

**PROBLEMA PÚBLICO  
DE LA VIVIENDA EN  
MEDELLÍN DESDE UN  
ENFOQUE DEL  
HÁBITAT**





## COMITÉ DIRECTIVO

### **Juliana Velásquez**

Presidenta, ejecutiva Proantioquia

### **Claudia Restrepo Montoya**

Rectora, Universidad EAFIT

### **Daniel Uribe Parra**

Director, Fundación Corona

### **David Escobar Arango**

Director, Comfama

### **Jorge Gómez Bedoya**

Director, Comfenalco Antioquia

### **Lina Vélez de Nicholls**

Presidenta, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

### **Luz María Sierra**

Directora, El Colombiano

## COMITÉ TÉCNICO

### **Laura Gallego Moscoso**

Vicepresidenta ejecutiva, Proantioquia

### **Paula Hernández Montoya**

Líder de planeación y gestión del conocimiento, Proantioquia

### **Santiago Leyva Botero**

Coordinador de la línea Gobierno y Democracia, Centro de Valor Público, Universidad EAFIT

### **Adolfo Eslava**

Director, Centro Humanista EAFIT

### **Manuela Giraldo**

Coordinadora territorial de la Gerencia Educación para la participación ciudadana, Fundación Corona

### **Camilo Arango**

Responsable staff Oficina de la Dirección, Comfama

### **Carolina Franco**

Gerente de bienestar social e intelectual, Comfenalco Antioquia

### **John Fredy Pulgarín**

Director de desarrollo empresarial, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

### **Nathalia Figueroa**

Vicepresidenta de comunicaciones corporativas, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

## COMITÉ DE COMUNICACIONES

### **Mauricio Mosquera**

Director de comunicaciones y relaciones institucionales, Proantioquia

### **Catalina Suárez**

Jefe de departamento de comunicación, Universidad EAFIT

### **Nathalia Figueroa**

Vicepresidenta de comunicaciones corporativas, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

### **Andrés Tamayo**

Director de divulgación y prensa, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia

### **Diana Veléz**

Responsable de relacionamiento, Comfama

### **Liliana Praolini**

Directora de comunicaciones, Comfenalco

### **Juliana Saldarriaga**

Gerente de publicidad regionales, El Tiempo Casa Editorial

## UNIDAD COORDINADORA

### **Textos y edición:**

Mónica Ospina Londoño, directora

Ona Duarte Venslauskas, analista

Felipe Carmona, analista

Wilmar Castro Mera, Investigador y analista

Anny Múnera Paniagua, comunicadora

### **Diseño y diagramación:**

Mariana Gómez Álvarez, comunicadora audiovisual y gráfica

# CONTENIDO

<b>Introducción</b>	5
<b>Situación general</b>	6
<b>1. Metodología</b>	9
<b>2. La dinámica del problema público de la vivienda en Medellín</b>	10
<b>3. Contexto metropolitano.</b>	12
3.1. Población	12
3.2. Vivienda	18
<b>4. Contexto local</b>	22
4.1. Estructura, distribución y dinámica demográfica	22
4.1.1. Jefatura de hogar por comuna/corregimientos	25
4.1.2. Autorreconocimiento étnico	25
4.1.3. Natalidad y mortalidad	27
4.1.4. Movilidad humana	27
4.1.5. Condiciones de exposición a amenazas y vulnerabilidad social	30
4.2. Condiciones materiales	35
4.2.1. Déficit habitacional	35
4.2.2. Dinámica de los desastres y su incidencia en la vivienda	41
4.2.3. Tenencia de la vivienda	44
4.2.4. El mercado formal de la vivienda	47
4.2.5. El impacto del turismo	50
4.2.6. Dificultades de acceso y asequibilidad	51
4.2.7. Asentamientos informales	54
4.3. Entorno	59
4.3.1. Espacio público-EP	59
4.3.2. Densidad de árboles por hectárea	64
4.3.3. Condiciones de riesgo	66
4.4. Dinámica urbano rural local y metropolitana	66
<b>5. Lecciones aprendidas en proyectos de vivienda social</b>	68
5.1. Plan Parcial Pajarito - Ciudadela Nuevo Occidente	68
5.2. Plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal	69
5.3. Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB) en la quebrada Juan Bobo.	70
5.4. Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Informales –PRIMED	72
5.5. Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB) de la Ciudad de México.	73
5.6. Programas de retorno	73
5.7. Programa de Vivienda Nueva para Población Víctima – Ministerio de Vivienda / Fondo Adaptación	74
5.8. Plan terrazas	74
<b>6. El Mejoramiento Integral de Barrios como herramienta de reparación territorial</b>	76
<b>7. Construir sobre lo construido.</b>	76
7.1. Instrumentos de contexto y políticas claves.	79
<b>8. Referencias</b>	82
<b>Anexo A. Tipologías de vivienda emergentes asociadas al mercado</b>	86
Coliving	86
Senior Living	86
Coliving Senior	86
<b>Anexo B. Tipologías de vivienda asociadas a barrios informales o populares</b>	87
Viviendas con potencial de uso mixto (residencial y productivo):	87
Viviendas bifamiliares o multifamiliares compartidas con deficiencias estructurales corregibles.	87
Viviendas mínimas con lote subutilizado	87



# Introducción

Este informe presenta un análisis crítico y actualizado de la situación del hábitat y la vivienda en Medellín en un contexto general metropolitano. Parte de una mirada integral que reconoce que los problemas habitacionales no se reducen al número de viviendas construidas, sino que se expresan en condiciones estructurales, sociales, ambientales, legales y territoriales, que inciden directamente en la calidad de vida de millones de personas.

El documento se construye desde una perspectiva territorial que articula la escala metropolitana (marco general), distrital, comunal y barrial (en aspectos que tenían datos a dicha escala), con el propósito de ofrecer evidencias rigurosas para el diseño e implementación de políticas públicas de vivienda y hábitat más equitativas, sostenibles y centradas en las personas. Se nutre de información estadística reciente, fuentes oficiales, investigaciones académicas y experiencias locales, incluyendo lecciones aprendidas de proyectos como PRIMED, Juan Bobo, Plan Terrazas y Barrios Sostenibles.

La vivienda es entendida aquí como un derecho y como parte de un sistema complejo de relaciones sociales y espaciales. Por eso, se abordan temas como la informalidad, el cambio climático, las transformaciones demográficas, la presión del mercado inmobiliario, las formas emergentes de habitación y las barreras de acceso que enfrentan poblaciones específicas.

Este informe busca incidir en la agenda de planeación urbana y en la formulación de programas que reconozcan el valor social del hábitat popular, que fortalezcan la gobernanza territorial y que permitan “construir sobre lo construido” sin reproducir la segregación ni el despojo.

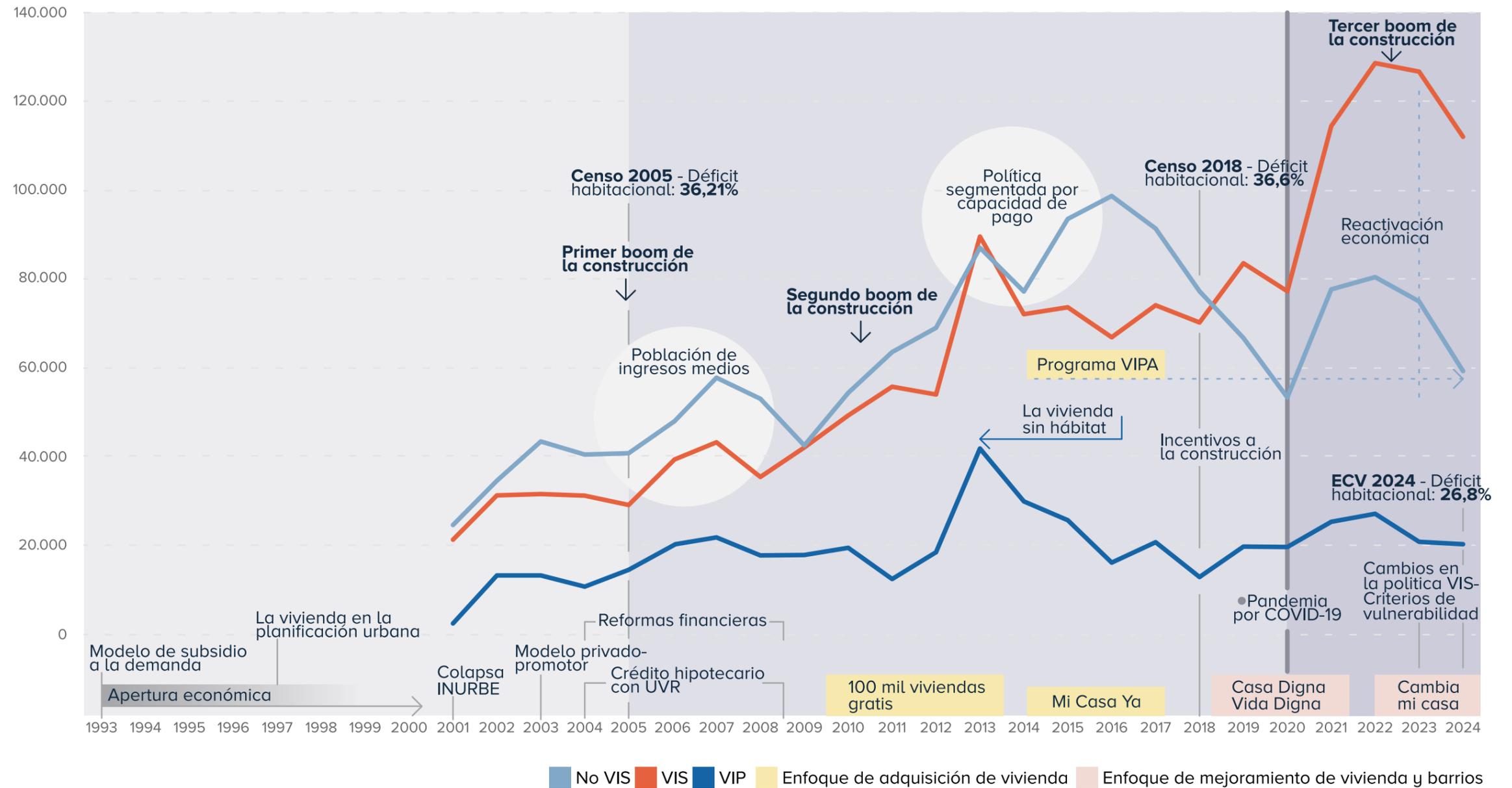
Es un llamado a comprender la vivienda como infraestructura social, como dispositivo de cuidado y como base de la justicia espacial.



## Situación general

El problema habitacional en Colombia presenta una configuración estructural compleja, caracterizada por la persistencia simultánea de déficit cuantitativo y cualitativo, la informalidad constructiva, la segregación socioespacial y la exposición diferencial a condiciones de riesgo. A nivel nacional, el modelo de provisión habitacional ha transitado de un enfoque estatal basado en la oferta (INURBE) hacia un esquema de subsidio a la demanda, mediado por el mercado, con un protagonismo creciente de los promotores privados. Esta transición ha permitido un incremento sostenido de la construcción formal, pero no ha resuelto las brechas acumuladas en acceso efectivo, localización, calidad del entorno y seguridad de la tenencia.

Gráfico 1. Colombia: hitos de la vivienda en Colombia versus las unidades iniciadas por tipo de vivienda para las principales áreas urbanas<sup>1</sup>.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2024, 2025), Fedesarrollo (2023).

1. Este análisis se hace con la información disponible del DANE con corte al 21 de febrero de 2025, que muestra los proyectos de vivienda iniciados en las principales áreas urbanas del país.

Entre 2005 y 2018, el déficit habitacional nacional no cambió (36.2% a 36.6%), esta paradoja evidencia que la producción de vivienda nueva, por sí sola, no es suficiente para reducir sostenidamente el déficit. El problema es multicausal: por un lado, las viviendas construidas no siempre respondieron a las necesidades reales en términos de localización, calidad o tenencia segura; por otro lado, el crecimiento poblacional en zonas urbanas, alimentado por migración interna y desplazamiento forzado, superó la capacidad de respuesta del Estado. Además, el énfasis en el déficit cuantitativo ignoró las condiciones estructurales del déficit cualitativo, que afecta a millones de hogares en asentamientos precarios.

Entre 2019 y 2024, el déficit habitacional en Colombia se redujo cerca de 10 puntos porcentuales<sup>2</sup>, un cambio significativo tras dos décadas de estancamiento. Esta mejora se atribuye principalmente a los programas de mejoramiento de vivienda, especialmente en zonas rurales donde los déficits cualitativos son más agudos.

Sin embargo, esta reducción no representa una transformación estructural del sistema habitacional. Más bien, ha permitido contener parcialmente el deterioro acumulado en las condiciones de habitabilidad, sin modificar de fondo el modelo predominante de acceso, aún centrado en subsidios individuales, mercado inmobiliario y baja provisión pública directa.

El análisis de la situación general exige una aproximación multinivel que reconozca:

- El papel de la transición demográfica en la transformación de los hogares y las nuevas demandas habitacionales.

- La relación directa entre informalidad en la tenencia y condiciones materiales de la vivienda.
- La influencia de la presión del mercado inmobiliario en la exclusión residencial de los sectores populares.
- La territorialización de las desigualdades en el acceso al hábitat, con especial énfasis en la zona Nororiental de Medellín y sus bordes urbano-rurales.

En este marco, Medellín y el Valle de Aburrá constituyen un laboratorio crítico del modelo vigente. Si bien el volumen de unidades habitacionales nuevas ha crecido, especialmente en los segmentos No VIS y VIS, los indicadores de hacinamiento, precariedad estructural, informalidad y localización en zonas de alto riesgo se mantienen elevados. A esto se suma la consolidación de un sistema habitacional dual, con un mercado formal orientado a clases medias y altas, y una producción informal progresiva para sectores populares sin acceso a crédito ni suelo regularizado.

Este informe parte de dicha complejidad para identificar patrones, tendencias y rupturas que contribuyan a un cambio en la mirada de la vivienda, con base en criterios de integralidad, equidad territorial y resiliencia.

**Entre el 2005 y 2018, en un periodo que coincide con ambiciosas políticas de vivienda nueva, pero también una dinámica de crecimiento poblacional y retos socioeconómicos para el país, el déficit permaneció casi igual (aumentó 0.39%). En contraste, en los últimos 5 años (2019 a 2024), el déficit se ha reducido en 10 puntos, esto en parte responde a las políticas destinadas, principalmente al mejoramiento de vivienda en zonas rurales.**

<sup>2</sup> Los datos de déficit habitacional de 2005 y 2018 son censales, pero este mismo dato para 2024 proviene de otra fuente, la Encuesta Nacional de Calidad de Vida.

## 1. Metodología

Este informe presenta una metodología basada en la información disponible para el contexto metropolitano que pueda ser de insumo para el análisis propio del Distrito de Medellín. Si bien se entiende que la vivienda por condiciones socio demográficas y geográficas del Valle de Aburrá es un asunto que traspasa divisiones político-administrativas, aún persiste una diferencia marcada en la composición y calidad de los datos, así como la gestión y prioridad que cada municipio establece en su agenda pública. Es por ello por lo que las principales fuentes de información regional fueron la Gobernación de Antioquia, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá-AMVA y el DANE, en los asuntos de población y vivienda.

Para el análisis distrital, la fuente de información fueron las proyecciones de la población, hogares y vivienda a partir del censo 2018 con actualización de la serie para el caso específico de la población (post pandemia). De igual manera, una fuente fundamental de todo análisis es la Encuesta de Calidad de Vida.

Adicionalmente, este tipo de información requiere ser ampliada con las voces de expertos que permitan confrontar los datos con las dinámicas territoriales, pues en muchos casos, hablar de vivienda, es hablar de condiciones de vulnerabilidad social, gestión del suelo, tratamientos urbanos, tipologías de vivienda, déficit, gestión del riesgo de desastres, etc.

A continuación, se esquematiza la estructura metodológica del informe y enfoques:

**Figura 1. Esquema de análisis de la vivienda desde una perspectiva del hábitat para Medellín<sup>3</sup>**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos

<sup>3</sup> Este informe se hace desde un enfoque territorial urbano, sin embargo, es necesario para futuros procesos incluir el enfoque diferencial, de género y de derechos humanos de manera transversal. De igual forma, aunque se tiene en cuenta algunos aspectos rurales, no se profundiza en la misma, pero es necesario establecer un análisis particular.



## 2. La dinámica del problema público de la vivienda en Medellín

Las problemáticas relacionadas con la vivienda y el hábitat son necesarias mirarlas más allá de los elementos que la componen. Incluso, es preciso reconocer que los problemas cuando se nombran públicos generalmente son interdependientes con otros problemas y, por tanto, tiene un carácter dinámico, un problema público no es estático (Ordoñez-Matamoros, 2013). Esto le da importancia al contexto y sus escalas de análisis, pues es determinante para la caracterización del problema desde sus relaciones, como para los posibles lineamientos de soluciones.

En los retos Medellín 2025 se identifica que el acceso a una vivienda digna y segura se ha convertido en un desafío creciente para el distrito, acentuado por fenómenos como la migración, el desplazamiento de hogares rurales hacia la ciudad, la escasez de suelo urbanizable y una oferta que apenas cubre un tercio de la demanda (Medellín Cómo Vamos, 2025). Pero para comprender este fenómeno es necesario mirar las dinámicas del área metropolitana sin perder de vista que las soluciones son para grupos familiares y hogares heterogéneos, en un marco de transición demográfica, migración, cambio climático y la persistencia de patrones de segregación y desigualdad que no permite el acceso a los mismos beneficios del desarrollo.

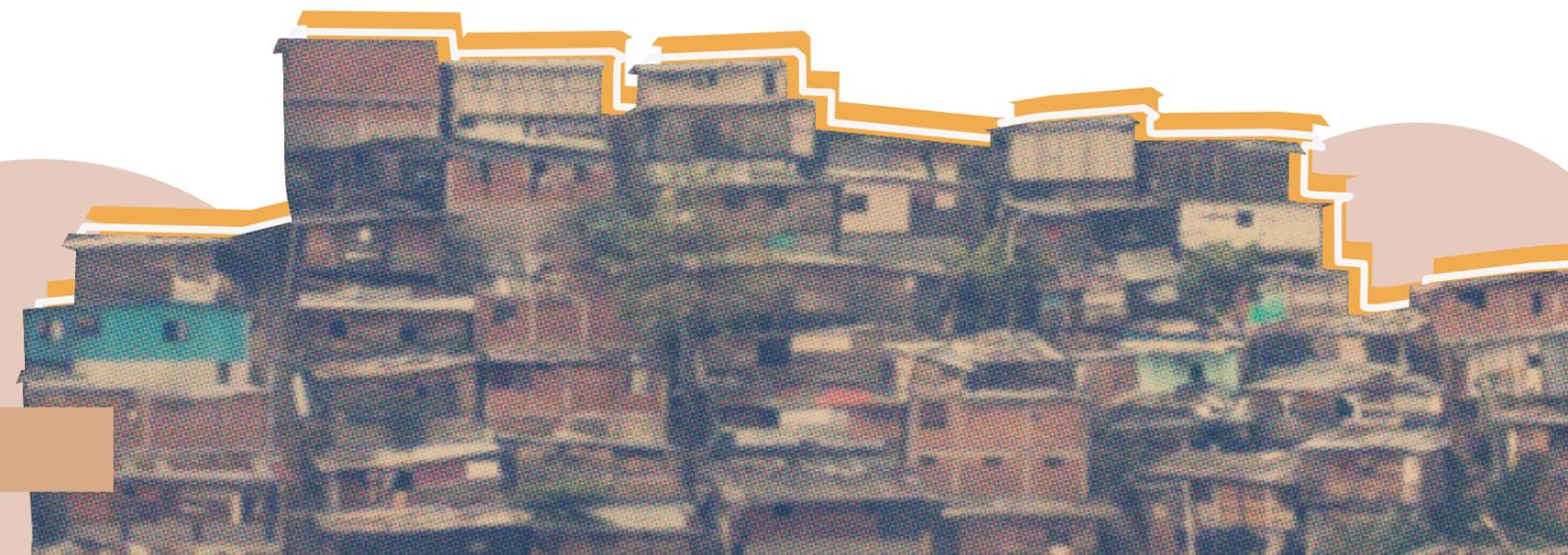
Lo anterior plantea reconocer que el problema público está caracterizado por la insuficiencia de viviendas adecuadas y las condiciones de vulnerabilidad social en un entorno limitado por condiciones geográficas, demográficas, ecológicas, climáticas y de gestión de suelos. No es solo identificar cuantas viviendas faltan y cuantas deben

mejorar sus condiciones para ser habitadas con dignidad, sino también reconocer que la vivienda está inmersa en unas dinámicas territoriales que en todo caso están transversalizadas por las experiencias de vida de sus habitantes, así como por los intereses y posiciones de un sin número de actores territoriales.

Estamos hablando que el conjunto de cualidades y condiciones específicas de la vivienda como del entorno son las que permiten la satisfacción de necesidades y expectativas humanas materiales e inmateriales (Alcaldía de Medellín, 2017), por lo tanto, para hablar de soluciones, estas se deben enmarcar en contextos socioculturales determinados en las que pueden existir distintas formas de tenencia (Alcaldía de Medellín, 2017). Este último aspecto, en gran parte, se relaciona con las condiciones de los asentamientos informales o en consolidación y, por tanto, si se regulariza la tenencia y/o se establece claras políticas de reasentamiento, Mejoramiento Integral de Barrios, redensificación entre otro tipo de acciones, su abordaje cambia.

El informe busca establecer un panorama general con indicadores relacionados con el tema y así argumentar los siguientes aspectos del problema público:

- Persiste el déficit habitacional, por ende, una necesidad creciente de vivienda digna accesible y asequible.
- Las dos últimas décadas el problema se fue gestionado desde indicadores de gestión simple (cantidad de viviendas o mejoras) configurando una vivienda sin hábitat y con pocos estudios de alternativa de solución
- Prevalen desigualdades y la segregación socioespacial.
- El cambio climático y la vulnerabilidad son condicionantes del desarrollo a toda escala, evidenciado principalmente desde los daños y pérdidas generados por desastres.
- Se evidencia una transición demográfica (dominio de la población madura) con una reducción de la tasa de fecundidad, lo que implica pensar en alternativas y tipologías de vivienda sin perder de vista las distintas condiciones socioeconómicas y culturales (Ver anexos).
- Existe una movilidad voluntaria e involuntaria de población, tanto por dinámicas sociopolíticas internacionales, como por el conflicto interno y el cambio climático.
- Distintos espacios de discusión en América Latina plantean nuevos modelos de gobernanza de la vivienda social en dirección hacia el enfoque de la vivienda como un bien público resiliente.





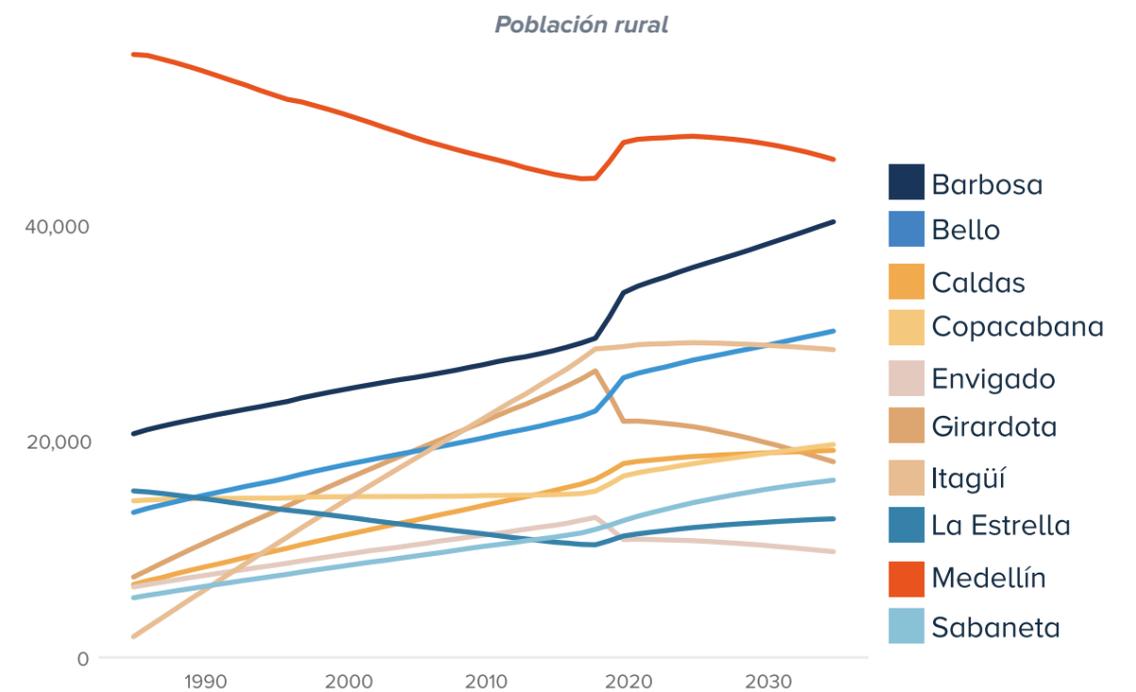
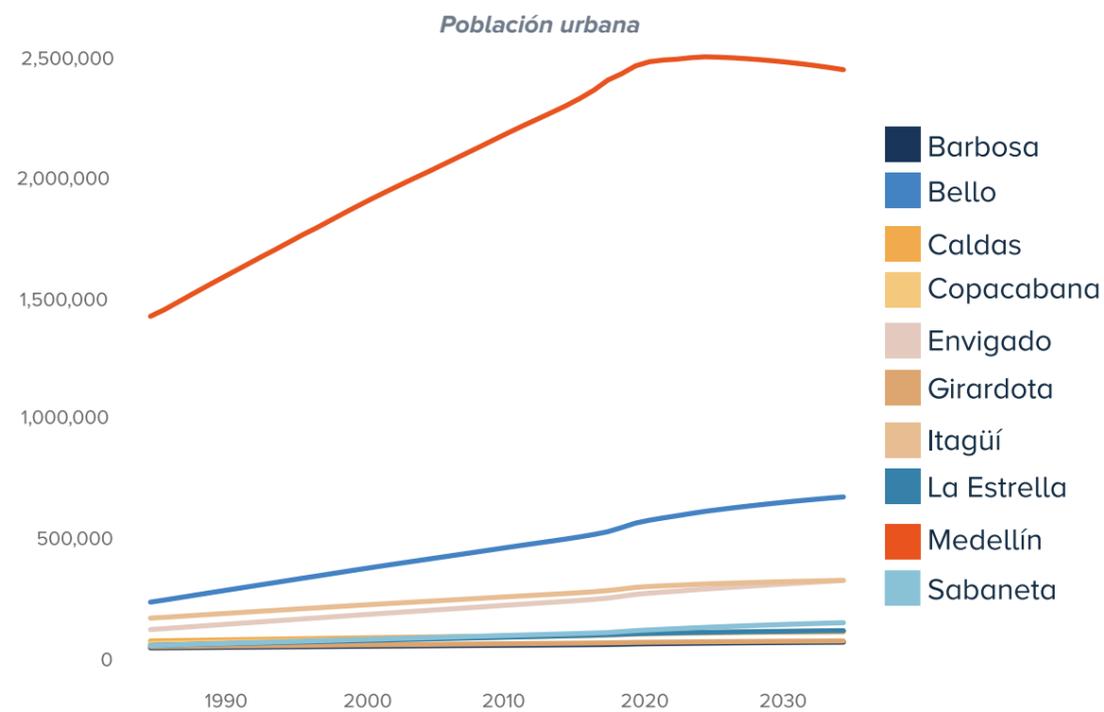
### 3. Contexto metropolitano.

#### 3.1. Población

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA) cuenta con una extensión de 812 km<sup>2</sup> de suelo rural y 340 km<sup>2</sup> de suelo urbano. Según estimaciones para el año 2024, 236.831 personas habitan zonas rurales y 3.930.427 residen en zonas urbanas, lo que representa un 94,3% de la población en entornos urbanos, con una densidad promedio de 11.560 habitantes por kilómetro cuadrado. El 4,5% restante se distribuye en centros poblados rurales y áreas dispersas (DANE, 2025).

Tal como se observa en las gráficas 2 y 3, durante los últimos 40 años se ha evidenciado un crecimiento sostenido de la población en las distintas áreas urbanas del valle. El Distrito de Medellín concentra la mayor proporción de habitantes, seguido por Bello, Itagüí y Envigado. En contraste, Barbosa y Girardota presentan las menores tasas de crecimiento, tanto en población urbana como rural. Estas tendencias muestran señales de desaceleración, y se proyecta que para el año 2035 la población total del AMVA alcance los 4.304.040 habitantes, lo que representa un incremento acumulado del 3,2% respecto a 2024 (DANE, 2025).

Gráfico 2 y 3. Área Metropolitana: crecimiento y tendencia de la población urbana y rural en el AMVA, 1985-2035



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE, 2025.



En parte el crecimiento acelerado que tuvo el área metropolitana tiene una relación con el conflicto armado, según el Observatorio de Desplazamiento Interno (IDMC por sus siglas en inglés) y Naciones Unidas, la mayor parte de la población que proviene de zonas rurales y se asientan en zonas urbanas, los hacen en asentamientos informales como su principal refugio. También ha tenido influencia el atractivo que generan los centros urbanos principalmente por concentración de empleo y educación. Cabe resaltar que entre 1990 y el 2024, la población del Valle aumentó en un 77%, pasando de 2.357.799 a 4.161.258 de habitantes (DANE, 2025).

A este proceso de urbanización del Valle de Aburrá se suma la llegada de población venezolana con intención de establecerse de manera temporal o permanente en el territorio. De hecho, Medellín y el Área Metropolitana son la segunda ciudad del país con mayor número de migrantes (307.716), quienes

representan aproximadamente el 7.3% de la población. De acuerdo con datos registrados por Migración Colombia (2025), en 2024-2025, de la población venezolana identificada en el territorio, el 85.7% (263.945) se encuentra en proceso de regularización (a través del ETPV) o regularizada (a través del ETPV, PIP o cédula de extranjería).

Por otro lado, en términos de estructura poblacional, el Valle de Aburrá ha pasado de una simetría entre hombres y mujeres por grupos etarios y dominado por los rangos Juventud en 25% (personas de 18 a 28 años) y Adultez en 33% (personas de 29 a 59 años) para el año 1985 a una pirámide semi invertida donde domina el rango de Adultez 44%; Juventud 18% y va en aumento el rango de Adulto mayor (60 años o más) con 17% (en 1985 representaba el 7%). Se resalta un leve cambio en la relación porcentual entre hombre y mujeres en todos los rangos etarios (Ver gráfico 4).

En 2024, las mujeres entre 29 y 59 años representan el 23% de la población, y las mayores de 60 años el 10%. En los hombres, estas proporciones son del 21% y 7%, respectivamente. En conjunto, estos grupos etarios concentran el 44% y 17% del total poblacional. En contraste, las proyecciones al 2035 muestran un aumento de estos grupos, que llegarán al 47% y 22%, mientras que la población infantil (0 a 11 años) disminuirá del 13% al 10%.

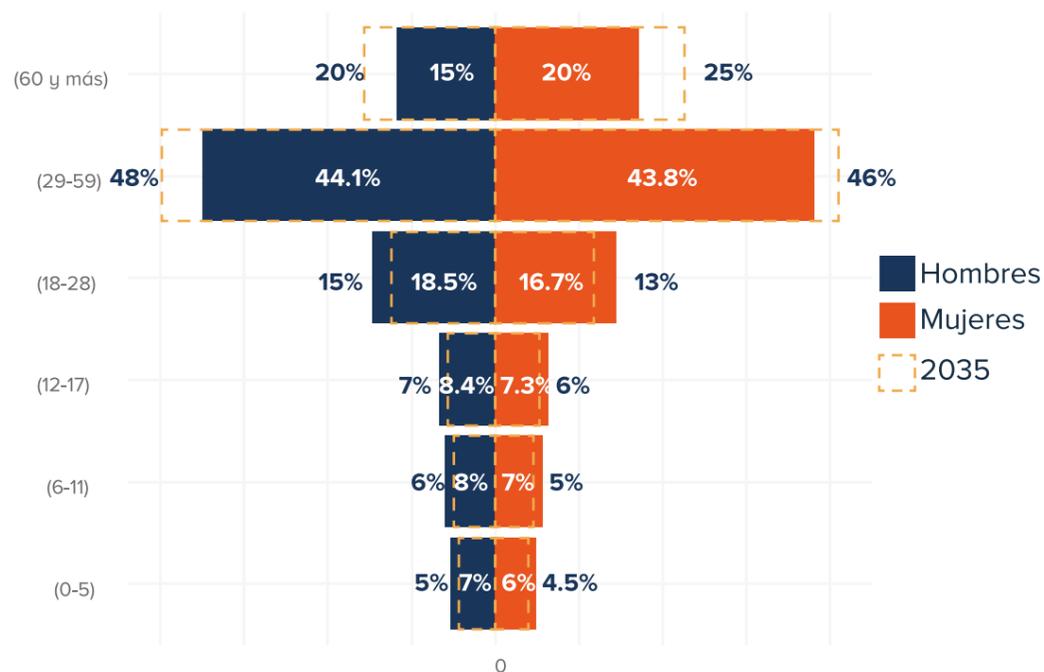
Estos cambios reflejan una transición demográfica sostenida, marcada por el envejecimiento poblacional y una mayor presencia relativa de mujeres en edades medias y avanzadas (mayores de 29 años).

En cuanto a la tasa de crecimiento anual (Gráfica 5 y 6), se evidencia el cambio relativo para la población de 60 años o más, que tuvo su mayor tasa entre 2010-2020, con

un promedio de 5.2% anual, pasando entre el 2020-2025 al 3.4% y para el periodo 2025-2035 al 2.4%. En menor proporción, la población adulta (29-59 años) también tendrá a reducir su tasa de crecimiento promedio anual pasando del 1.8% (2020-2025) a 0.8% (2025-2035). Según el gráfico, los grupos etarios menores de 29 años varían de manera negativa en los periodos 2020-2025, con un decrecimiento promedio anual de -4.9% y pasando a -7.2% para el periodo 2025-2035, siendo más significativo en la primera infancia (0 a 5), con -2%, seguido de la población entre 6 a 11 años, con un -1.9%

La tasa de crecimiento absoluto si bien evidencia una diferencia cada vez menor para la población mayor de 60 años y el rango etario de 29-59 años, la población de 6 a 11 años presentará su cifra más crítica en el periodo 2030-2035.

Gráfico 4. Valle de Aburrá: pirámide poblacional, 2024 y 2035.

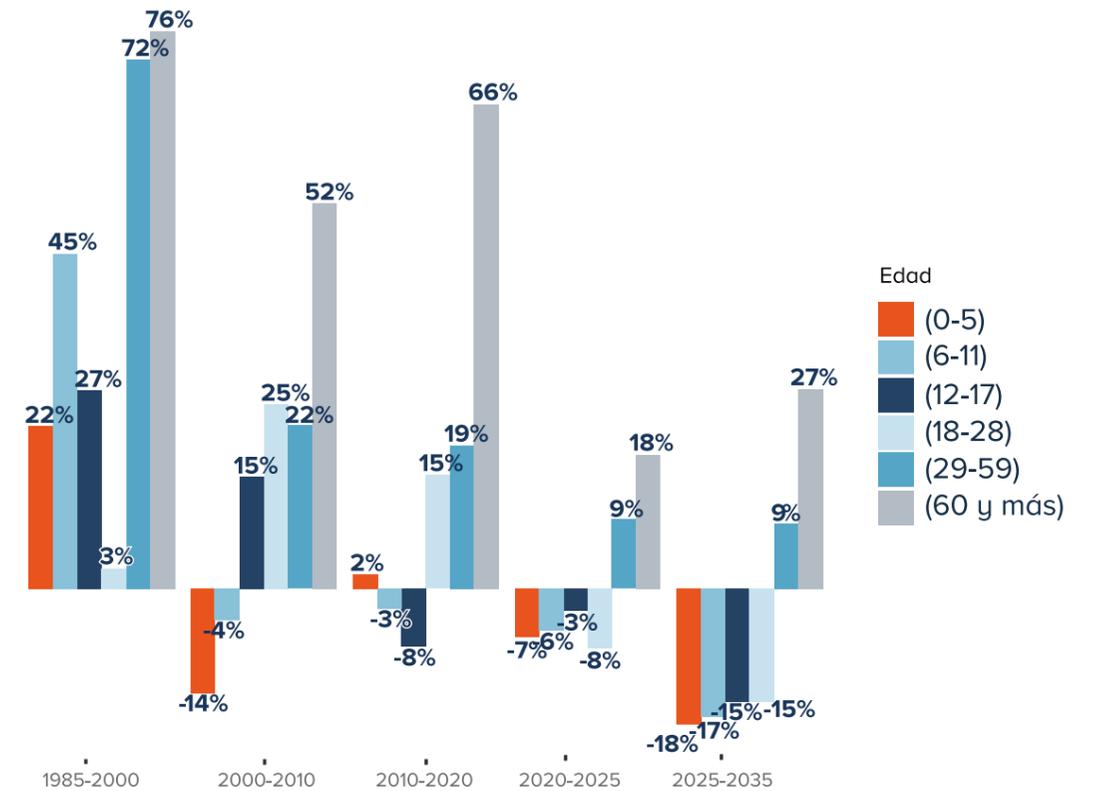
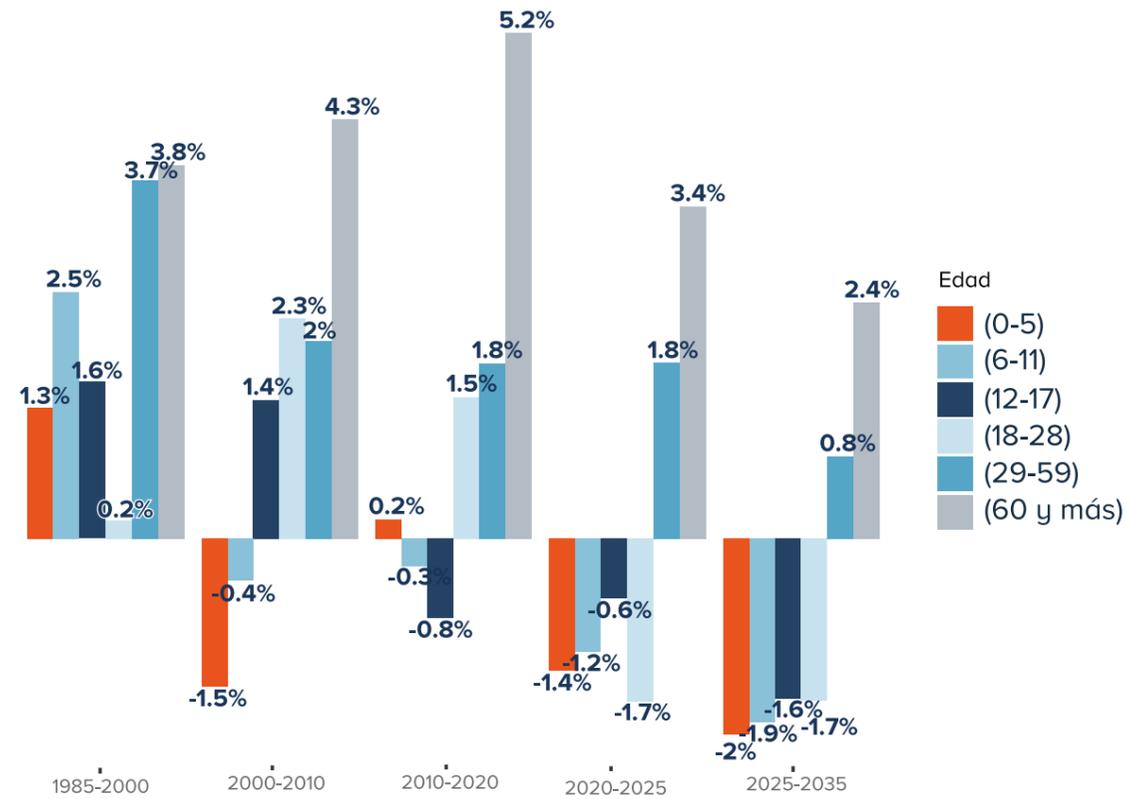


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE, 2025.





Gráfico 5 y 6. Área Metropolitana: tasa de crecimiento anual y absoluta de la población del AMVA, 1985-2000, 2000-2010, 2010-2020, 2020-2025, 2025-2035



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE, 2025.

Estos aspectos evidencian que abran más hogares con presencia de población mayor de 60 años siendo la mayoría mujeres. Igualmente se reducirá la porción de infantes y jóvenes, aunque la población en edad laboral será cercana al 47%. Esto sin duda representa retos para los sistemas de cuidado, las tipologías de vivienda y sus formas de accesibilidad física.



Tabla 1. Valle de Aburrá: proporción de grupos poblacionales, 2005, 2024, 2035

	2005	2024	2035
Mayores de 5 años	9%	6%	5%
Mayores de 60 años	10%	17%	22%

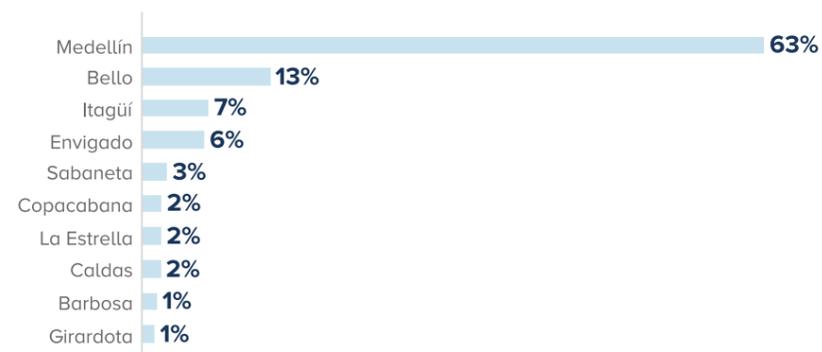
Ahora bien, al momento de aproximarse al número de personas mayores de 60 años que habitaban en el Valle de Aburrá en este periodo de tiempo se puede observar que este pasó de 308.915 en 2005 a 726.669 en el 2024 y se espera que llegue a 955.920 en el 2035.

### 3.2. Vivienda

Para el año 2024 el Valle de Aburrá contaba con un total de 1.720.644 viviendas, siendo 1.567.338 viviendas ocupadas, de las cuales el 28% aproximadamente iniciaron su construcción entre 2002 y 2024, siendo el distrito quien ha tenido una dinámica mayor seguido por Bello, Itagüí, Envigado y Sabaneta. No obstante, en la década 2010-2020 se desarrollaron los principales proyectos constructivos debido al fortalecimiento del subsi-

dio a la demanda, el enfoque de la política de gobierno segmentada por capacidad de pago, la creación del programa VIPA<sup>4</sup> y los proyectos ambiciosos de país como Mi Casa Ya y 100 mil viviendas gratis, de los cuales 22 proyectos de vivienda fueron construidos en Medellín, como también otros en Bello, Caldas, Copacabana, La Estrella para un total de 9.913 viviendas (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014).

Gráfico 7. Área Metropolitana: distribución de viviendas totales por municipio, 2024

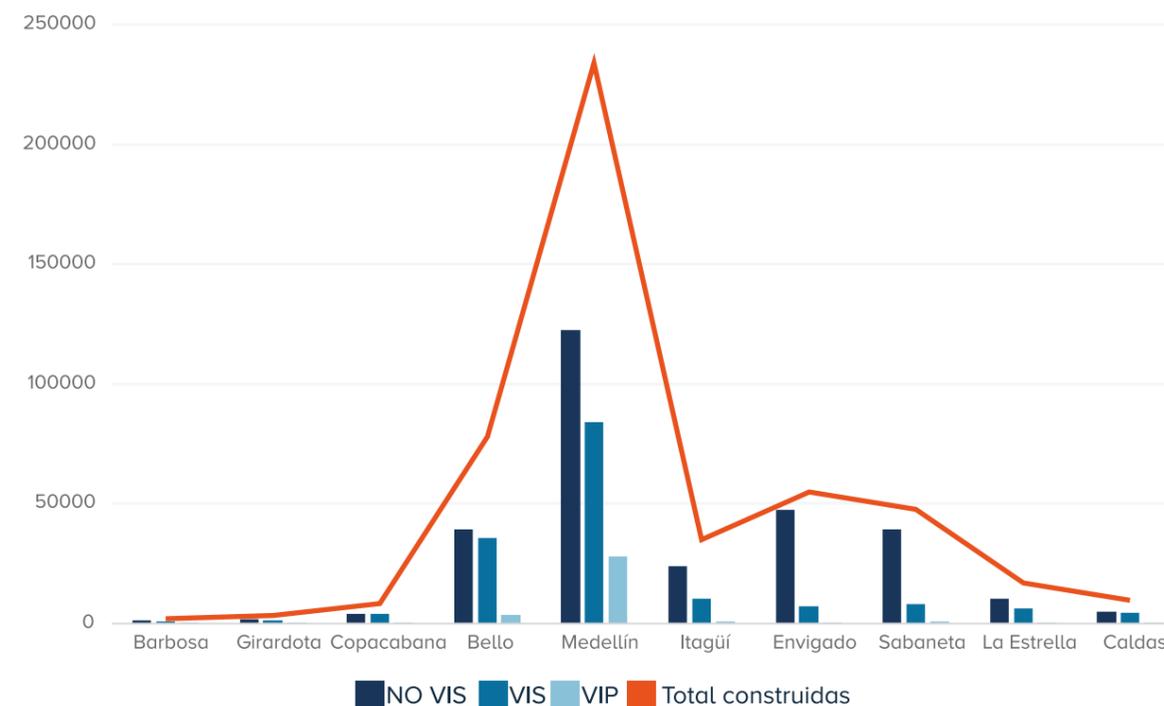


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE (2025). Proyección de viviendas ocupadas 2018-2035

4 Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores

En el periodo de 2002-2024, del total de proyectos de construcción iniciados en toda el área metropolitana, el 60% fueron proyectos de vivienda No VIS, seguido del 33% de vivienda VIS y tan solo el 7% de VIP. De estos tres tipos de vivienda, el distrito concentró 48% del total (234.010 viviendas). De manera subregional, el sur del área metropolitana, desde el municipio de Itagüí hasta Caldas, se iniciaron la construcción de 125.502 No VIS, seguido por 36.080 VIS y 2.726 VIP. Esta gráfica también resalta la dinámica constructiva en Itagüí, Envigado y Sabaneta, principalmente con vivienda No VIS.

Gráfico 8. Área Metropolitana: Tipos de vivienda construida (iniciada), 2002-2024.



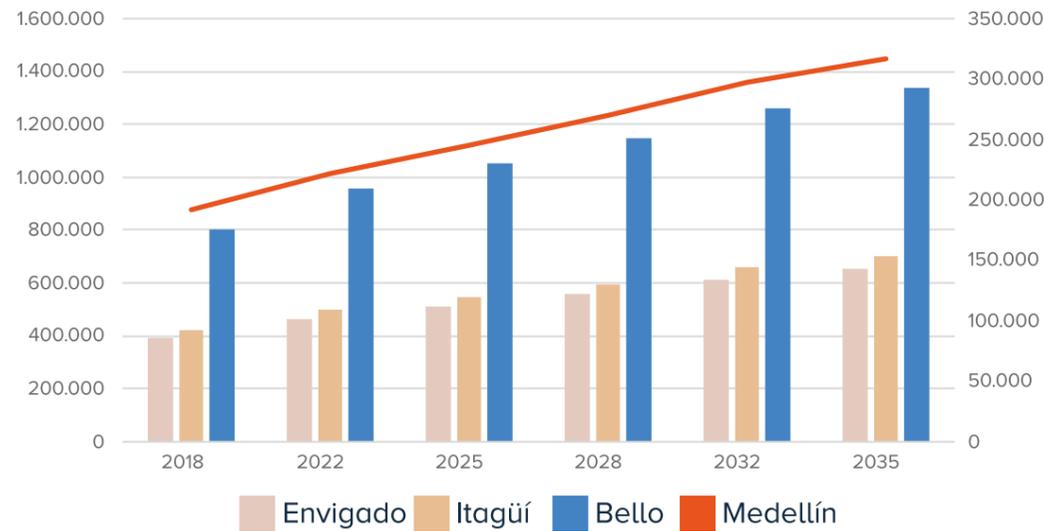
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de microdatos DANE, 2025a. Series históricas por municipio en Vivienda VIS y No VIS iniciadas.

En la subregión norte, desde Bello hasta Barbosa, se inició la construcción de 46.001 viviendas No VIS, 41.643 viviendas VIS y 4.011 VIP. Cabe resaltar que solo el municipio de Bello concentró el 85%, 85.4% y 84% respectivamente de estos totales de viviendas nuevas.

Bajo esta tendencia, las proyecciones estiman un aumento del 32.6% de nuevas viviendas para 2035, lo que representará aproximadamente 561.493 viviendas, principalmente concentradas en Medellín y seguido por Bello (ver gráfico 9). **Si la tendencia actual continúa, el tipo de vivienda que más se construirá será la vivienda No VIS, lo que se entiende como un mercado para personas de ingresos medio y altos.**



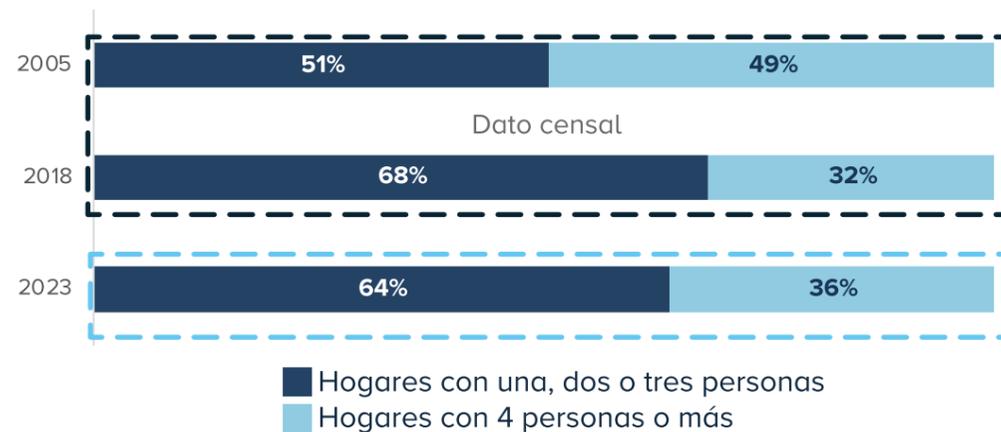
**Gráfico 9. Medellín, Bello, Itagüí, Envigado: proyección de viviendas totales, 2018, 2022, 2025, 2028, 2032, 2035.**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de datos del DANE (2025).  
Proyección de viviendas ocupadas 2018-2035

Un aspecto fundamental de la vivienda y las poblaciones es la composición de los hogares, que ha cambiado en las últimas décadas. Se ha presentado un aumento en la proporción que se encuentra integrado por una, dos o tres personas, pasando en 2005 de 51% al 68% para 2018, mientras disminuye la proporción de hogares con cuatro integrantes o más pasando del 49% al 32% para estos mismos años (Gráfico 10)<sup>5</sup>.

**Gráfico 10. Valle de Aburrá: composición de los hogares, 2005, 2018, 2023**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda 2005 y 2018 y Encuesta de Calidad de Vida de la Gobernación de Antioquia, 2023.

<sup>5</sup> Los datos de 2023 se entienden como datos muestrales pues proviene de una encuesta, por lo tanto, la variación en los hogares es una aproximación con un margen de error del 5%.

Para finalizar, una condicionante de la vivienda y el hábitat en el Valle de Aburrá son las condiciones de riesgo, principalmente por amenazas como las inundaciones, movimientos en masa y flujos torrenciales (avenidas torrenciales y crecientes súbitas). Según el Área Metropolitana, 82.600 viviendas se encuentran ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigables, siendo Medellín el caso más complejo pues concentra cerca del 76% de este total de viviendas, seguido de Bello con el 9%.

**Tabla 2. Área Metropolitana: Viviendas en Zonas de Alto Riesgo no Mitigable, 2023**

Municipio	Viviendas en ZRNM	Porcentaje sobre el total de viviendas del municipio
Medellín	63.297	6%
Bello	7.256	3%
Barbosa	2.453	10%
Envigado	2.341	2%
Itagüí	2.201	2%
La Estrella	1.532	5%
Caldas	1.035	4%
Girardota	1.011	5%
Copacabana	937	3%
Sabaneta	537	1%

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Área Metropolitana del Valle del Aburrá, 2023.



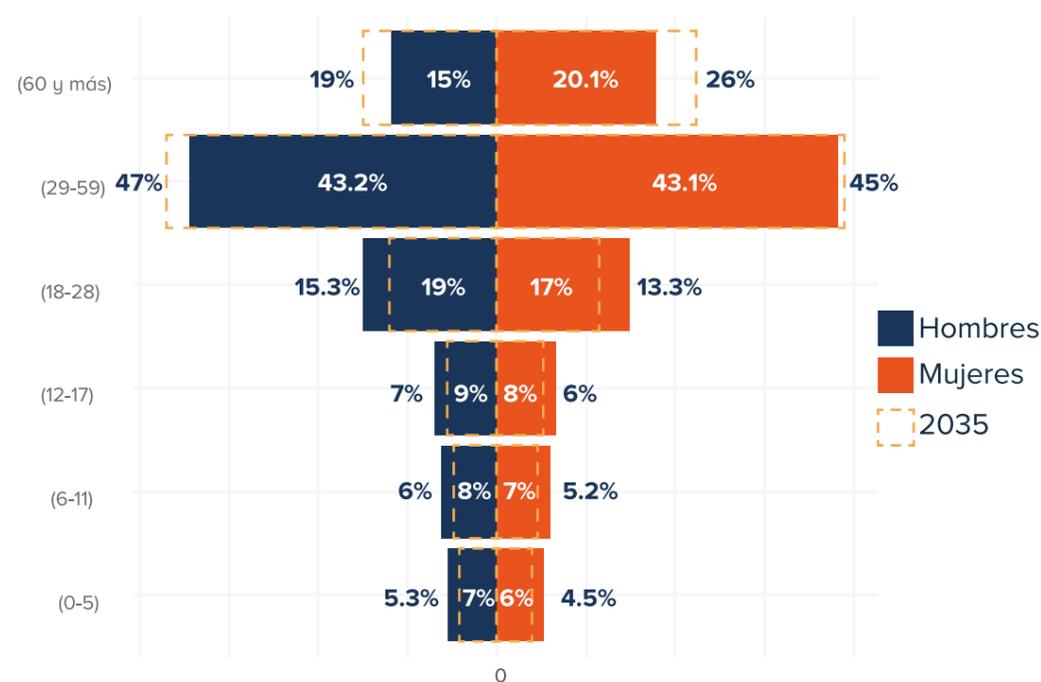
## 4. Contexto local

### 4.1. Estructura, distribución y dinámica demográfica

La dinámica demográfica del Valle de Aburrá, influenciada por el peso poblacional de Medellín, muestra una tendencia clara al envejecimiento. La disminución de la fecundidad y la natalidad ha ido estrechando la base de la pirámide poblacional, trasladando el predominio hacia los adultos entre 29 y 59 años (43%), seguida por la población de 60 años y más (18%).

Un aspecto diferencial frente a los demás municipios del Valle de Aburrá es la distribución por sexo: para 2035 se proyecta que las mujeres serán ligeramente menos numerosas que los hombres en la mayoría de los grupos etarios, excepto en el de 60 años o más, donde mantendrán una mayor participación, pasando del 20% en 2024 al 26% en 2035. En contraste, los hombres en este mismo grupo aumentarán del 15% al 19% (ver Gráfico 11).

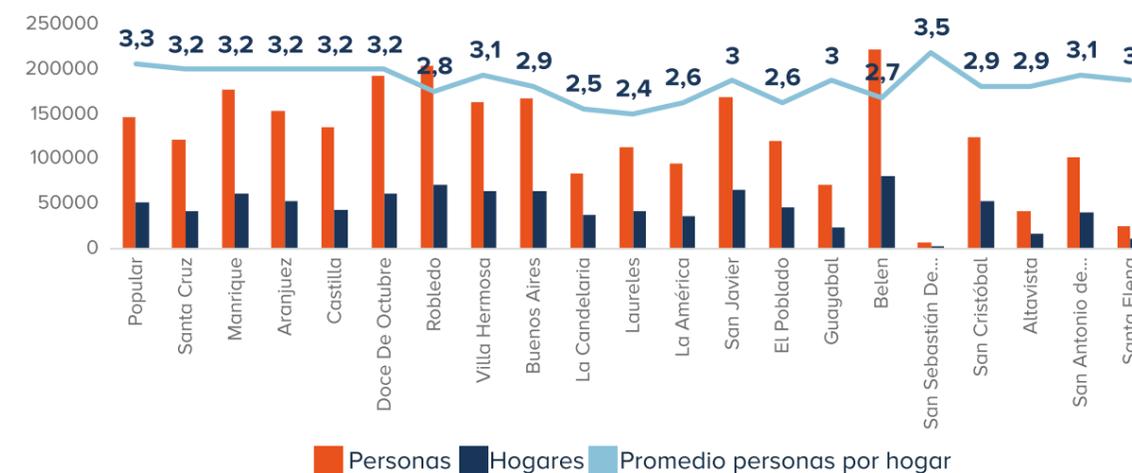
Gráfico 11. Medellín: pirámide población, 2024 y 2035.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE, 2025. (Proyecciones post COVID)

Estos descensos son coherentes con la reducción del tamaño promedio de los hogares en Medellín que se ubica en 2.89 personas por hogar (Gráfico 12). Ahora, entre las comunas de la ciudad, Belén es la que concentra más población, aunque exhibe uno de los promedios más bajos de tamaño familiar (2.6 personas por hogar) y su densidad es de 24.834 habitantes por km<sup>2</sup>. En contraste, las comunas Santa Cruz, Doce de Octubre y Popular, a pesar de su menor extensión, concentran altas densidades poblacionales, con 54.962, 49.646 y 47.048 habitantes por km<sup>2</sup>, respectivamente (Mapa 1).

Gráfico 12. Medellín: Cantidad de hogares, personas y promedio de personas por hogar por comuna, 2024



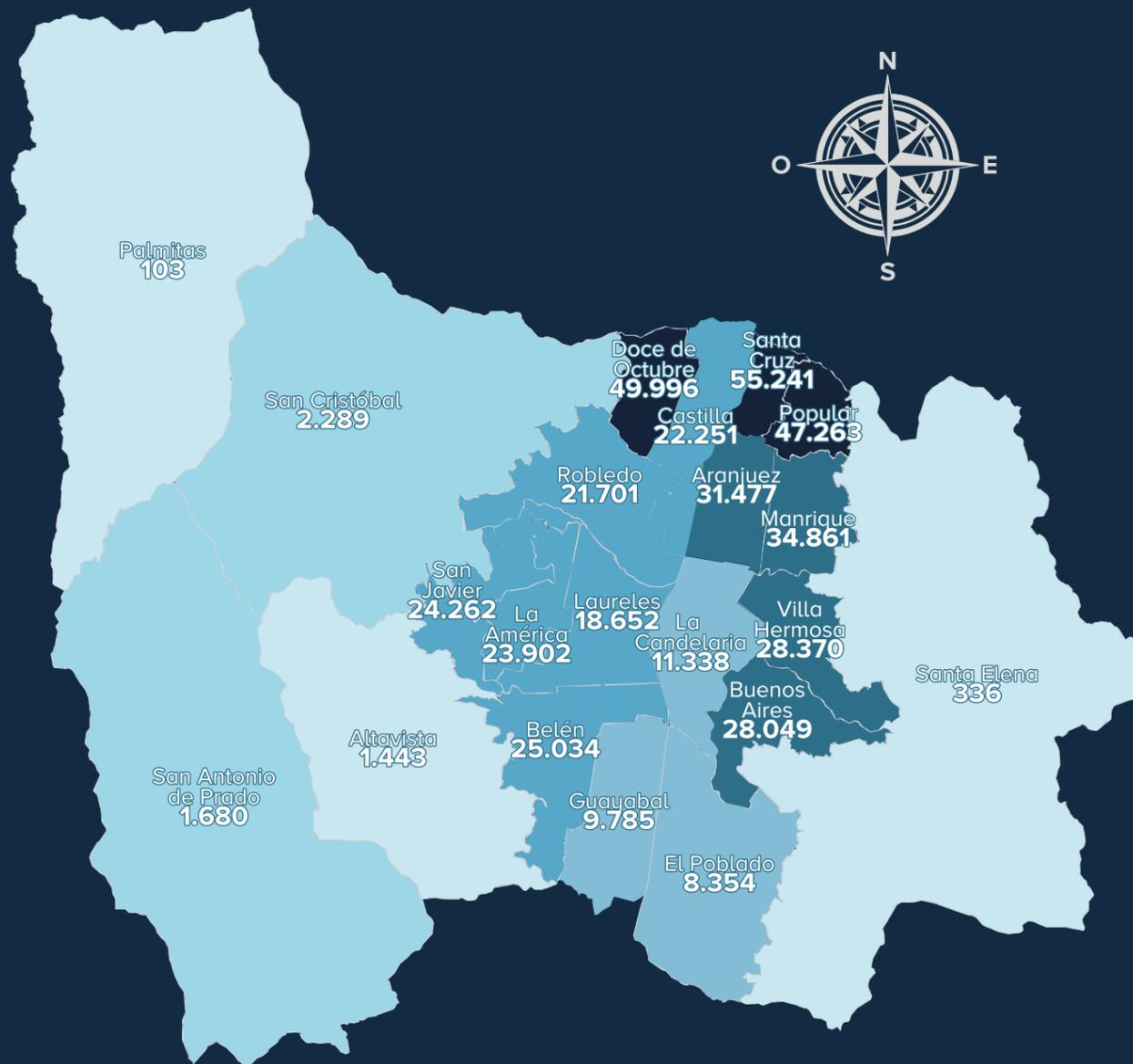
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación (proyecciones post COVID).

A nivel urbano, la nororiental, noroccidental y centro oriental concentran la mayor cantidad de población y viviendas con un promedio de 3.2 personas por hogar. Específicamente, las tasas de crecimiento superiores al 8% se ubican en la comuna 9 - Buenos Aires, en el barrio Asomadera No. 3 (10,54%) y Asomadera No. 2 (8,48%). En la comuna 13 - San Javier, destaca Belencito con un crecimiento del 8,05%. En términos generales, se observa una concentración de las tasas de crecimiento poblacional más altas,

superiores al 6%, en tres comunas: comuna 8 - Villa Hermosa, comuna 9 - Buenos Aires y comuna 13 - San Javier (Alcaldía de Medellín, 2025a). A diferencia de las comunas de la zona sur, las comunas 1, 2, 3, 6, 8 y 13 presentan mayores retos como las condiciones de vulnerabilidad social y en general las brechas de desigualdad social. A nivel rural, las tasas de crecimiento poblacional más altas se ubican en Santa Elena (15,83%), San Cristóbal (15,03%) y San Antonio de Prado (11,81%).



Mapa 1. Medellín: Densidad de población (hab/km2) por comunas, 2024.



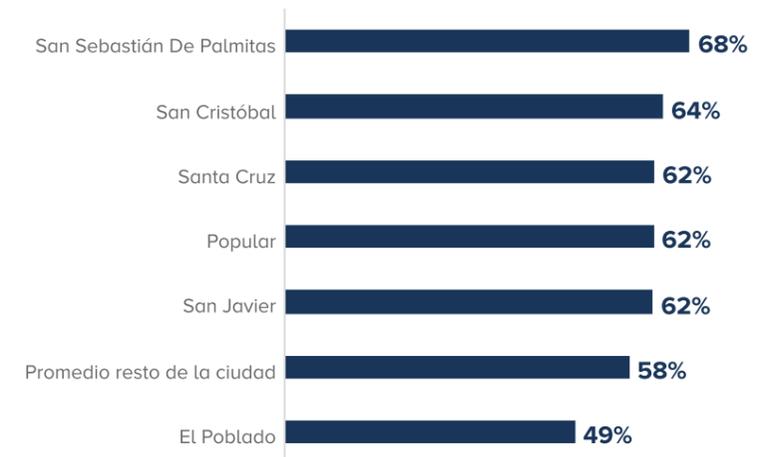
Fuente: cálculos de Medellín Cómo Vamos a partir de datos del Departamento Administrativo de Planeación (proyecciones post Covid)

#### 4.1.1. Jefatura de hogar por comuna/corregimientos

En Medellín, las mujeres siguen encabezando la mayoría de los hogares, una tendencia que se acentúa en las comunas nororientales y noroccidentales, donde la jefatura femenina alcanza el 60% y 58% respectivamente. Aunque el panorama cambia en la comuna El Poblado, donde predomina la jefatura masculina (51,2%), las mujeres siguen encabezando la mayoría de los hogares (Gráfico 13).

En las zonas rurales, el patrón general se mantiene, aunque con un caso notable: en San Sebastián de Palmitas, pese a contar con más hombres que mujeres, la jefatura femenina es la más alta del Distrito (68%). En los demás corregimientos, las mujeres son cabeza de hogar en más del 60% de los casos, excepto en Santa Elena (54%).

Gráfico 13. Medellín: Jefatura de jefatura femenina en los hogares, 2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la Alcaldía de Medellín, 2024.

#### 4.1.2. Autorreconocimiento étnico

Según la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) de la Alcaldía de Medellín, para 2024, en promedio por comuna, el 67% población se considera mestiza, el 25% blanca y en una porción mucho menor afrodescendiente (6%) o indígena (1%). Cabe destacar que la zona nororiental y el corregimiento de Santa Elena es donde se ubica la mayor porción de población afro e indígena<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> El autorreconocimiento como parte de la construcción de un enfoque diferencial es un estándar internacional y un aspecto fundamental que está entre los principios de la política pública de vivienda y hábitat (Ley 2079 de 2021).

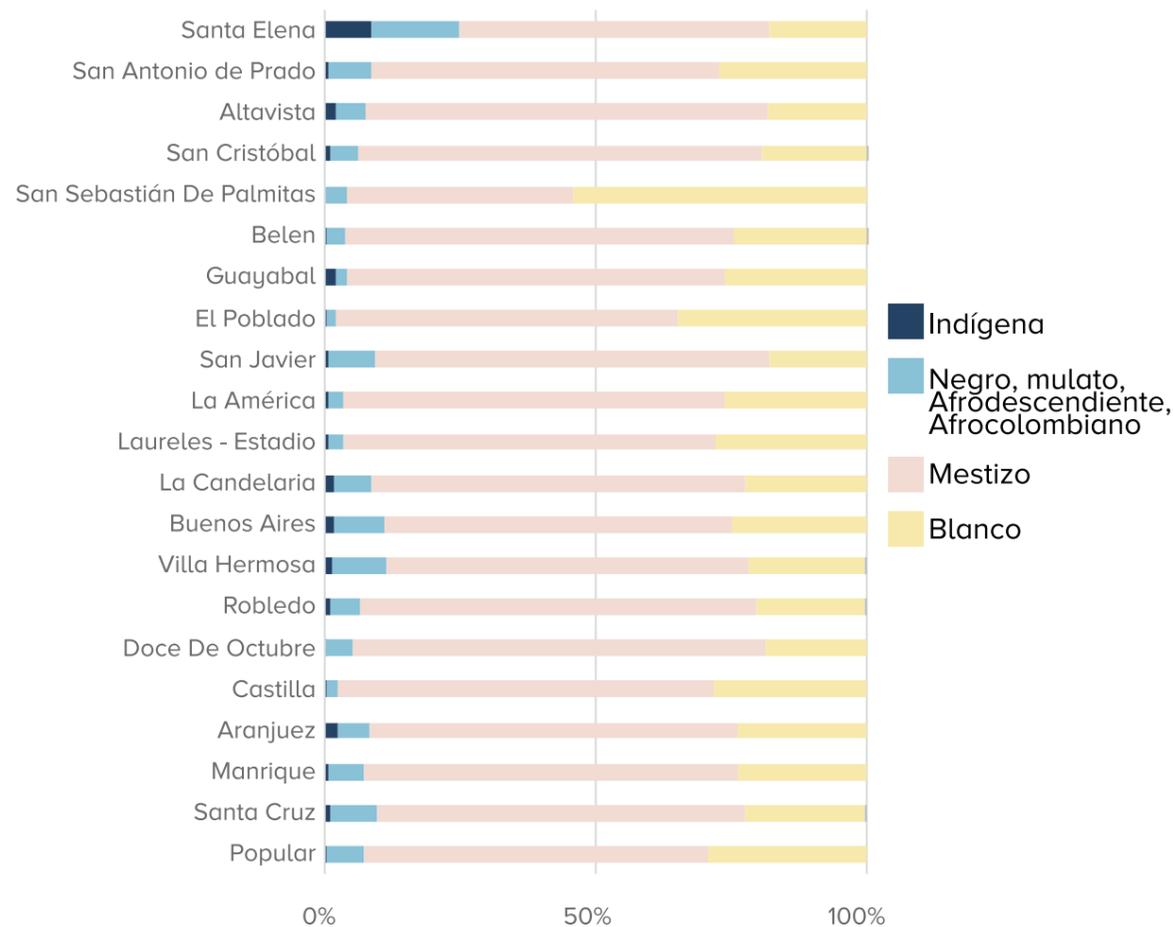


### 4.1.3. Natalidad y mortalidad

Si bien la población del distrito está creciendo, la tasa de natalidad evidencia que cada vez hay menos nacimientos, lo que en el tiempo se traduce en menos población infante. Por otro lado, la tasa bruta de mortalidad desde el 2006 se ha mantenido en

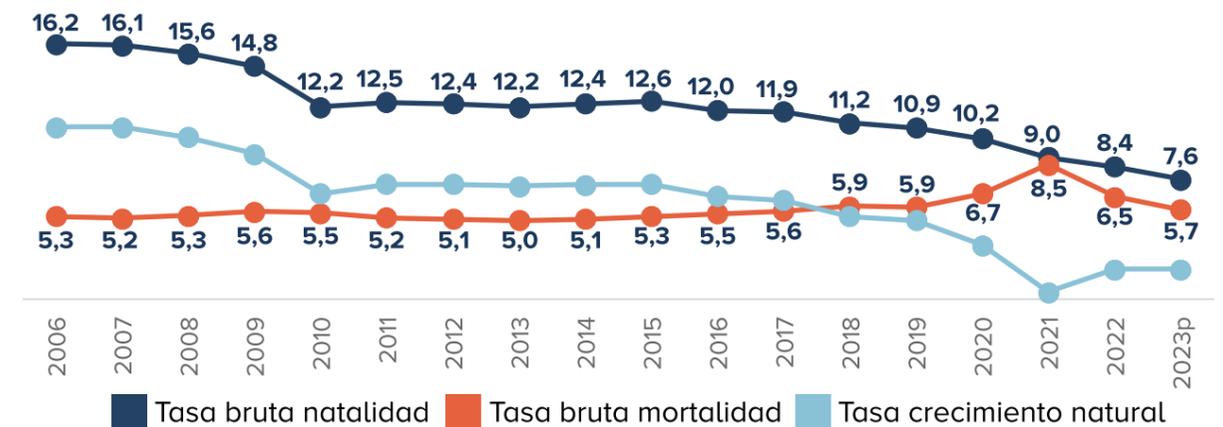
promedio en 5.3, pero a partir de 2018 comienza un aumento que se desborda con la Pandemia Covid19 y posteriormente se vuelve a reducir hasta llegar en el 2023 al 5.7.

Gráfico 14. Medellín: Autorreconocimiento étnico, 2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la Alcaldía de Medellín, 2024.

Gráfico 15. Medellín: tasa bruta de natalidad y mortalidad, 2006-2023p



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Secretaría de Salud, 2023.

Como muestra la gráfica anterior, en Antioquia, los nacimientos han caído aproximadamente un 11,7% en 2024 en comparación con el año anterior. Si se toma en cuenta el periodo 2020-2024, la reducción acumulada es del 27,4%, una de las más altas del país (DANE, 2024a).

### 4.1.4. Movilidad humana

Colombia ha pasado de ser un país expulsor de personas, a ser un país receptor y de tránsito de población migrante, siendo Medellín la segunda ciudad receptora después de Bogotá. En el caso de la población venezolana, para el primer trimestre de 2025,

se registraban 238.788 personas de las cuales el 10.15% se encontraban en proceso de regularización y el 77.56% regularizados (ETPV con PPT autorizado, cédula de extranjería O PIP). El restante 12.29% son considerados irregulares.



Tabla 3. Medellín: condición de Migración población venezolana.

Condición migratoria	Total	%
En proceso de regularización (ETPV - aún sin PPT autorizado)	24230	10.15
Estatus Irregular (con PEP no vigente)	17300	7.24
Estatus Irregular (superó el tiempo permitido del PIP)	6023	2.52
Estatus Regular (con Cédula de Extranjería)	2371	0.99
Estatus Regular (dentro del tiempo permitido del PIP)	9161	3.84
Estatus Regular (ETPV - con PPT autorizado)	173669	72.73
Estimación de irregularidad (Ingreso por lugar no habilitado)	6034	2.53

Fuente: Migración Colombia (2025)

Indiferente del estatus migratorio, el 55% de la población es menor de 30 años y el 22% están en el rango etario 30-39 años y la población mayor de 49 años ocupa el 10%. Estos aspectos evidencian un dominio de población joven que busca de manera transitoria o permanente estar en la ciudad. Este factor de movilidad humana incide de manera directa e indirecta sobre la demanda de vivienda.

Otro factor de movilidad que persiste en el tiempo es el desplazamiento forzado, según la **Personería Distrital (2025)**, para el año 2024 se registraron 6.313 personas que ingresaron a la ciudad como **víctimas de desplazamiento forzado**, siendo la mayoría mujeres con 3.326 casos (53%), seguido de los hombres con un total de 2.987 casos (47%), 827 Niños, Niñas y Adolescentes (13%).

Para el primer trimestre de 2025, la Personería registra 1.661 personas, siendo 879 mujeres, 782 hombres y entre ellos se registran 182 Niños, Niñas y Adolescentes. Esta cifra frente al mismo periodo del año 2024 representa un incremento del 79% de los casos. Cabe destacar que, por diferentes motiva-

ciones de algunas de las víctimas, estas no hacen uso de la ruta de atención, por ende, existe un subregistro.

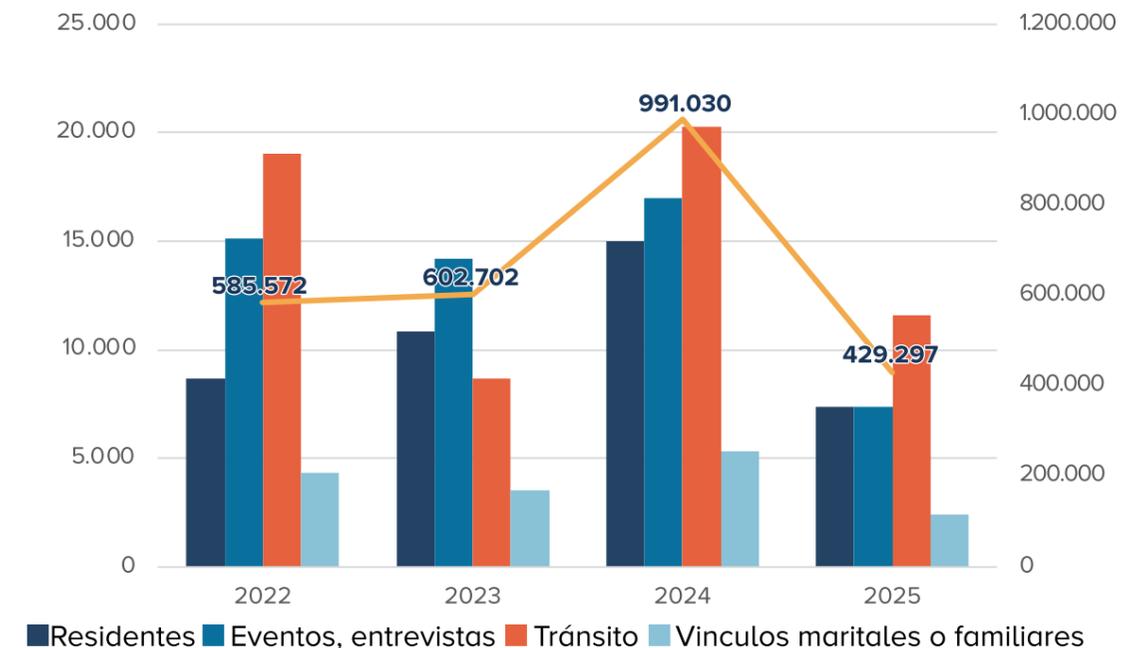
Otro factor relacionado es el **desplazamiento intraurbano** que desde décadas atrás es considerada una práctica utilizada por los diferentes actores armados en tanto representaba una **forma recurrente de dominación y control territorial** (Alcaldía de Medellín, 2020) que puede conllevar el desalojo forzado de inmuebles. Según la Personería Distrital de Medellín (2025a), para el 2023, 4.1 personas diarias eran víctimas de este tipo de desplazamiento para un total anual de 1.490 y para el 2024 1.217 que equivale a un desplazamiento diario de 3.4 personas. En el primer trimestre de 2025 van 130 personas (1.4 personas diarias en el trimestre).

Ambos tipos de cifras **se asocian en su mayoría con poblaciones de bajos ingresos, lo que limita sus opciones de búsqueda y adquisición de un lugar para residir de manera temporal o definitiva**. Bajo este contexto, **los procesos de reubicación, desalojo e incluso repoblamiento han sido prácticas utilizadas por actores armados como**

**estrategia para expandir su control territorial, apoderarse de bienes, ocuparlos y extraer rentas** (Alcaldía de Medellín, 2020). Sin bien, no existen cifras concretas de la relación entre asentamientos informales, desplazamientos y rentas ilegales, es claro que algunas de estas poblaciones terminan siendo instrumentalizadas y ocupan viviendas de manera informal.

Desde otro punto de vista de la movilidad humana, el turismo y otras categorías asociadas han dinamizado la economía local a tal punto de convertirse en un sector estratégico del distrito. Como muestra el siguiente gráfico, los principales motivos de viaje que tienen los extranjeros para visitar Medellín es el turismo, negocios o trabajo, lo que para el año 2024 fue de 991.030 personas y equivale al 92% de todas las motivaciones. En una menor porción, cerca del 2% están en tránsito hacia otro país.

Gráfico 16. Medellín: principales motivos de viaje de extranjeros



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de Migración Colombia (2025a).

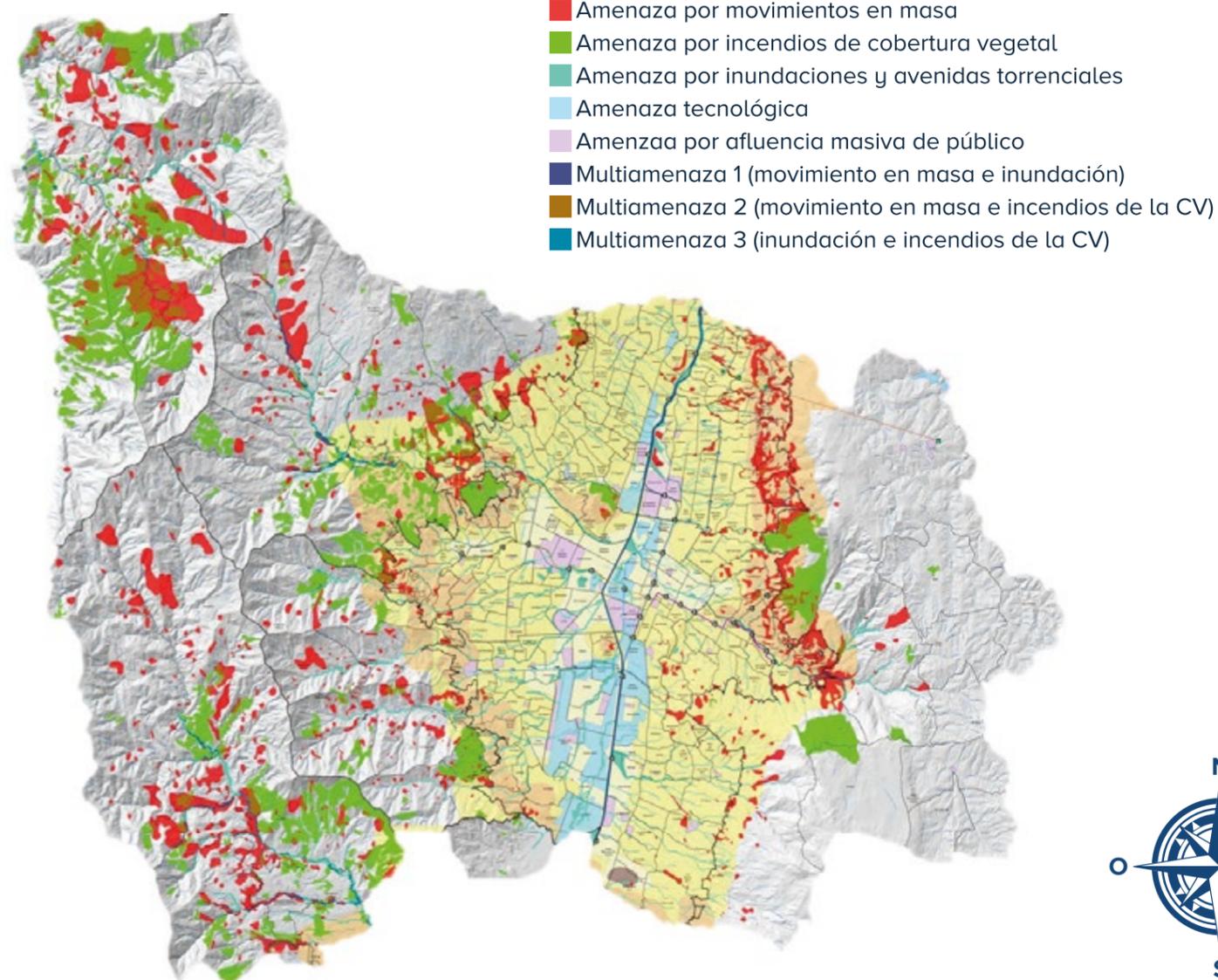


### 4.1.5. Condiciones de exposición a amenazas y vulnerabilidad social

El Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres 2015-2030, identifica las principales amenazas para el distrito como lo son los movimientos en masa o deslizamientos, inundaciones, avenidas torrenciales, Incendios de Cobertura Vegetal, y afluencia ma-

siva de público. Geográficamente, los movimientos en masa se ubican principalmente hacia el borde urbano rural de las comunas 1, 3 y 8, seguido por los corregimientos San Sebastián de Palmitas, San Cristóbal y Alta Vista (Mapa 2).

Mapa 2. Mapa multiamenaza del PMGRD 2015-2030



#### Convenciones temáticas

- Amenaza por movimientos en masa
- Amenaza por incendios de cobertura vegetal
- Amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales
- Amenaza tecnológica
- Amenaza por afluencia masiva de público
- Multiamenaza 1 (movimiento en masa e inundación)
- Multiamenaza 2 (movimiento en masa e incendios de la CV)
- Multiamenaza 3 (inundación e incendios de la CV)

Fuente: Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres-PMGRD 2025-2030



En el caso de las zona nororiental y centro oriental, muchas de las áreas de amenaza alta por movimientos en masa (zonas rojas del Mapa 2), se superponen con los polígonos de tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios y Consolidación Nivel 3. El Plan de Ordenamiento Territorial del distrito identifica estos polígonos como “áreas de desarrollo incompleto e inadecuado”, donde se localizan los asentamientos humanos en situación de marginalidad y segregación

socioespacial, con concentración de población en situación crítica de pobreza. **Bajo dicho argumento, para el 2018, la Subdirección de Información del DAP identificaba 236.783 viviendas con cerca de 922.837 personas en algún nivel de informalidad basado en los atributos** (equipamientos, vías, servicios públicos, etc.) del entorno y las condiciones materiales de la vivienda. Según el DAP, la cifra de vivienda aumentó en 104.529 para 2023.

Tabla 4. Medellín: tratamientos urbanos y número de personas y viviendas aproximadas al 2018.

Total, polígonos	Tratamiento urbano	Nº de Viviendas 2018	Nº de Viviendas 2023	Nº de Personas 2018
6	Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión-MIE	877	1184	3.494
28	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano-MI	84.472	128314	342.403
41	Consolidación Nivel 3 en Suelo Urbano-CN3	151.434	211814	576.940
<b>Totales:</b>		236.783	341312	922.837

Fuente: Cálculos del Departamento Administrativo de Planeación (2018, 2023) y SISBEN (2018).

Según información suministrada por ISVI-MED respecto a la cantidad de mejoramientos de viviendas realizados entre 2015 y 2023, estos representan un 21.7% del total de viviendas que se ubican en los polígonos de Mejoramiento Integral. Sin embargo, en términos de beneficiarios, esto representa el 6% de la población habitante en dichas áreas. Si bien no son cifras precisas, son indicadoras de un bajo nivel de ejecución de estrategias de reducción del déficit cualitativo de vivienda en entornos de exposición a amenazas como movimientos en masa.

La baja ejecución de este tipo de tratamientos urbanos se entrelaza con las condiciones persistentes de pobreza multidimensional. Aunque se ha reducido la pobreza multidimensional en los últimos años en las comunas con mayores niveles de vulnerabilidad, su fluctuación en el tiempo no refleja una política pública sostenible. Como se muestra en la siguiente Tabla, al comparar el IPM del año 2014 con el 2024, se evidencia que algunas comunas si han mejorado sus condiciones de vida, pero en contraste otras se han venido deteriorando. Igualmente, comunas como Belén, Castilla y corregimientos como San Sebastián de Palmitas presentan mejoras en algunas dimensiones de la pobreza multidimensional.



**Tabla 5. Medellín: clúster por tendencias entre 2014 y 2024**

Clúster	Comunas/corregimientos	Descripción
Mejoría sostenida	Popular, Santa Cruz, Aranjuez, Doce de Octubre, San Javier, Guayabal, San Cristóbal, Altavista y Santa Elena.	La mayoría de las dimensiones han fluctuado, pero el IPM tienden a reducirse.
En deterioro	Manrique, Robledo, Villa Hermosa, Buenos Aires, La Candelaria y San Antonio de Prado.	La mayoría de las dimensiones del IPM tienden a aumentar.
En mejoría parcial	Castilla, Belén y San Sebastián de Palmitas	Existe una mejora en algunas dimensiones y en otras los cambios no son drásticos.
Estables	Laureles Estadio, La América y El Poblado	La mayoría de las dimensiones no tienen cambios drásticos en comparación con otras comunas.

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de información de la Alcaldía de Medellín (2006).

Relacionando la tabla anterior con el Gráfico 17, se evidencia que el IPM entre 2018 y 2024 ha tenido los valores más bajos en El Poblado, La América y Laureles, lo cual es un síntoma de estabilidad. En contraste, aunque en términos absolutos el IPM se ha

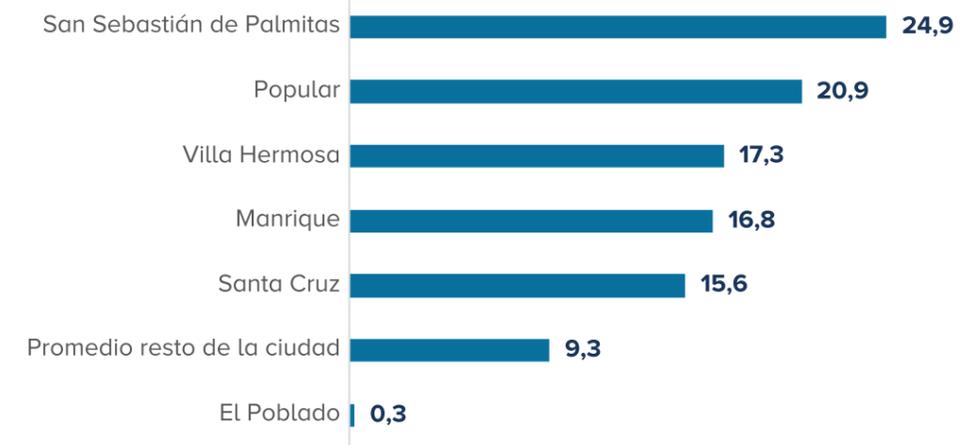
reducido en Popular, Santa Cruz, Aranjuez, Doce de Octubre y San Javier y en otras comunas como Villa Hermosa y Manrique han fluctuado, persiste la desigualdad territorial hacia nororiente y parte del noroccidente (Gráfico 18).

**Gráfico 17. Medellín: Índice de Pobreza Multidimensional, 2010-2024.**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación DAP. 2024

**Gráfico 18. Medellín: Comunas y corregimientos con mayor Índice de Pobreza Multidimensional, 2024**



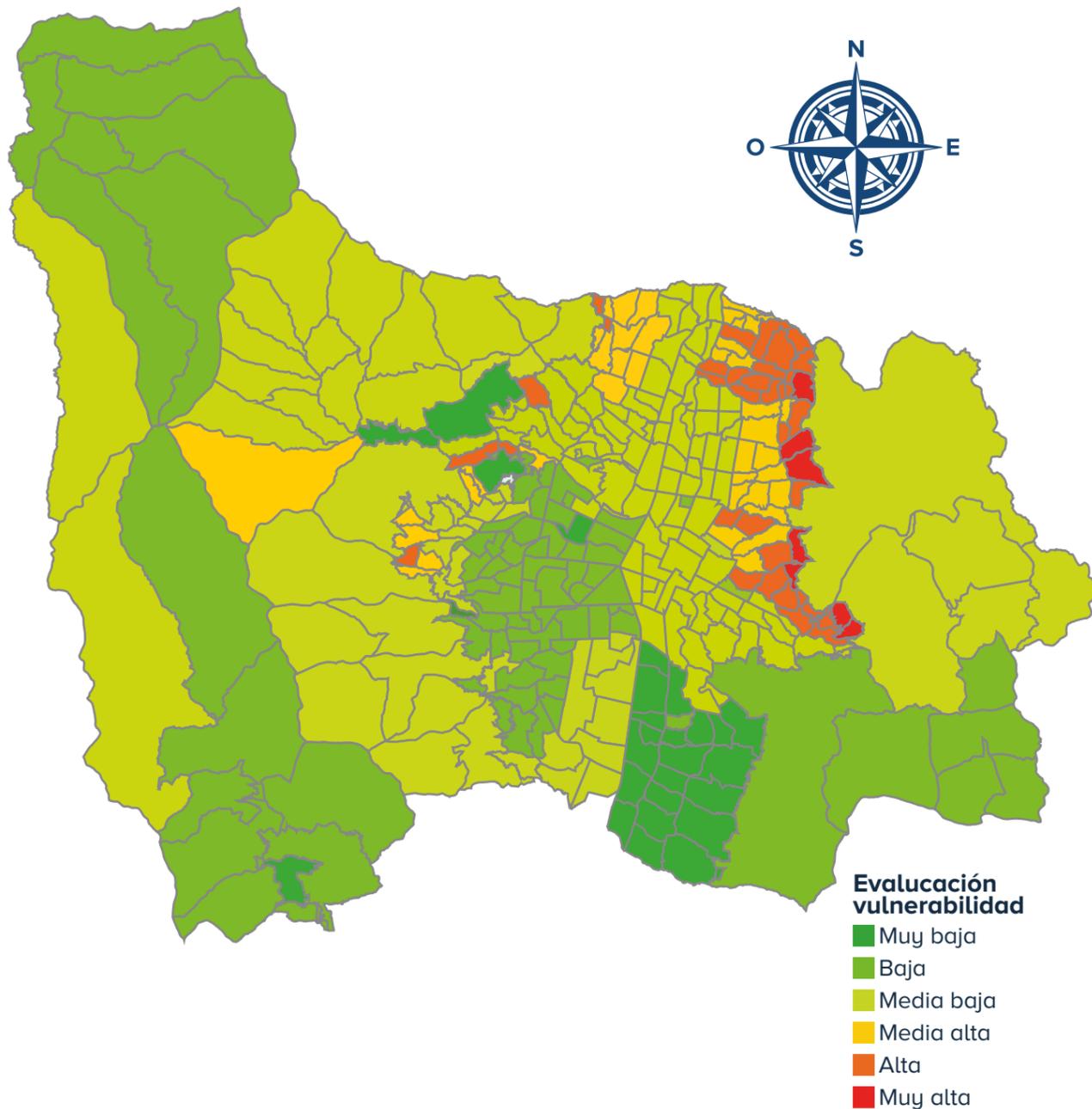
Fuente: Elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación DAP. 2024.

Las anteriores condiciones fluctuantes del IPM, permiten entender que las principales dimensiones que conforman este índice han mejorado para el nororiente y centro oriente de la ciudad, pero en comparación con las demás comunas, las condiciones de vulnerabilidad son mayores, pues se concentran viviendas y personas de bajos ingresos con distintas privaciones en “áreas de desarrollo incompleto e inadecuado” y con condiciones de riesgo.





Mapa 3. Medellín: mapa de vulnerabilidad ante efectos del cambio climático del PAC 2020-2050.



Fuente: Secretaría de Medio Ambiente, 2023

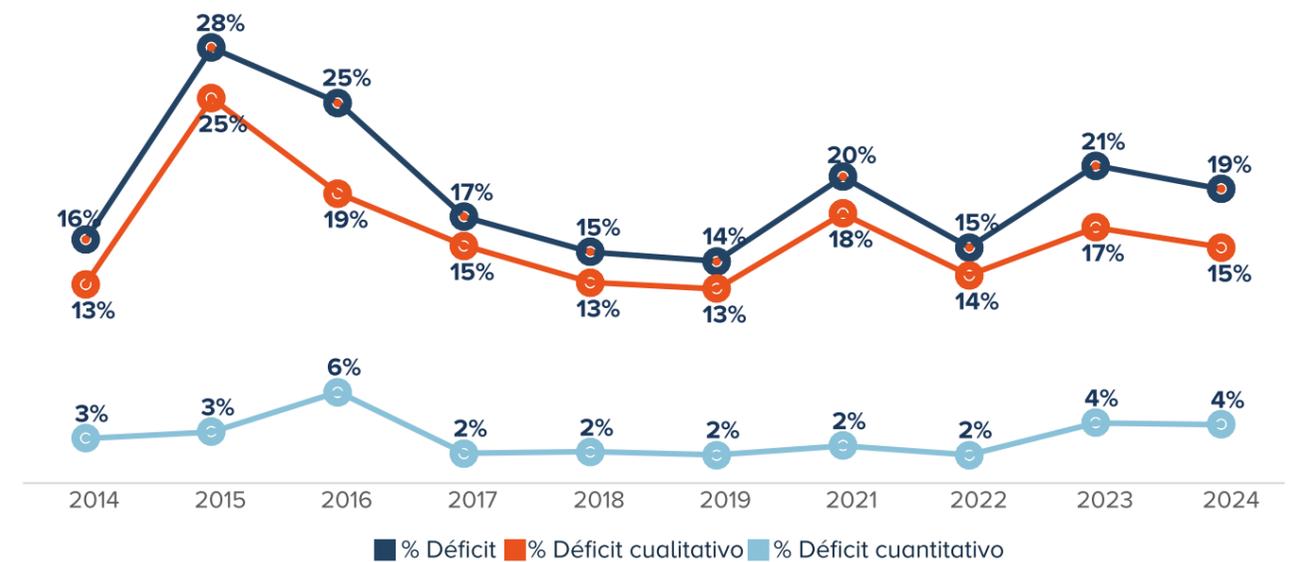
Este tipo de condiciones sociales son las mismas variables que el Plan de Acción Climática 2020-2050 utiliza de referente para la identificación de diferentes condiciones de vulnerabilidad. Como lo muestra el Mapa 3, las comunas 1, 3 y 8, específicamente el borde urbano rural, son las áreas con mayor vulnerabilidad ante los efectos del cambio climático. A continuación, se mostrará que estos aspectos se superponen con las condiciones materiales y por ello la urgencia de pensar en acciones integrales que pueden ser enfocadas desde la vivienda para la construcción de un hábitat resiliente.

## 4.2. Condiciones materiales

### 4.2.1. Déficit habitacional

Para el 2024, el 19% de los hogares presentan déficit habitacional, es decir, 192.475 hogares. De este total, 154.269 se encuentra en déficit cualitativo y 38.206 en déficit cuantitativo. En términos territoriales, el déficit habitacional en comunas es el 17% y el 13% en corregimientos respecto al total de hogares de Medellín (Gráfico 19).

Gráfico 19. Medellín: evolución del Déficit habitacional, 2014-2024.

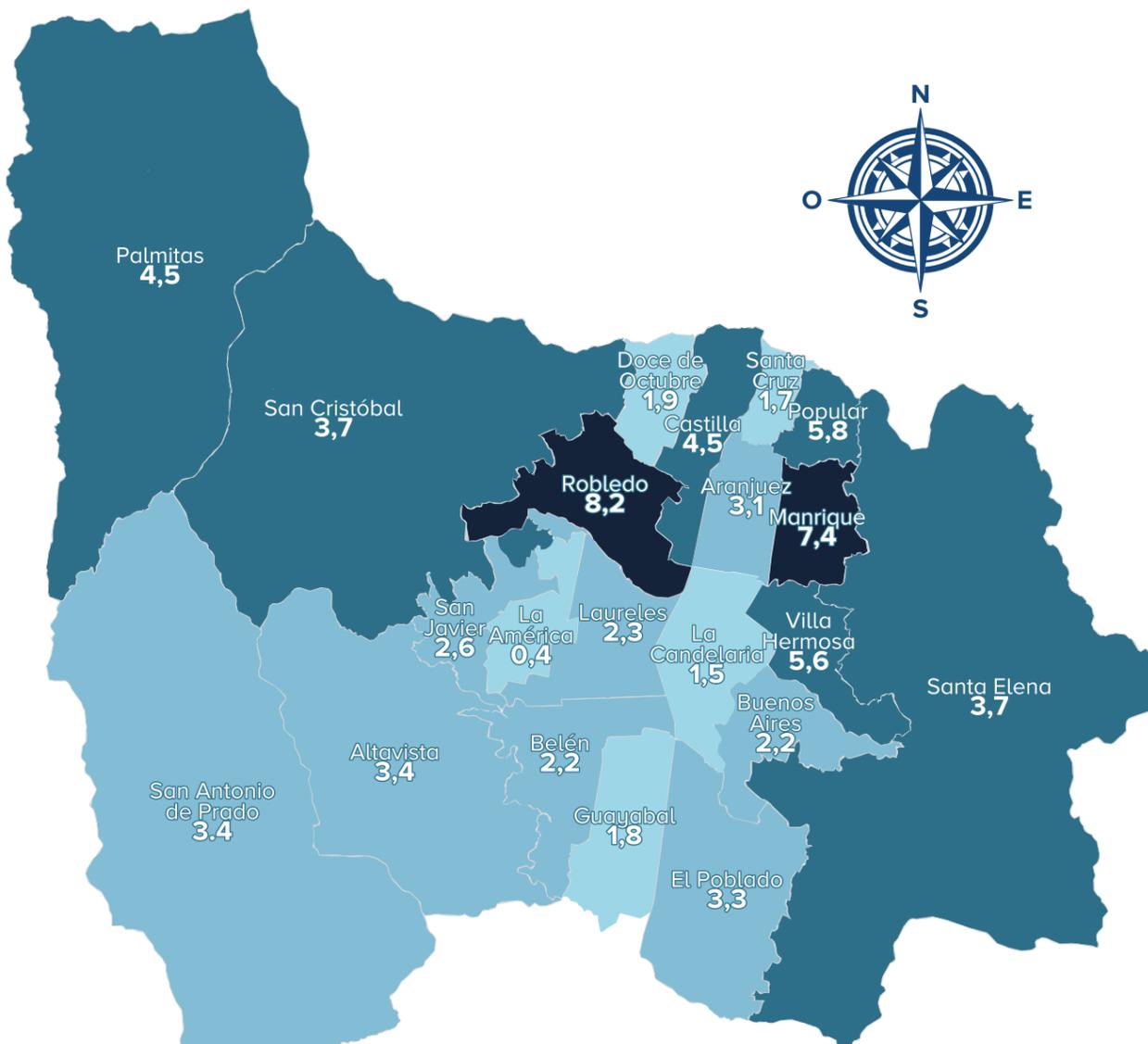


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de Cálculos del DAP basados en la Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2014 a 2017 y 2021 a 2024. Los datos del año 2018 son con fuente Censo Nacional de Población y Vivienda.

En términos de trayectorias, en comparación con el año 2014, el déficit habitacional ha fluctuado pasando de 16% a 20% para 2021 (los efectos post pandemia por COVID 19 pueden ayudar en la explicación). Para 2024 el déficit es de 19%. Esto significa que el panorama no ha mejorado y por ende tiende al aumento si no se toman medidas de política pública más allá de seguir aplicando las mismas acciones de mercado.

Como se muestra en el siguiente Mapa, territorialmente el déficit cuantitativo está hacia el norte de la ciudad, siendo Manrique al nororiente y Robledo al noroccidente los dos territorios con mayor criticidad. Popular, Villa Hermosa, Castilla y San Sebastián de Palmitas también presentan cifras importantes respecto a las demás comunas y corregimientos.

**Mapa 4. Medellín: porcentaje de hogares con déficit cuantitativo por comunas, 2024**

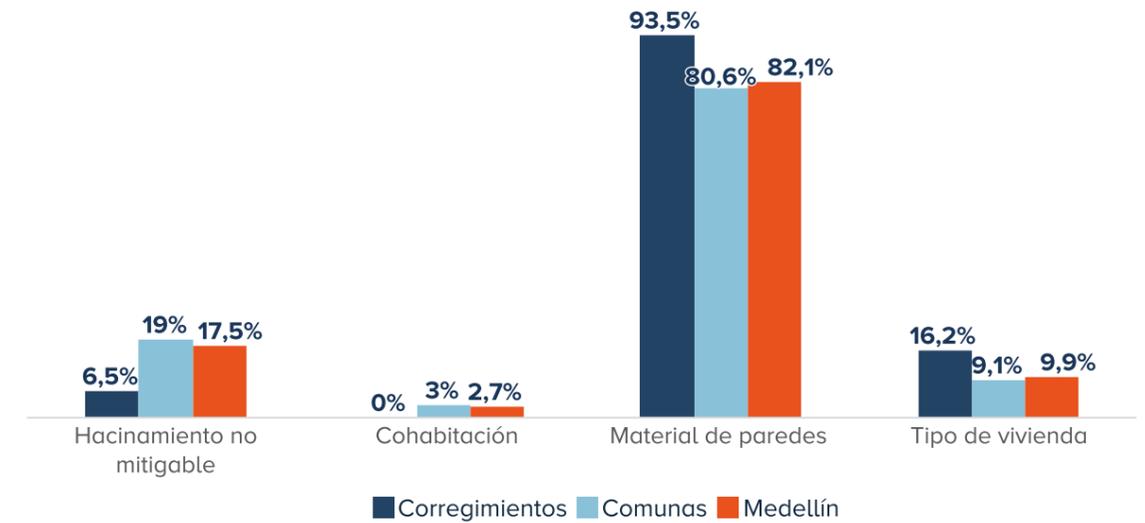


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la Alcaldía de Medellín (2024).

En cuanto a los componentes del déficit cuantitativo, la variable con mayor incidencia para el distrito fue el material de las paredes exteriores (82%), seguido del hacinamiento no mitigable (18%) (hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir). Estas dos variables se presentan en mayor medida en Robledo, Manrique y Villa Her-

mosa. En cuanto a material de paredes, la situación más crítica se encuentra en Aranjuez y el hacinamiento no mitigable para el Doce de Octubre (Gráfico 20). Esta condición de la vivienda y el tipo de vivienda, específicamente la tipología “rancho” que equivalen a 3.757 unidades, indican una concentración de asentamientos informales.

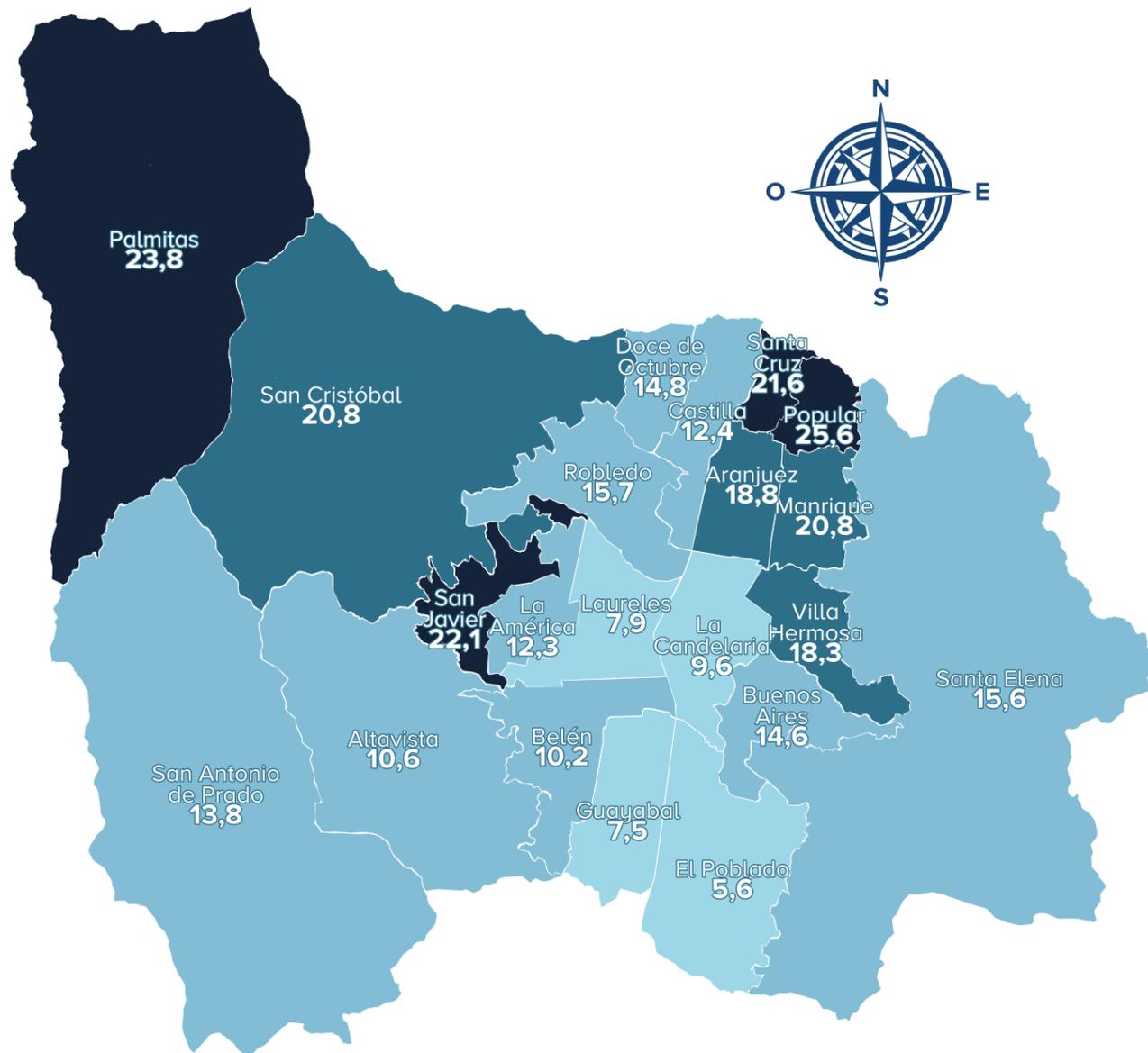
**Gráfico 20. Medellín: componentes del déficit cuantitativo 2024.**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DAP (2025), basado en la Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2024.



Mapa 5. Medellín: porcentaje de hogares con déficit cualitativo por comunas, 2024

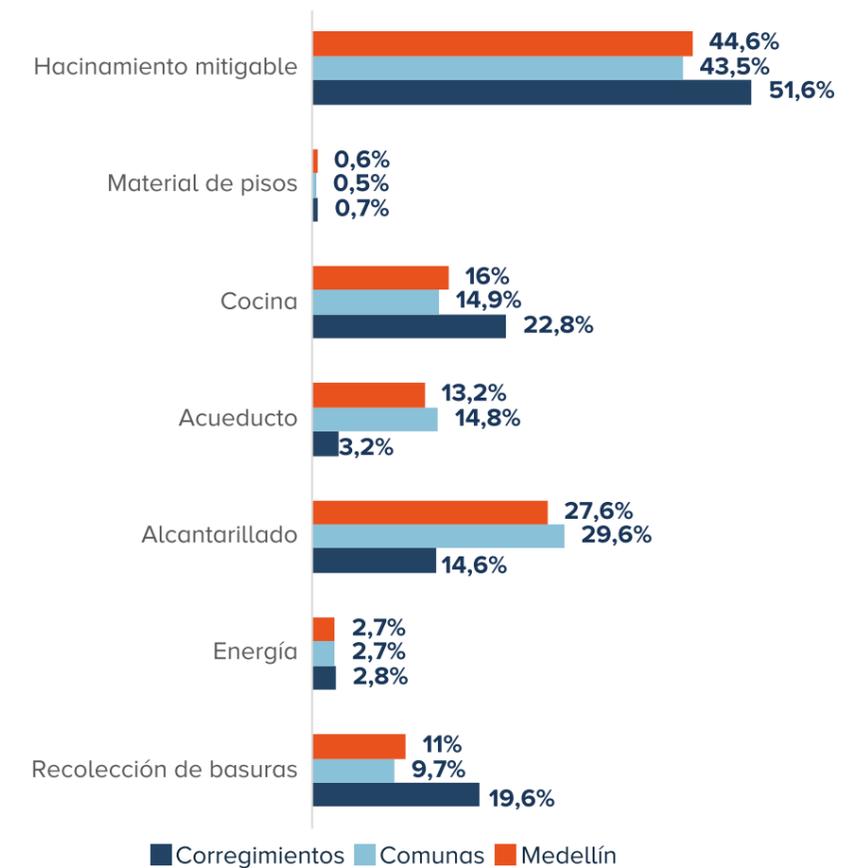


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la Alcaldía de Medellín (2024).

Territorialmente, el porcentaje mayor en déficit cualitativo tiene una distribución hacia el nororiente (comuna 1 y 2), centro occidente (comuna 13) y el corregimiento de San Sebastián de Palmitas. Seguido de estos territorios, Manrique, Aranjuez, Villa Hermosa y el corregimiento de San Cristóbal le siguen en criticidad.

En términos de componentes, la variable con mayor incidencia en Medellín del déficit cualitativo de vivienda es el hacinamiento mitigable (45%) (hogares con más de dos y hasta cuatro personas por cuarto para dormir en cabeceras y más de dos personas por cuarto para dormir en rural disperso). Siendo los más críticos en Manrique, Doce de Octubre, Popular y San Javier. (DAP, 2025).

Gráfico 21. Medellín: componentes del déficit cualitativo, 2024.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DAP (2025), basado en la Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2024.

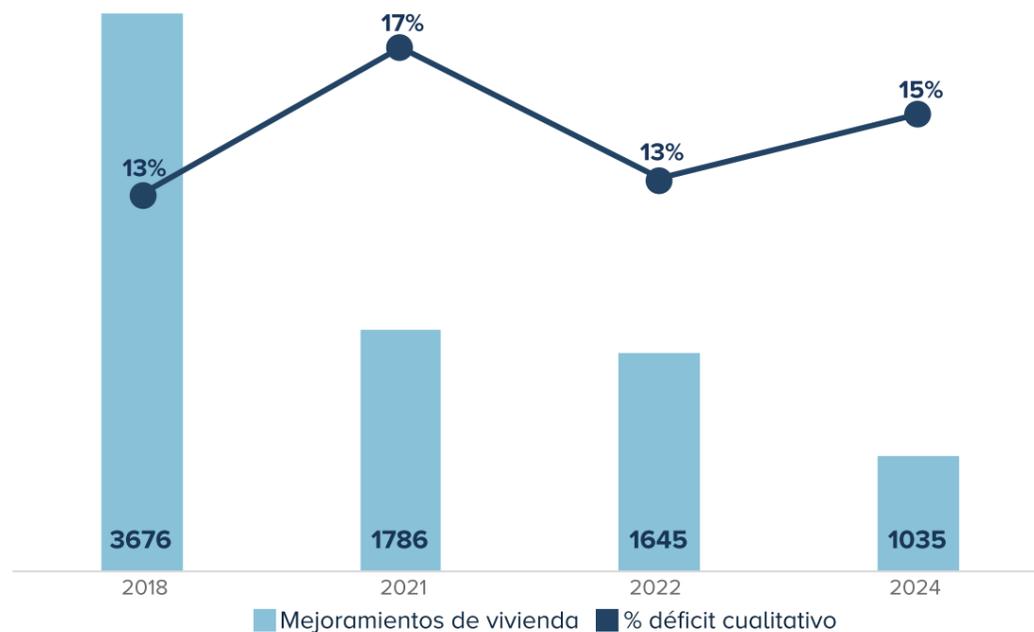
La variable con el segundo mayor nivel de incidencia es el alcantarillado, con un 28%, lo que equivale aproximadamente a 42.541 hogares. Según la distribución, las comunas que tiene esta deficiencia son territorios de altas pendientes, lo que indica que la falta de sistema de alcantarillado repercute en las condiciones del entorno como la estabilidad de terreno y/o la contaminación de cuerpos de agua.

**Cabe resaltar que en términos de política pública no es realista pensar en un déficit habitacional nulo. Ahora, la mirada se ha centrado en la cantidad de viviendas nuevas o para mejoramiento, bajo marcos legales poco flexibles, perdiendo de vista aspectos socio culturales del hábitat popular y los cambios ambientales asociados al cambio climático que pueden incidir en nuevas miradas de la vivienda. Estos marcos legales no conversan con las economías informales, pero la pobreza multidimensional se superpone con condiciones**

**de riesgo concatenados (riesgos de salud pública asociados a de la falta de acceso a acueducto y eliminación de excretas, combinados con riesgos geofísicos y sociales). Esta geografía del riesgo y el hábitat popular tiene como condicionante la escasez de suelo urbanizable, lo que requiere de estrategias alternativas para reducir el déficit e incluso, la oportunidad de configurar nuevos modelos de gestión de la vivienda adaptada al clima.**

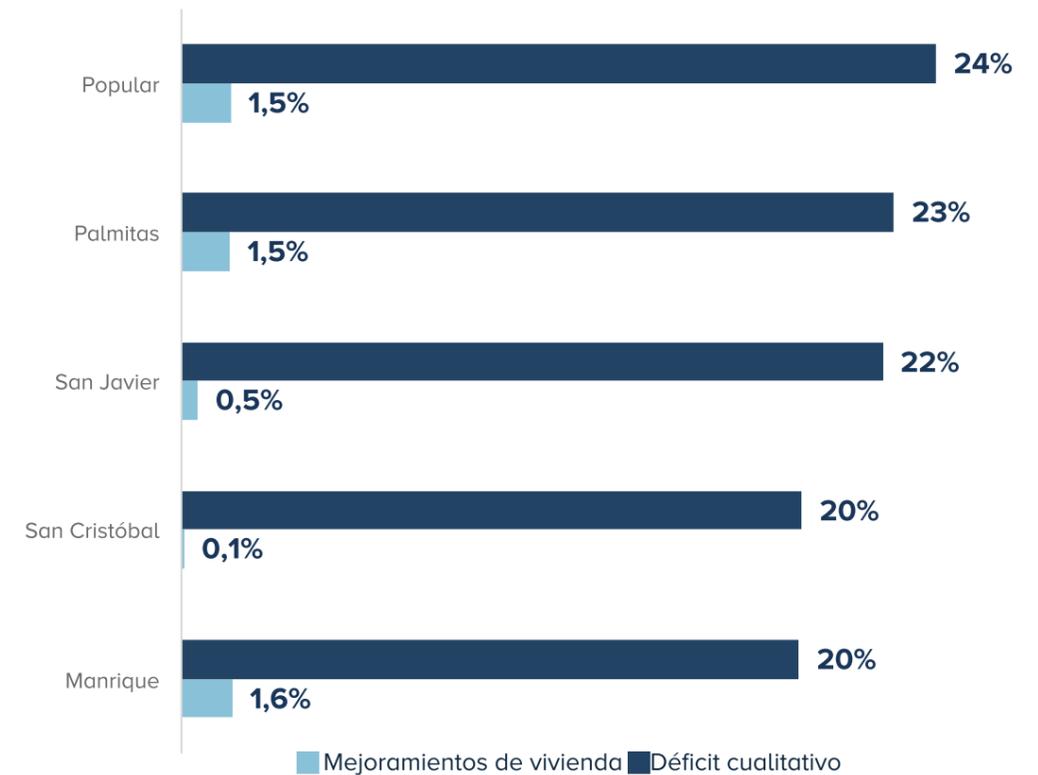
Como se mencionó anteriormente, los mejoramientos de vivienda como estrategia para la reducción del déficit cualitativo ha tenido una muy baja ejecución. Incluso, los subsidios se han enfocado en acciones individuales que en procesos de Mejoramiento Integral de Barrios. Como se evidencia en la siguiente gráfica, en los últimos años el déficit cualitativo ha fluctuado entre las distintas comunas, pero se ha tenido una **tasa de reducción promedio de 21,4% anual en el número de mejoramientos de vivienda.**

Gráfico 22. Medellín: evolución del déficit cualitativo y mejoramientos de vivienda, 2018, 2021, 2022, 2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación e ISVIMED, 2025

Gráfico 23. Popular, Palmitas, San Javier, San Cristóbal, Manrique: porcentaje de hogares en déficit cualitativo y porcentaje de mejoramiento de viviendas, 2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación e ISVIMED, 2025

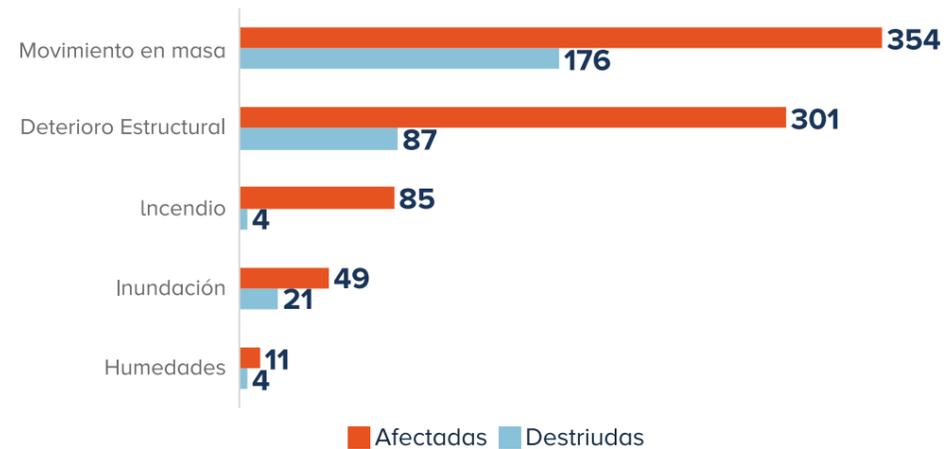
Ahora, este déficit que para el 2024 representaba cerca de 154 mil hogares, tiene una tasa promedio mejoramiento del 2%. Es decir, el ISVIMED desde los programas de subsidio para la mejora de vivienda ayuda a solventar de manera individual menos del 2% del déficit cualitativo a escala de ciudad.

#### 4.2.2. Dinámica de los desastres y su incidencia en la vivienda

En Medellín, la mayoría de las viviendas que se han afectado o destruido por eventos de emergencia o desastre se relacionan con dos tipos de amenaza: movimientos en

masa o deterioro estructural (Gráfico 24). El primero de ellos es una amenaza en el entorno de la vivienda que tiene que ver con las condiciones geomorfológicas del suelo, el aumento de precipitaciones, pendiente, así como inadecuadas prácticas que pueden desestabilizar el terreno. En todo caso, es multifactorial las causas del daños o destrucción que se dan en las viviendas producto de un movimiento en masa, pero su ubicación (exposición) tiene una fuerte relación con estos mismos polígonos de tratamiento urbano descritos en la Tabla 4.

**Gráfico 24. Medellín: número de viviendas afectadas y destruidas por desastres naturales, 2024.**

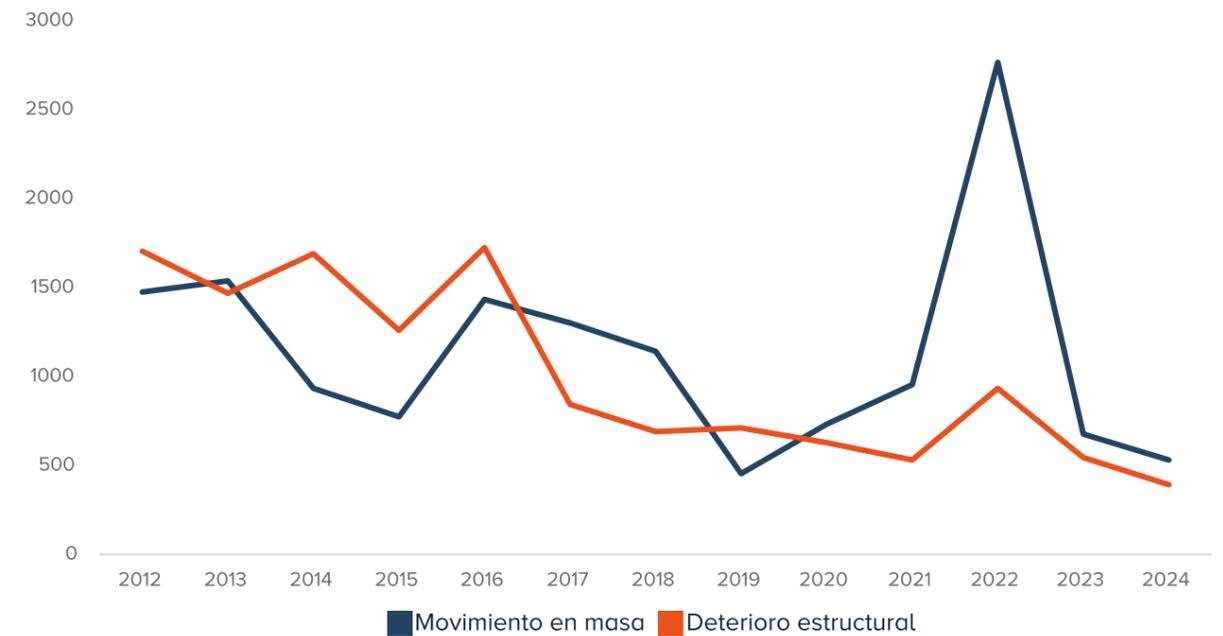


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DAGRD, 2025

El segundo tipo de evento, el deterioro estructural, no tiene que ver solo con condiciones del entorno, sino también con la calidad constructiva de la vivienda. En barrios con población de bajos ingresos y de carácter informal o en proceso de consolidación, la vivienda tiende a ser autoconstruida de

manera progresiva y sin criterios de sismo-resistencia. Los datos entre 2012 y 2024, aunque con una tendencia a la reducción, muestran una persistencia de efectos sobre la vivienda que coincide con algunos de los años del fenómeno de la Niña (Gráfico 25).

**Gráfico 25. Medellín: número de viviendas afectadas y destruidas por movimientos en masa y deterioro estructural, 2012-2024.**



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DAGRD, 2025

**Según una investigación realizada por Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025), la informalidad entre 1980 y 2000 aproximadamente representaba el 23% de la ciudad, y para la actualidad (2023) es cercana al 13%, lo que significa una consolidación, ampliación y mejora de la vivienda y el entorno. Sin embargo, no existen datos que determinen si las condiciones estructurales de las viviendas mejoraron.** De esto se desprenden dos aspectos para profundizar: las normas de sismo-resistencia y la consolidación de asentamientos autoconstruidos. El primero hace referencia a que el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente vigente es del año 2010, lo que significa que el 10% de informalidad que se consolidó, en parte, por no decir toda, no cumple con los parámetros de sismo-resistencia pues en su momento eran informales.

El segundo aspecto vinculado con el primero es que la informalidad se caracteriza por la construcción lenta y progresiva de una vivienda dado los recursos escasos que tienen las familias. Esto se traduce en una probable deficiencia en la calidad constructiva.

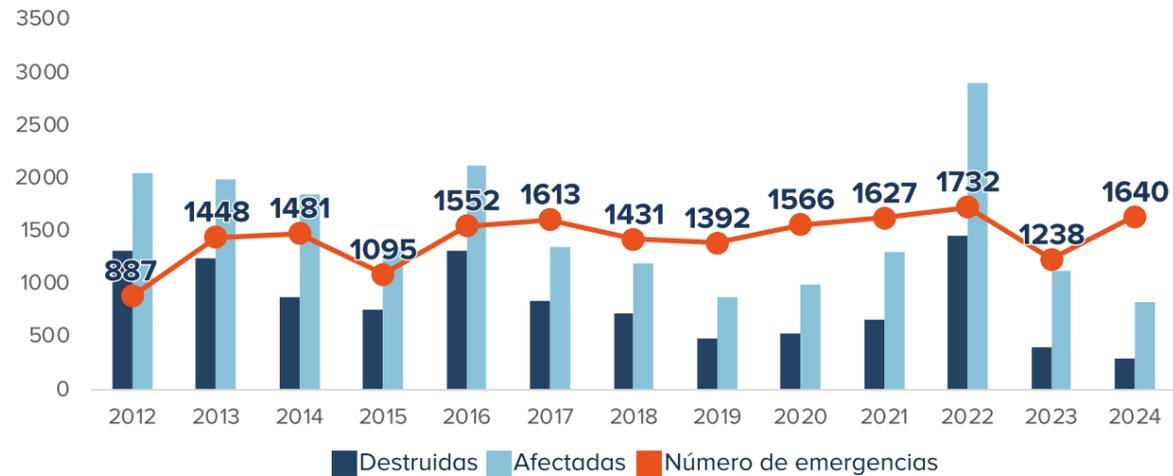
**En todo caso, en promedio 1516 viviendas son reportadas como “afectadas” cada año, siendo el 44% vinculadas a problemas estructurales y el 46% a movimientos en masa. De igual manera, 833 viviendas en promedio son destruidas por año, siendo el 52% relacionadas con movimientos en masa y 40% con problemas estructurales. Este tipo de datos pueden llegar a cuestionar el nivel de complejidad del déficit cualitativo, pues este al centrarse en las condiciones de pisos y paredes, puede perder de vista las condiciones estructurales.**





Como ya se había mencionado, las afectaciones y daños en viviendas tienen una tendencia a la reducción como lo muestra el Gráfico 25 y 26, aunque el número de eventos acumulados anualmente y reportados se han incrementado. Esta relación, en parte, tiene explicación en los efectos de la variabilidad climática y el cambio climático pues la gráfica muestra aumentos de daños en los periodos del fenómeno de la Niña. De igual forma, el aumento de la resiliencia urbana también puede ayudar a explicar la reducción progresiva de afectaciones en viviendas.

**Gráfico 26. Medellín: viviendas afectadas y destruidas y número de emergencias, 2012-2024**



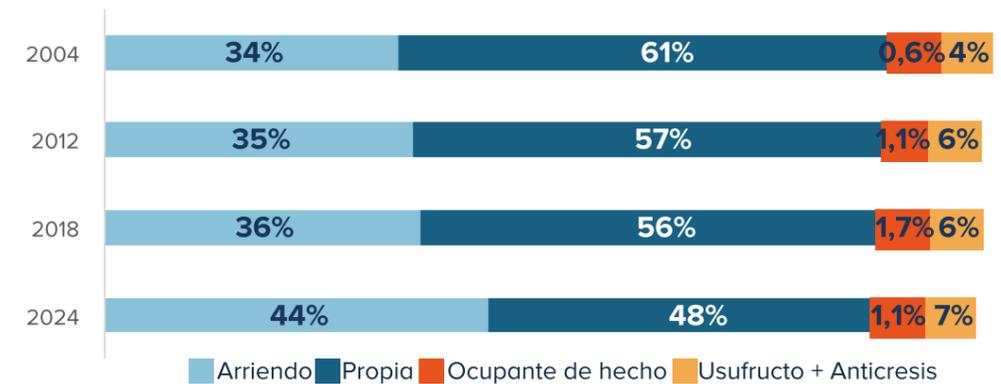
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DAGRD, 2025.

### 4.2.3. Tenencia de la vivienda

La tenencia de la vivienda es uno de los aspectos más importante para el análisis de la dinámica territorial. Como muestra el gráfico siguiente, el distrito está compuesto cada vez más por arrendatarios y cada vez menos propietarios. En comunas con mayor presencia población de ingresos medio a altos como El Poblado y Laureles, el 72% y 54% son propietarios, el 26% y 40% son arrendatarios respectivamente. Bajo esta lógica, en comunas similares estas cifras se van reduciendo como Belén o La América donde representa 48% y 48% en propietarios y 43% y 44% arrendatarios respectivamente. La comuna con menor representación de propietarios es Manrique con 39%.

El centro de la ciudad, dado su dinámica comercial y de servicios, el 50% son arrendatarios y tan solo el 44% son propietarios. Esto, en parte, tiene que ver con la dinámica económica y social que desplazan al propietario pues se hace más rentable el alquiler que la permanencia.

**Gráfico 27. Medellín: tipo de tenencia de vivienda de los hogares, 2004, 2012, 2018, 2024.**

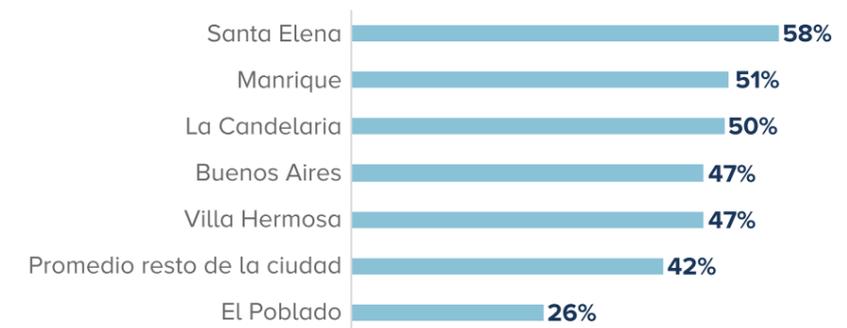


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la alcaldía de Medellín, 2004, 2012, 2018, 2024

En términos de distribución de las formas de tenencia, el corregimiento de Santa Elena es el que presenta un dominio de los arrendatarios, algo similar a lo que ocurre en el centro de la ciudad, pero su diferenciación está en la vocación económica. Con la pandemia, este corregimiento se posicionó como un territorio con bienes y servicios vin-

culados con la vida campestre, lo cual generó especulación, hiperfragmentación predial y finalmente una migración de los propietarios, principalmente el campesino, por el aumento de costos y el aumento del atractivo del lugar, lo que, en algunos casos, permitió no vender sino arrendar como forma de solventar esta dinámica.

**Gráfico 28. Medellín: hogares en arriendo o subarriendo, 2024.**



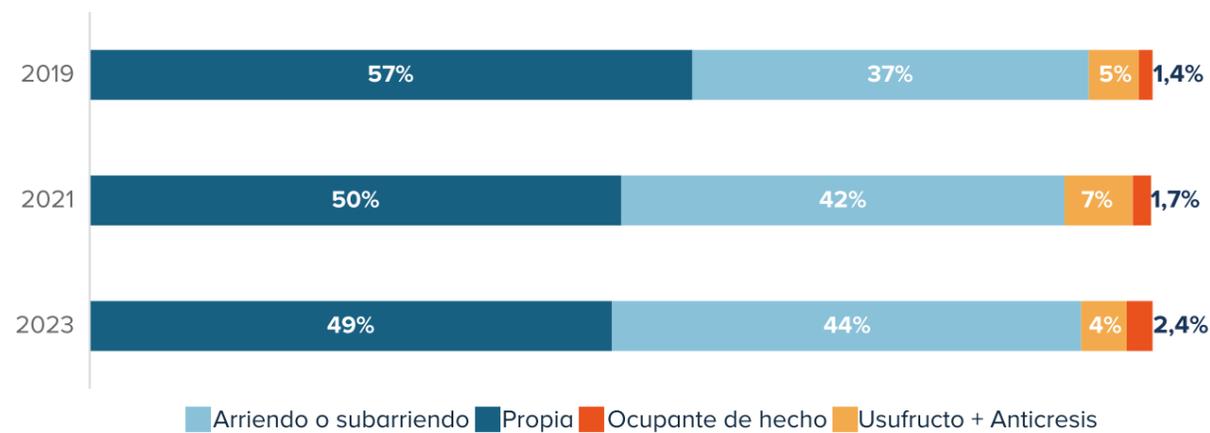
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la alcaldía de Medellín, 2024



La seguridad en la tenencia es un componente esencial de la vivienda adecuada, ya que garantiza a las personas protección legal frente al desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas (ONU Hábitat, 2019). Sin embargo, los avances en este frente han sido limitados. De acuerdo con el Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT<sup>7</sup>, en 2014 se registraban 87.854 predios residenciales en situación informal, y para 2024 todavía se contabilizan 75.806, lo que sugiere una débil capacidad institucional para lograr procesos efectivos de regularización, incluso en predios ya identificados.

A su vez, la inseguridad en la tenencia también se expresa en el crecimiento de la proporción de hogares que habitan como ocupantes de hecho. En el Área Metropolitana<sup>8</sup>, este porcentaje aumentó del 1,4 % en 2019 al 1,7 % en 2021 y alcanzó el 2,4 % en 2023. En cifras absolutas, esto significa que los hogares en esta condición pasaron de aproximadamente 18.459 a 36.586 en dicho periodo, duplicando su número. Esta estimación es conservadora, especialmente si se consideran las zonas clasificadas como asentamientos informales (véase el apartado 4.2.7).

Gráfico 29. Valle de Aburrá: tipo de tenencia de vivienda, 2019, 2021 y 2023.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia 2019, 2021 y 2023 de la Gobernación de Antioquia.

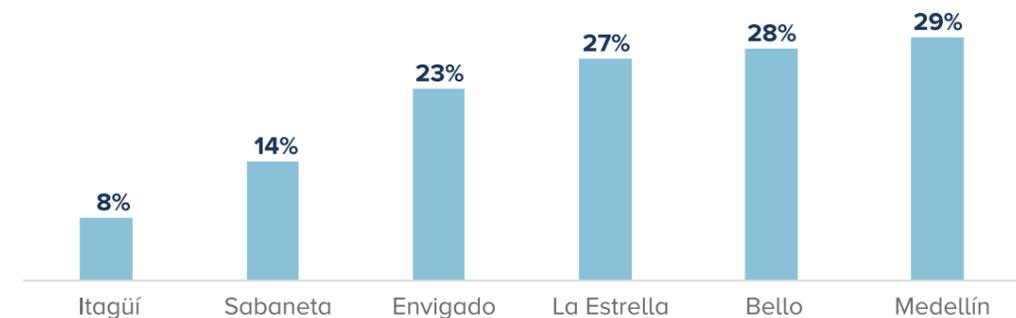
#### 4.2.4. El mercado formal de la vivienda

El acceso a la oferta de vivienda VIS y No VIS se encuentra estrechamente relacionada con el precio de esta. En el 2024, Envigado fue el municipio con el precio promedio del metro cuadrado residencial más alto del Valle de Aburrá (\$8'550.000 pesos m<sup>2</sup>), seguido por Medellín (7'600.000 pesos m<sup>2</sup>), Sabaneta (\$6'100.000 pesos m<sup>2</sup>) y La Estrella (5'900.000 pesos m<sup>2</sup>). Frente al 2022, el aumento en porcentaje fue mayor para Medellín, seguido de Bello y La Estrella. En

contraste, en Caldas o Copacabana, el precio promedio del metro cuadrado residencial es incluso de la mitad del precio de Envigado, alcanzando los 3.726.000 pesos m<sup>2</sup> y los 3.856.000 pesos m<sup>2</sup> respectivamente.

Durante el 2023, Medellín fue el municipio con mayor cantidad de vivienda nueva vendida en el Valle de Aburrá con 3.946 unidades, seguido por Bello con 2.377, Envigado con 1.801 y Sabaneta con 1.236 (La Lonja, 2024).

Gráfico 30. Medellín, Bello, La Estrella, Envigado, Sabaneta, Itagüí: aumento del precio promedio del metro cuadrado entre 2022 y 2024



Fuente: Elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de Coordinada Urbana-Camacol Antioquia, Metro Cuadrado, 2023 y 2024.

Además, según datos de Coordinada Urbana (Camacol Antioquia-Metro Cuadrado, 2023), entre 2022 y 2023 en Antioquia el precio promedio del metro cuadrado residencial aumentó en todos los estratos, a excepción del estrato 1, donde permaneció en 1.192.000 pesos. En el estrato 2 se presentó

el mayor aumento del precio promedio del metro cuadrado (22%) al pasar de 2.644.000 en 2022 a 3.226.000 en 2023. El estrato 5 también presentó uno de los aumentos más significativos (17,4%), al pasar de 6.892.000 a 8.093.000 entre ambos años.

<sup>7</sup> <https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/sistema-de-seguimiento-y-evaluacion-al-plan-de-ordenamiento-territorial-ssepot/>  
<sup>8</sup> Para Medellín, el dato reportado a 2024 es del 1%, pero la dinámica territorial sugiere una cifra mucho mayor, por ello se muestran ambas gráficas.



Tabla 6. Antioquia: precio nominal promedio del valor del metro cuadrado residencial, 2022 y 2023

	2022	2023	Variación
<b>Estrato 1</b>	1.192.000	1.192.000	0
<b>Estrato 2</b>	2.644.000	3.226.000	+22.0%
<b>Estrato 3</b>	3.715.000	4.115.000	+10.8%
<b>Estrato 4</b>	5.212.000	5.903.000	+13.3%
<b>Estrato 5</b>	6.892.000	8.093.000	+17.4%
<b>Estrato 6</b>	8.515.000	9.589.000	+12.6%

Fuente: Coordinada Urbana, Camacol Antioquia, Metro Cuadrado, 2023

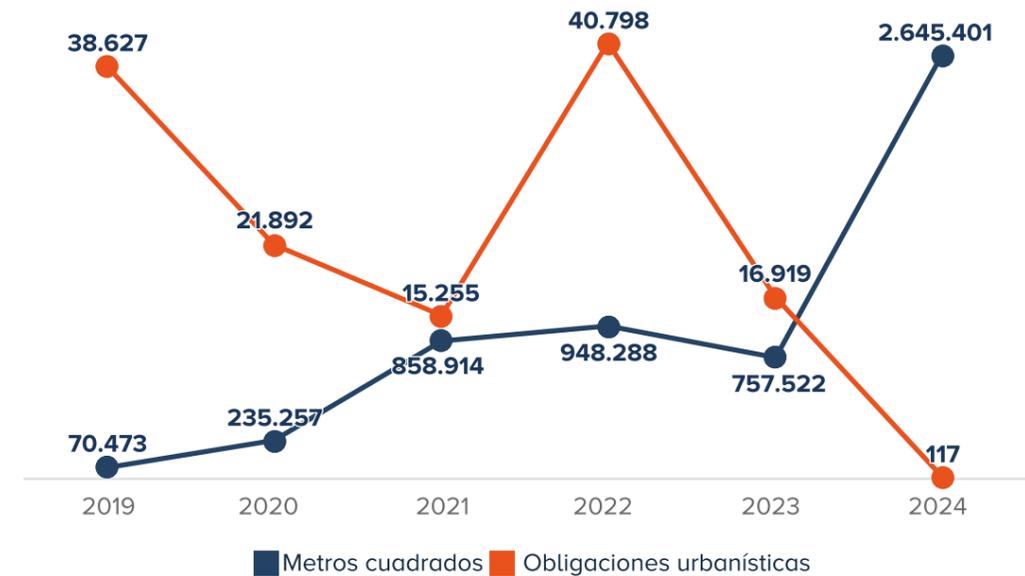
Por otro lado, entre el 2020 y el 2023 se evidenció un aumento en la oferta de viviendas de renta corta o turística, la cual pasó de 7.000 a 15.000 inmuebles ofertados. Además, a comienzos del 2024 había más de 30 proyectos en el Valle de Aburrá y Oriente cercano con precios que oscilan entre los \$7 millones y los \$18 millones de pesos por metro cuadrado (La Lonja, 2024), oferta que se enmarca en estratos 5 y 6.

Al momento de analizar el Índice de Precios de Vivienda Nueva para apartamentos, se puede observar que entre 2020 y 2023 Medellín A.M. (Área Metropolitana) registró un aumento del 30,6%, mientras que para el total de áreas urbanas de Colombia este fue del 25,5%. De hecho, el aumento de Medellín A.M. es el más alto en el periodo, al compararse con ciudades como Bogotá y Soacha, Cúcuta A.M., Barranquilla Área Urbana (A.U.), Cartagena A.U., Bucaramanga A.M. o Cali A.U (DANE 2024b).

El alza en los precios del suelo y la vivienda también está relacionada con la expansión significativa del área licenciada para construcción en 2024 (principalmente hacia proyectos No VIS, comercial o mixta), que alcanzó los 2.645.401 m<sup>2</sup>, triplicando la superficie aprobada el año anterior. Este crecimiento, sin embargo, no se ha traducido en una mayor generación de obligaciones urbanísticas. Según datos de la Alcaldía de Medellín (2025b), en 2024 solo se generaron 117 m<sup>2</sup> de obligaciones asociadas a espacio público y equipamientos básicos, una cifra considerablemente inferior a los 40.798 m<sup>2</sup> registrados en 2022 y los 16.919 m<sup>2</sup> en 2023.

Esta desconexión evidencia una tendencia creciente hacia desarrollos inmobiliarios que, aunque masivos en términos de área construida, minimizan su responsabilidad en la provisión de infraestructura urbana, especialmente cuando se desarrollan bajo esquemas predio a predio y optan por mecanismos de compensación económica en lugar de cesiones efectivas.

Gráfico 31. Medellín: metros cuadrados de áreas en licencia de construcción aprobadas y metros cuadrados de obligaciones urbanísticas, 2019-2024.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Alcaldía de Medellín (2025b).

Por otra parte, en los barrios informales y algunos de carácter formal, pero de origen “popular”, en su mayoría está bajo la figura de tratamiento MI-MIE o CN3. En estos polígonos los precios comparados con el mercado formal son bajos, no obstante, entre el

2018 y 2023 la variación porcentual se ha ido incrementado, aunque la tenencia del suelo tiende a no estar resulta, no es impedimento para la transacción. Incluso, los documentos de compraventa o similares siguen siendo validos en este tipo de territorios.

Tabla 7. Medellín: valor promedio del m2 en polígonos de tratamiento, 2023.

Total, polígonos	Tratamiento urbano	Valor promedio del m2 al 2023	Variación porcentual 2018-2023
48	Renovación urbana	2.095.784	63,56%
4	Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión-MIE	43.289	24,97%
26	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	257.655	48,77%
38	Consolidación Nivel 3 en Suelo Urbano-CN3	535.575	54,70%

Fuente: Alcaldía de Medellín (2025a).

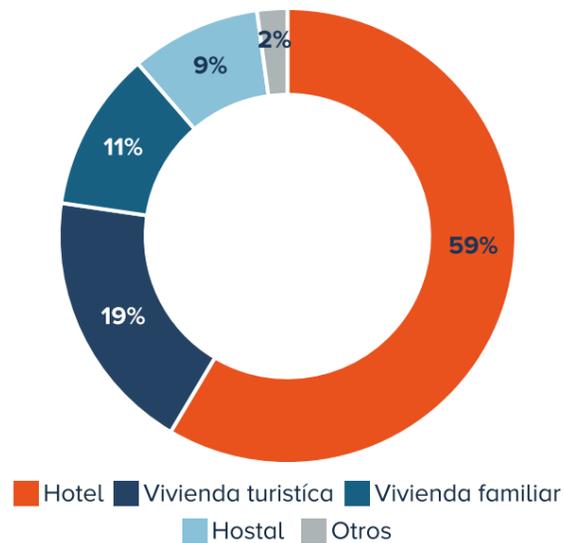
El incremento en el valor promedio del suelo en los polígonos de Mejoramiento Integral (36%) ha incentivado procesos de densificación en altura, aunque persisten problemas de tenencia y de calidad constructiva, característicos de estas áreas. Por su parte, en las zonas de Renovación Urbana, el valor del metro cuadrado pasó de \$1.281.332 en 2018 a \$2.095.784 en 2023, lo que evidencia otra dinámica de gestión del suelo: si bien aumenta la oferta edificable, el alto precio limita su contribución a la reducción del déficit habitacional cuantitativo.

#### 4.2.5. El impacto del turismo

El turismo para el año 2024 representó la vista y alojamiento de 1.078.509 de personas con un promedio de estadía de 4.2 noches, siendo el 56% hombres y el 44% mujeres, provenientes principalmente por nacionalidad de Estados Unidos o de colombianos viviendo en el exterior con un total de 306.570 y 251.730 personas respectivamente (Alcaldía de Medellín, 2025).

Los hoteles siguen siendo el principal tipo de alojamiento que usan los visitantes (58.53%), sin embargo, las categorías de vivienda turística y vivienda familiar representan el 30.13% de la oferta actual (Gráfico 32).

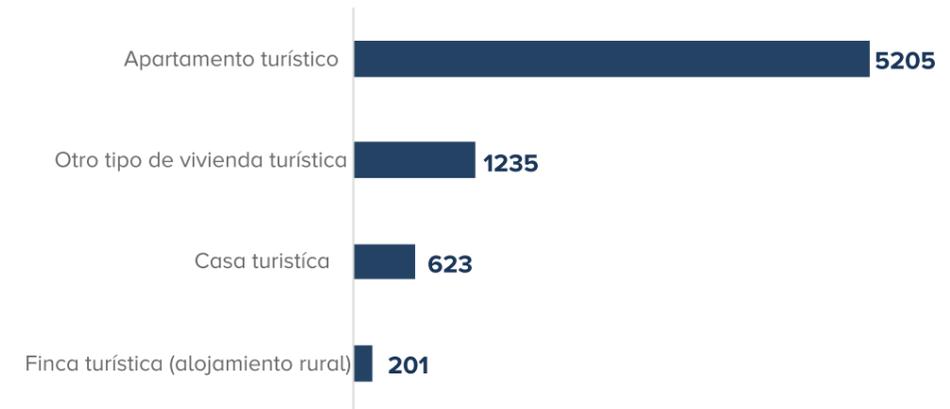
Gráfico 32. Medellín: tipos de alojamiento, 2022-2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Alcaldía de Medellín (2025)

La vivienda turística es una unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición (Decreto 2119 de 2018, artículo 2.2.4.4.12.2). Entre las subcategorías de esta se identifican las fincas, casas y apartamentos turísticos. Según el Registro Nacional de Turismo, a 2025, el 72% de la oferta de vivienda turística corresponde a apartamentos, seguido por “otro tipo” de viviendas turísticas con un 17% y casas y fincas turísticas con un 9% y 3% respectivamente (Alcaldía de Medellín, 2025).

Gráfico 33. Medellín: subcategorías de vivienda turística, 2024.



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Alcaldía de Medellín (2025)

Aunque en 2024 se registró una reducción del 17 % en el número de alojamientos clasificados como vivienda turística, la existencia de 7.264 establecimientos, en su mayoría apartamentos, confirma una tendencia sostenida de adquisición o arriendo de inmuebles por parte de personas naturales y jurídicas con el fin de destinarlos a servicios de renta de corta duración. Esta dinámica ocurre, además, en un contexto de subregistro significativo asociado a la informalidad del sector, lo que sugiere que el fenómeno podría tener una magnitud aún mayor.

Si bien esto favorece a sectores estratégicos como el turismo y la construcción, este modelo de ocupación no ha sido objeto de una evaluación rigurosa respecto a sus impactos sobre el mercado de vivienda. Entre las externalidades preocupantes se encuentran la presión sobre los precios residenciales, la pérdida de oferta habitacional permanente y la fragmentación del tejido comunitario. A esta dinámica se suma que de cada 100 viviendas que se vendieron en 2024, aproximadamente 25 fueron compradas por personas que viven fuera del país (BBVA Research, 2025). Principalmente por ciudadanos colombianos con residencia perma-

nente en el exterior, lo que indica una vivienda con doble propósito, estancia corta para el dueño y renta por temporadas o renta permanente.

Esta dinámica permite inferir que:

- Existe un mercado de vivienda que se está orientado hacia población extranjera.
- La vivienda residencial es cada vez más usada como alojamiento turístico debido a sus ganancias ocasionales.
- Se identifica una falta de regulación de las viviendas de rentas cortas.
- Los focos de esta dinámica se sitúan hacia zonas como el suroriente y centro occidente (comunas 11, 12, 14 y 16).

#### 4.2.6. Dificultades de acceso y asequibilidad

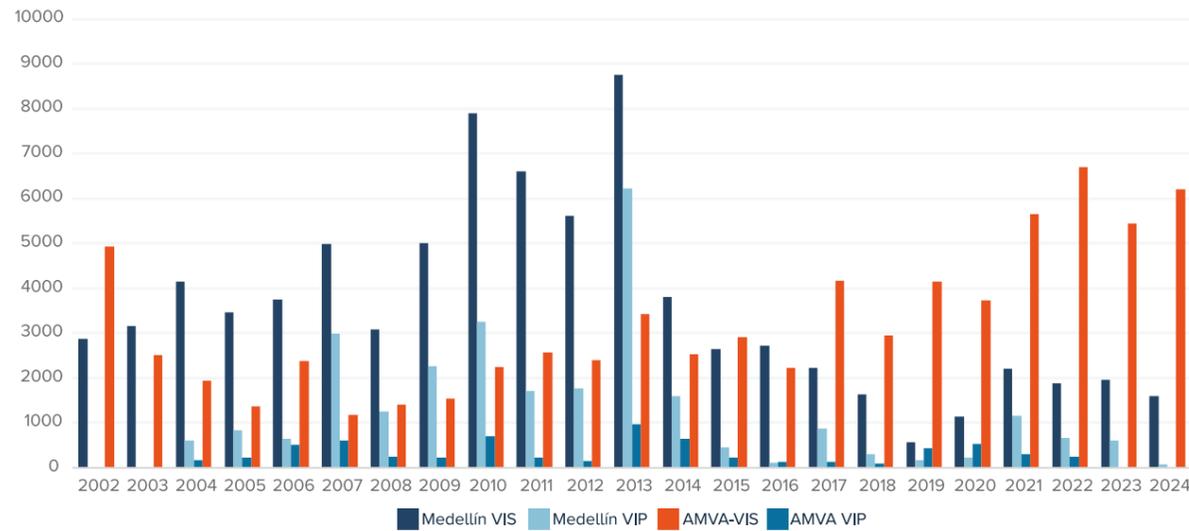
En Medellín y el área metropolitana, la dinámica de construcción de vivienda comenzó a tener picos históricos muy relacionados con políticas de gobierno centradas en el subsidio a la vivienda nueva (demanda). Como se muestra en la siguiente gráfica, Medellín ha realizado los principales proyectos de vivienda de Interés Prioritario y hasta el 2014,



momento en que se actualizó el Plan de Ordenamiento Territorial (largo plazo), la Vivienda de Interés Social también era el principal generador de proyectos. Del 2015 en

adelante, Bello, Itagüí, Envigado y Sabaneta centraron sus esfuerzos en la habilitación de suelo para VIS y No VIS.

Gráfico 34. Valle del Aburrá: evolución de la vivienda VIS y VIP, 2002-2024

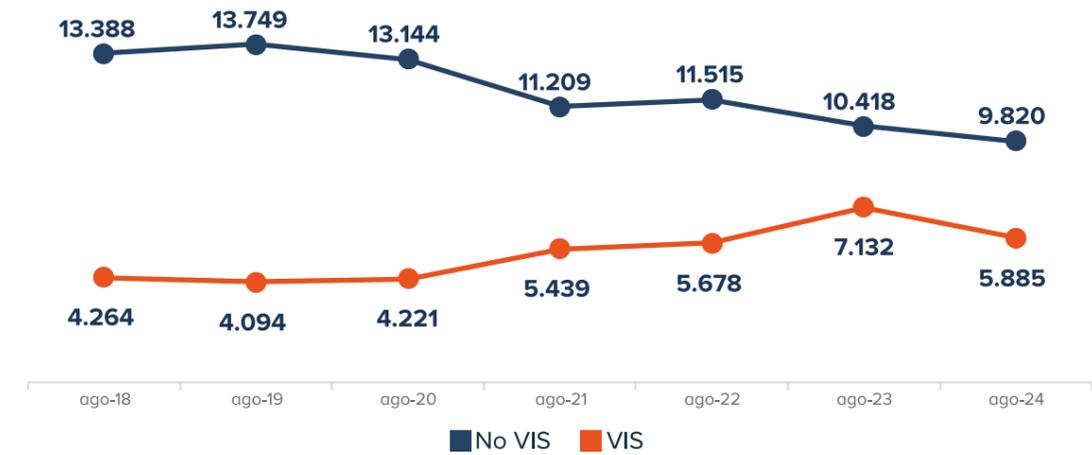


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2025).

En el Valle de Aburrá, en los últimos cuatro años la oferta de vivienda No VIS representa entre el 60 y el 70% del total de vivienda nueva mientras que la oferta VIS se aproxima al 30 o 40%. Ahora bien, en agosto de 2024, la oferta de vivienda No VIS es menor en un 28,6% a la oferta disponible en el mis-

mo mes del 2019. Por su parte, en agosto de 2024, la oferta de vivienda VIS es mayor a la reportada en agosto de 2019 en un 43,7%. No obstante, cabe resaltar que la oferta de vivienda VIS en el 2023 representa el 33,6% del total de viviendas en déficit cuantitativo.

Gráfico 35. Valle de Aburrá: oferta de vivienda VIS y No VIS, agosto 2018-agosto 2024\*



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de Coordinada Urbana de Camacol, 2024<sup>9</sup>

Como se mencionó anteriormente, el acceso a la oferta de vivienda VIS y No VIS se encuentra estrechamente relacionada con su precio, siendo Envigado y Medellín las ciudades con los precios más altos (8.550.000 y 7.600.000 pesos m<sup>2</sup> respectivamente). Por el contrario, municipios como Caldas o Copacabana, el precio promedio del metro cuadrado residencial es de casi la mitad del precio de Envigado (Camacol Antioquia, 2024). Lo que indica que la adquisición de vivienda a precios razonables está movilizando la población de medianos ingresos hacia estos municipios, incluso, algunos optan por buscar opciones en el oriente en municipios como Guarne, Rionegro o Marinilla.

Aunque la región ha mantenido una oferta constante de vivienda nueva, especialmente en el segmento No VIS, persisten profundas dificultades en el acceso efectivo a soluciones habitacionales dignas y asequibles. La vivienda VIS representa apenas un tercio del déficit cuantitativo, mientras que los precios del metro cuadrado en ciudades como Me-

dellín y Envigado superan los 7,5 millones de pesos, muy por encima de la capacidad de pago de los hogares de ingresos medios y bajos. Esta realidad está desplazando a estos hogares hacia municipios periféricos o incluso hacia el Oriente cercano, pero según capacidad de pago, lo que también supone, que las familias no bancarizadas o de muy bajos ingresos optan por la informalidad habitacional.

En todo caso, estas opciones, si se pueden llamar así, implican mayores tiempos de desplazamiento, pérdida de redes comunitarias y presión sobre servicios urbanos. La producción de vivienda, en su formato actual, no está respondiendo de manera equitativa a las necesidades de los territorios.

<sup>9</sup> Los valores presentados corresponden a las unidades de vivienda disponibles cada agosto, es decir, no son valores acumulados.

#### 4.2.7. Asentamientos informales

Medellín no cuenta con un inventario actualizado de asentamientos informales, la principal fuente sigue siendo el Plan de Ordenamiento Territorial (2014) y sus polígonos de tratamiento urbano, específicamente Mejoramiento Integral de Barrios-MIB y Consolidación Nivel 3-CN3, pues se entienden como áreas homogéneas con “desarrollo incompleto e inadecuado” (ver apartado 4.1.5.).

nes científicas que ayuden a dimensionar a 2024 el tamaño y características de esta informalidad. En este caso, Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025), realizaron una investigación con Sistemas de Información Geográfica e Inteligencia Artificial que permitió identificar entre el 2005 a 2023 la urbanización formal e informal. Esta última se subdividió en tres niveles de informalidad.

Por esta razón se recurre a investigacio-

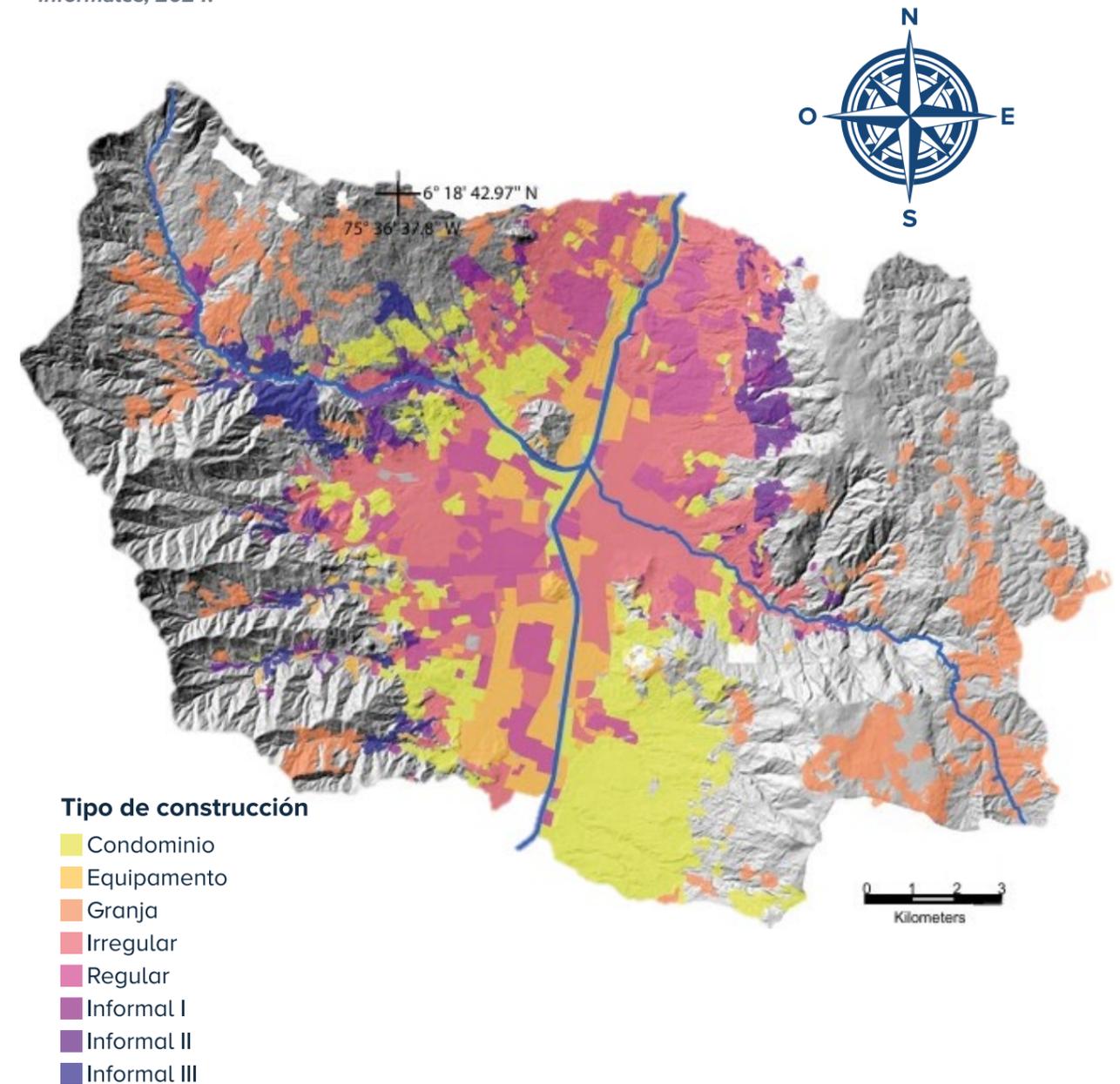
Tabla 8. Medellín: categorías de informalidad.

<b>Informal I</b>	Una o unas pocas casas cerca de los límites de la ciudad con potencial de expansión urbana, pero que comúnmente carecen de infraestructura vial adecuada.
<b>Informal II</b>	Casas desorganizadas, aglomeradas o dispersas con importantes déficits viales
<b>Informal III</b>	Casas alineadas a lo largo de un eje como un pequeño río o una carretera, sin formar bloques ni mallas laterales.

Fuente: Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025)

Esta investigación permite identificar que hacia el borde urbano rural de las comunas 1, 3, 8 y 13 se encuentran los principales asentamientos informales, pero la proporción mayor se ubica en la comuna Manrique (3) en las zonas de mayor pendiente.

Mapa 6. Medellín: Asentamientos informales, 2024.



Fuente: Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025)



De este trabajo se resalta:

- Durante la década de 1980, Medellín se expandió hacia terrenos aún más empinados, principalmente por población de bajos ingresos, sobre suelos finos residuales derivados de rocas duniticas (tonos naranja y rojo). Esta tonalidad para la época se convirtió en un símbolo de identidad “los patiamarillos”.
- Para esta misma década los barrios informales cubrían el 23% de la ciudad hacia la porción nororiental.
- Para la actualidad, los barrios informales, (Informal I-III), se ubican en laderas con pendientes promedio de >19°, mientras que los “formales” se ubican en pendientes promedio de <13°.
- El análisis temporal evidencia una ligera evolución positiva de los asentamientos informales en las últimas décadas. Alrededor del 10% de los polígonos clasificados como asentamientos informales cambiaron de categoría.
- Como se mencionó en el apartado 4.2.2., este 10% no significa directamente que las condiciones de la vivienda puedan ser catalogadas como seguras estructuralmente pues al ser barrios autoconstruido, la calidad constructiva dependía del conocimiento y los recursos disponibles.
- Las categorías de informalidad para 2023 representa alrededor del 9% del área urbana total.

- La mitad de los asentamientos informales, o sea, cerca del 4.5%, se ubican en las laderas nororiental y noroccidental, donde ocurren el 54% de los deslizamientos reportados históricamente para la región.
- En términos históricos, casi el 70% de todos los deslizamientos de tierra afectaron las partes norte, nororiental y occidente de la ciudad, donde se encuentran la mayoría de los barrios informales (hacia el occidente se concentran aguas arriba de la quebrada La Iguaná).

En Medellín se evidencia una serie de retos en torno a los asentamientos informales, comenzando por la limitada disponibilidad de información actualizada. Aunque no se cuenta con una cifra exacta en la actualidad, según Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025), hacia inicios de los años 2000 los asentamientos precarios ocupaban aproximadamente el 23 % del suelo urbano. Este dato, aunque útil como referencia histórica, pone en evidencia la necesidad urgente de mejorar los sistemas de monitoreo y diagnóstico territorial para enfrentar los desafíos actuales asociados a la informalidad urbana.

Bajo este panorama los retos están alrededor de:

- Clasificación de riesgo actualizada en asentamientos del borde urbano rural: Si bien la Alcaldía ha avanzado en Estudios de Riesgo de Detalle, ninguno de ellos al momento se ha incorporado en el POT. En el caso del suelo que se determinen como zonas de riesgo mitigables, solo lo serán si se realizan las medidas de intervención estructurales.

- Limitaciones legales y normativas: Las normativas actuales, como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), establecen criterios estrictos para la legalización de asentamientos, excluyendo aquellos en zonas de protección ambiental o de alto riesgo. Además, la legislación nacional requiere que los asentamientos tengan una antigüedad mínima y cumplan con ciertos requisitos para ser legalizados.

- Presencia de actores ilegales (Concejo de Medellín, julio 26, 2024): Estos actores, más allá de control territorial, están generando unas rentas ilegales con el loteo y construcción de viviendas, lo cual no puede ser catalogado como mejor o peor en términos de calidad constructiva. Sin embargo, esto genera que el ritmo de crecimiento de la informalidad se acelere debido a las construcciones express de vivienda (entre 24 y 48 horas es posible construir una vivienda).

- Basado en lo anterior, el “Tipo de Vivienda” que es usado en el Censo de Vivienda y Población y en la Encuesta de Calidad de Vida para diferenciar casas, edificios o ranchos, no demostraría directamente que las condiciones de pobreza sean menores y que la materialidad sea mejor.

- Déficit de información y catastro desactualizado: La falta de información precisa sobre la propiedad y ocupación del suelo dificulta la planificación y ejecución de procesos de legalización. En muchos casos, no existen registros catastrales actualizados que reflejen la realidad de los asentamientos informales.

## La carga de la informalidad

El Lincoln Institute of Land Policy, desde su enfoque de política de suelo, expresa que si los asentamientos informales tienen problemas fundamentales de legalidad es necesario recurrir al “pluralismo legal”. Desde esta “perspectiva se sostiene que el mismo orden legal puede dar lugar a derechos generados por medio de procedimientos de derecho formales y reglas consuetudinarias informales, como es el caso en ciertas prácticas sociales (relaciones matrimoniales, por ejemplo) que permiten la coexistencia simultánea de leyes y normas tanto de derecho como consuetudinarias” (p. 5, 2011).

Este aspecto se pone sobre la mesa pues los asentamientos informales representan una serie de cargas que deben ser sopesadas para establecer alternativas de solución. En el estudio de Institute of Land Policy (2011), se identifican las siguientes cargas:

- Cargas socio legales: el riesgo del desalojo y el desarraigo por la inseguridad en la tenencia reduce las opciones de uso y disfrute de los beneficios del desarrollo. Esto se traduce en privaciones de acceso a servicios básicos hasta la posibilidad de acceder a créditos. Esto también ha creado estigmas culturales como la referencia: “la gente de las comunas” y también vulnerabilidades al estar en entorno en conflicto, principalmente entre grupos armados que busca control territorial.
- Cargas urbano-ambientales: Este tipo de cargas es evidente desde la superposición de riesgos y privaciones. Las condiciones materiales inadecuadas de la vivienda, la falta de vías, así como la falta de acceso a alcantarillado crean condiciones de riesgo que, frente a un evento extremo de lluvias,



configuran un desastre dinámico que requiere de medidas de intervención integrales.

• **Cargas políticas:** Si bien el autor aborda esta temática desde la perspectiva de la manipulación política de tipo clientelista, basada en la instrumentalización de las necesidades sociales, es necesario considerar que la ocurrencia de desastres activa una serie de responsabilidades jurídicas para el Estado en el marco legal vigente. Un ejemplo emblemático es el fallo del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, que condenó al Estado colombiano por el desastre ocurrido en Mocoa (Putumayo) en abril de 2017, al comprobarse el incumplimiento de deberes constitucionales y legales relacionados con la prevención del riesgo y la protección de la población<sup>10</sup>.

• **Cargas económicas fiscales:** el desarrollo informal genera ciudades intrínsecamente ineficientes además de una gestión urbanística costosa. Según este instituto, en Bogotá se ha calculado que el costo de regularización de asentamientos informales es 2,8 veces mayor que el costo de desarrollar suelos urbanos con servicios públicos para los residentes de bajos ingresos (p. 9, 2011).



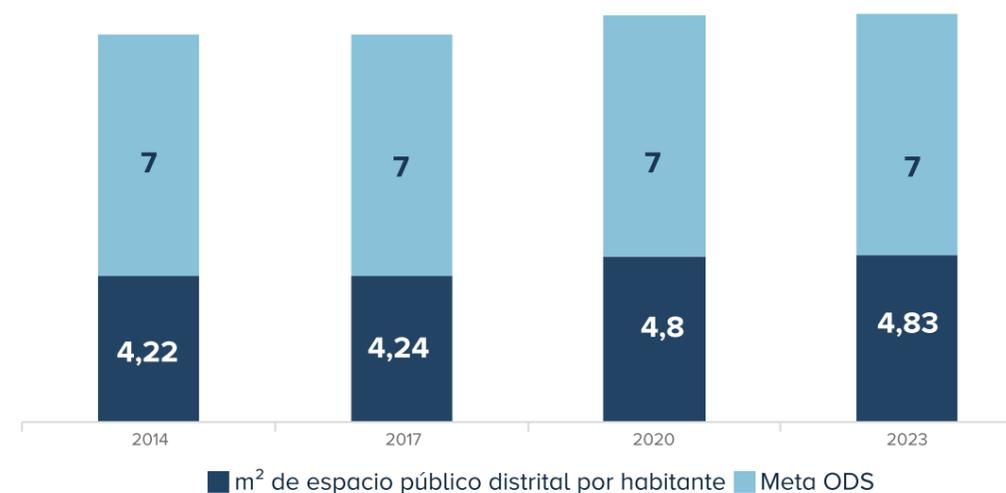
### 4.3. Entorno

#### 4.3.1. Espacio público-EP

Un primer aspecto del entorno son los espacios de integración y relacionamiento que orgánicamente hacen los habitantes en lo público. En la medida que el EP corresponda con la proporción de su población, este

tenderá a ser un indicador de mejoras en el entorno y por ende en la calidad de vida. En el caso del distrito, el EP actual está por debajo de la meta de los ODS, pues en promedio es de 4.8 y la meta es 7.

**Gráfico 36. Medellín: metros cuadrados de espacio público distrital por habitante, 2014, 2017, 2020, 2023**

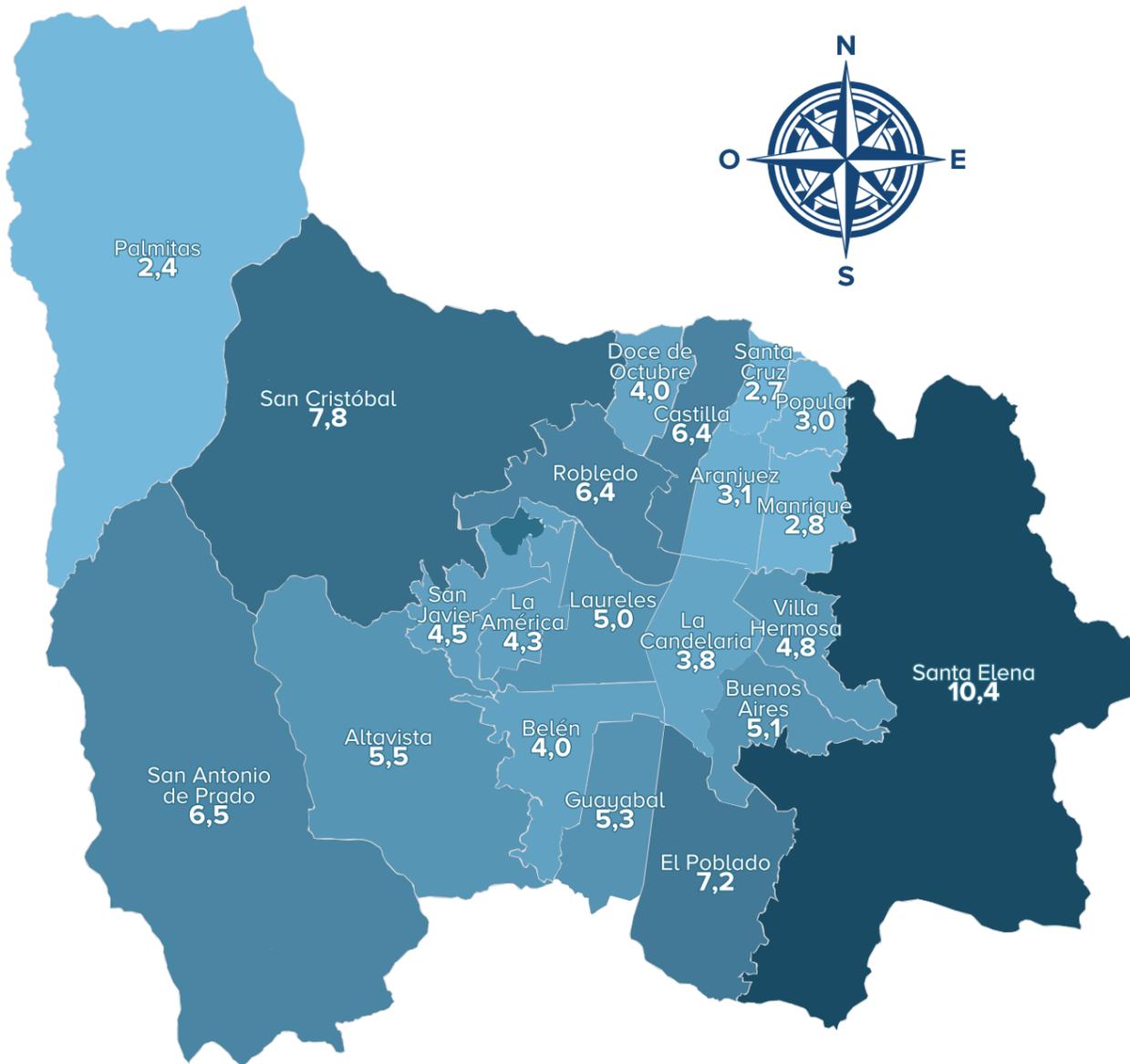


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

A este hecho se suma la desigualdad que se da entre zonas y comunas de la ciudad. Mientras que las comunas Popular, Santa Cruz, Manrique, están por debajo del promedio distrital con menos de 3 m<sup>2</sup> de EP local, El Poblado tiene 7.13. Otras comunas como Castilla y Robledo tienen un EP significativo de 6.34 y 6.35 respectivamente. Entre los corregimientos sucede lo mismo, Santa Elena y San Cristóbal cuenta con 10.82 y 8.08 m<sup>2</sup> de EP local respectivamente, mientras que San Sebastián de Palmitas tan solo cuenta con 2.36, el más crítico del distrito, pero en un contexto diferencial.

Esta disparidad de EP se superpone con la concentración de población, viviendas y déficit cuantitativo, siendo más crítico para el nororiente de la ciudad y parte del noroccidente. Cabe resaltar que el centro de la ciudad (La Candelaria) y Doce de Octubre (noroccidente) también están por debajo del promedio distrital de EP.

**Mapa 7. Medellín: metros cuadrados de espacio público efectivo por comuna, 2023**

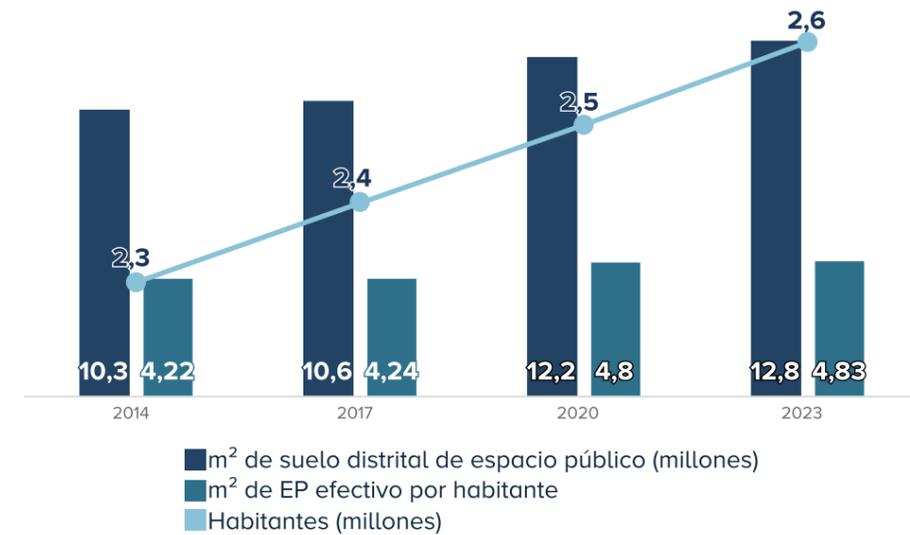


Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

En síntesis, Medellín, en comparación con las principales ciudades, del país se posiciona como una de las ciudades con más EP. Sin embargo, no hay un crecimiento notorio del este en los últimos años, mientras que el ritmo de crecimiento de la población y vivienda es constante. Esta situación dificulta el cumplimiento progresivo de los estándares internacionales en materia de espacio público por habitante y a su vez evidencia una marcada brecha entre comunas del nororiente con centro occidente y suroriente.

Si estas diferencias se analizan a escala de barrio, en promedio los barrios de la comuna Santa Cruz tienen 1.97, seguido de Manrique con 1.98, Popular 2.10 y Aranjuez 2.38 m<sup>2</sup> de EP local con un crecimiento casi nulo en los últimos años. En contraste con barrios de la comuna Buenos Aires, que se benefician con la creación de EP en el cerro La Asomadera y que representa un promedio de 10 m<sup>2</sup> de EP local para 2022.

**Gráfico 37. Medellín: metros cuadrados de suelo distrital de espacio público, metros cuadrados de EP efectivo y habitantes, 2014, 2017, 2020, 2023.**



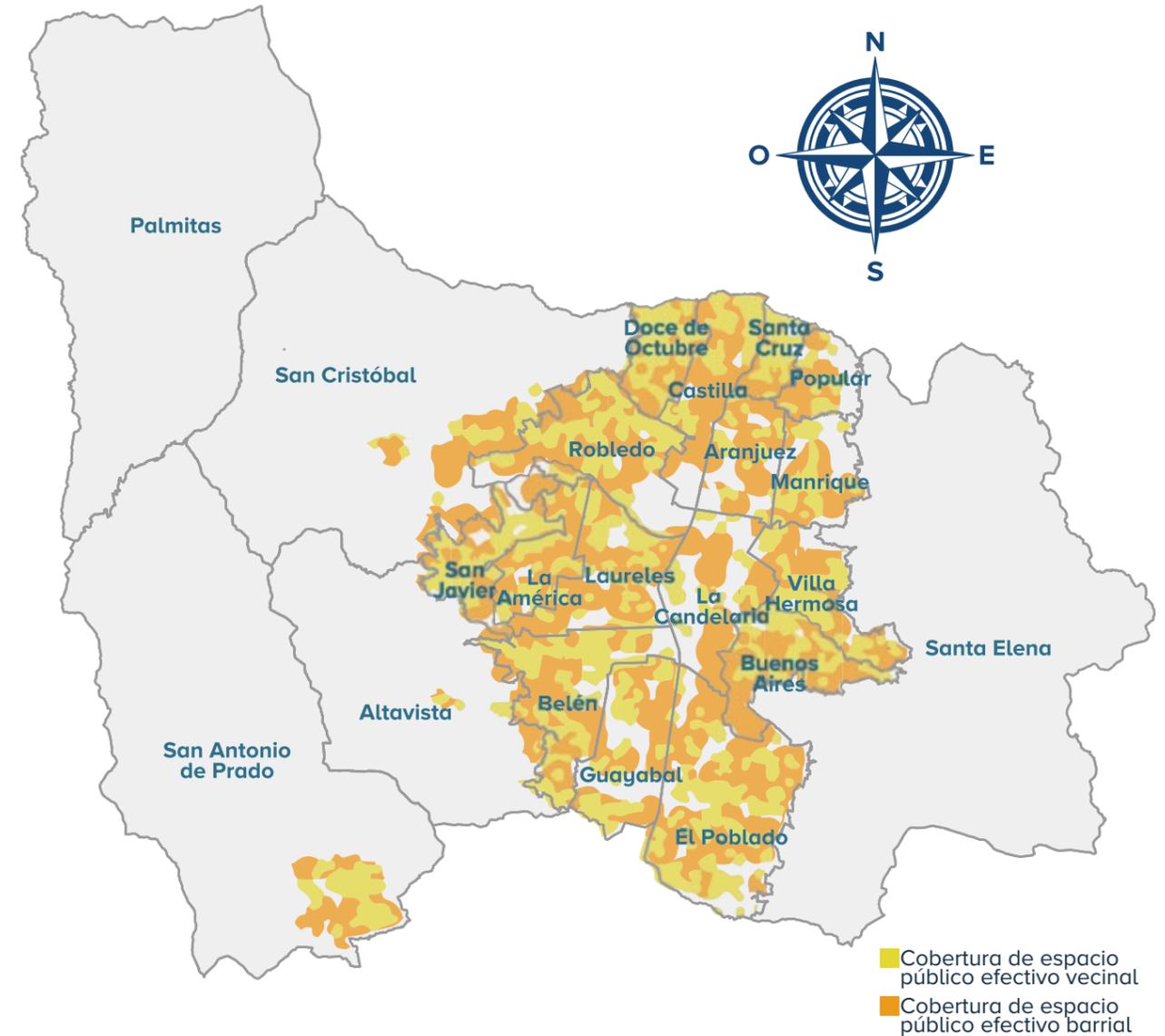
Fuente: elaboración de Medellín Cómo vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación, 2025.

Bajo esta lógica de mejorar espacios estratégicos de ciudad que impactan sobre el hábitat, la secretaria de Medio Ambiente ha identificado e intervenido 13 corredores verdes urbanos al 2023 para favorecer la conectividad entre fragmentos y nodos que constituyen la Estructura Ecológica Principal (EEP) y que, a su vez, se tipifican como parte del Espacio Público (EP) de la ciudad, así como por la oferta de servicios ecosistémicos que brindan (Alcaldía de Medellín, 2025a).

Ahora bien, la ubicación de estos corredores se encuentra principalmente en la ladera occidental, especialmente en las comunas Laureles-Estadio, La América, Belén y Guayabal, y en área de influencia de las quebradas Altavista, Ana Díaz, Bermejala, El Molino, La Guayabala, La Hueso, La Iguaná, La Pelahueso, La Poblada, La Presidenta, Malpaso, y Santa Elena (Alcaldía de Medellín, 2025a). Si bien se evidencian criterios técnicos basados en la conectividad de la EEP, aún no se prioriza el nororiente de la ciudad. En términos de Espacio Público Efectivo-EPE barrial, este corresponde en su gran mayoría a parques de recreación pasiva y activa, evidenciándose una escasez de espacio público barrial hacia la Zona Nororiental y en la comuna La Candelaria y Guayabal.



Mapa 8. Medellín: Cobertura de Espacio Público Efectivo Vecinal y Barrial 2023<sup>11</sup>.



Fuente: Alcaldía de Medellín (2025b).

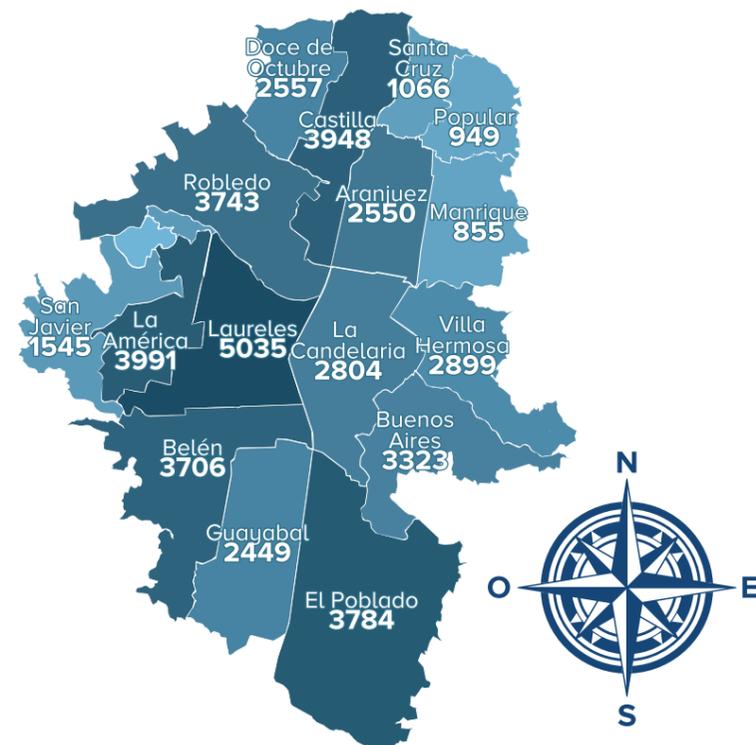
<sup>11</sup> Las coberturas se determinan por radios de influencia en metros lineales a la redonda de cada espacio público (vecinal de 100m y barrial de 300m).

### 4.3.2. Densidad de árboles por hectárea

Sumado y relacionado al espacio público, los árboles son indicadores de condiciones ambientales y paisajísticas de un lugar determinado. Como muestra el siguiente gráfico, El Poblado tiene más árboles que la suma de todos estos en las comunas 1, 2 y 3. La segunda comuna con mayor cantidad es Ro-

bledo, pero a diferencia de El Poblado, en esta comuna se concentran en seis lugares: La Facultad de Minas, El Parque Lineal de la Biblioteca La Quintana, la Unidad Residencial Altamira y los más importante, El Cerro El Volador y la sede de la Universidad Nacional de Colombia (Núcleo El Volador).

Mapa 9. Medellín: cantidad de árboles por kilómetro cuadrado por comuna, 2024



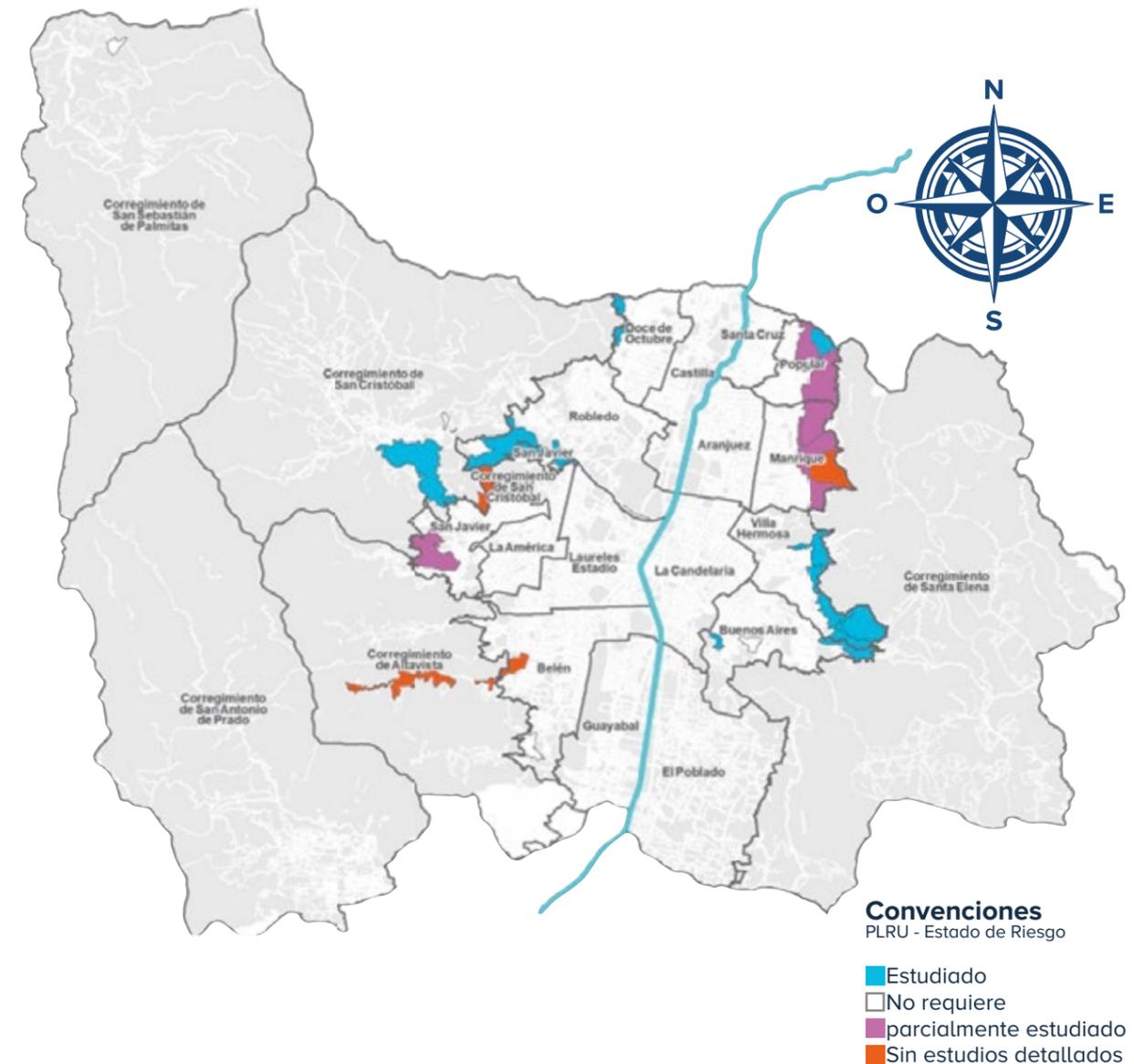
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Secretaría de Medio Ambiente, 2025

### 4.3.3. Condiciones de riesgo

En el mapa de multiamenaza (mapa 2), se muestra las distintas amenazas que tiene el distrito y se evidencia que la principal son los movimientos en masa. Estos se distribuyen por todos los bordes de la ciudad donde la pendiente es mayor, pero este fenómeno tiene mayor densidad hacia las comunas 1, 3 y 8. Para intervenir estas zonas se deben reali-

zar estudios de riesgo de detalle que definan las condiciones del suelo y si los riesgos presentes son o no mitigables, posterior a ello, es posible realizar los Planes de Legalización y Regularización Urbanísticas. Como muestra el siguiente mapa, la comuna 8 es el territorio con mayores estudios y popular y Manrique tienen algunos de manera parcial.

Mapa 10. Medellín: estudios de detalle en Planes de Legalización y Regularización Urbanística 2014-2024.



Fuente: Alcaldía de Medellín (2025a).

Ahora, de todos los estudios realizados, la mayoría no han tenido una ejecución en términos de obras de mitigación y cambios en el uso del suelo en el POT, es decir, se cuentan con estudios que definen niveles de riesgo, pero no con acciones tendientes al mejoramiento del hábitat popular.

La falta de implementación de procesos de legalización, mejoramiento o reasentamiento en asentamientos informales ubicados en zonas con condición de riesgo se relaciona, en parte, con la jerarquía normativa establecida en el POT y con la exigencia de condiciones técnicas previas. De acuerdo con esta jerarquía, la formulación de Macroproyectos del POT debe anteceder a cualquier transformación, y su desarrollo está condicionado por la existencia de estudios de riesgo detallados, así como por la disponibilidad de recursos financieros para ejecutar obras de mitigación en zonas clasificadas como de riesgo mitigable. Solo una vez cumplidos estos requisitos es posible modificar la clasificación del suelo, lo que habilita los procesos de legalización y regularización urbanística.

En contraste, cuando los estudios determinan que se trata de zonas de riesgo no mitigable, la normativa exige la formulación de Planes de Reasentamiento. Esta secuencia normativa y técnica, aunque busca garantizar la seguridad de los habitantes, la solución no se materializa y ante la inacción institucional, las comunidades desarrollan propuestas comunitarias y acciones de mitigación autónoma. Estas respuestas evidencian agencia social y resistencia, pero no resuelven el problema de fondo: la persistencia del riesgo, la exclusión del acceso formal a la ciudad y la falta de garantías para una reubicación digna y participativa (escenarios de riesgo complejos).

Esta situación revela una tensión entre la normativa urbana y la realidad territorial: mientras el marco legal impide el uso residencial (por obvias razones), la falta de ejecución efectiva mantiene congeladas las soluciones definitivas. En este contexto, no es viable hablar de mejoramiento integral del hábitat, sino de una urgencia de reconciliar la política pública con las condiciones sociales y territoriales reales.

#### 4.4. Dinámica urbano rural local y metropolitana

El borde urbano-rural de Medellín concentra múltiples tensiones territoriales: expansión informal, presión inmobiliaria, ocupación de suelos agrícolas y de conservación, y transformaciones en el uso del suelo. Corregimientos como San Cristóbal, Altavista y Santa Elena han experimentado procesos de urbanización difusa, con mezcla de usos, autoproducción habitacional y fragilidad normativa que diluye los límites político-administrativos.

Estas zonas presentan un mosaico de formas de ocupación: vivienda rural dispersa, parcelaciones recreativas, asentamientos informales y desarrollos formales en zonas de expansión o protección. Buena parte de estas ocupaciones carece de reconocimiento normativo, lo que genera dificultades en el acceso a servicios públicos, legalización predial y provisión de infraestructura.

A la par, los territorios rurales de Medellín y del Área Metropolitana cumplen funciones estratégicas para la seguridad alimentaria, la regulación ambiental y la contención del crecimiento urbano. Sin embargo, las políticas de vivienda y hábitat tienden a aplicar enfoques urbanos descontextualizados o simplemente omiten estas zonas, por no tratarse de ruralidad profunda ni de suelo estrictamente urbano.

Ante esta realidad, se requiere un enfoque diferencial de hábitat para zonas de borde que:

- Reconozca las formas de ocupación, producción y reproducción social del territorio.
- Promueva modelos de vivienda rural digna, progresiva y adaptada al contexto local y al cambio climático.
- Articule el ordenamiento territorial con las economías campesinas o neocampesinas, las prácticas culturales y las estrategias de conservación.
- Fortalezca los tratamientos rurales definidos en el POT, asegurando su articulación tanto con la Estructura Ecológica como con las dinámicas urbanas y los actores territoriales.
- Reconozca al borde urbano-rural no como una frontera fija, sino como una interfaz social y ecológica, que debe planificarse bajo principios de sostenibilidad, resiliencia y gobernanza adaptativa.

- Incluya mecanismos efectivos para limitar el crecimiento desordenado, a través de incentivos para el crecimiento cero, protección activa del suelo rural y acciones concertadas con las comunidades.

En conclusión, la sostenibilidad del sistema urbano metropolitano depende, en buena medida, de la conservación y articulación funcional de su ruralidad, tanto por su papel en la producción de alimentos como por los bienes y servicios ecosistémicos que provee. Esto implica desarrollar modelos de ocupación y gestión territorial sostenibles para estas áreas de transición, que reconozcan su complejidad híbrida. En este contexto, la tipología de vivienda representa un desafío central, al ser una expresión clave del hábitat y un factor estructurante de las relaciones sociales que se adaptan (o se tensionan) en contextos de transformación territorial.





## 5. Lecciones aprendidas en proyectos de vivienda social

### 5.1. Plan Parcial Pajarito - Ciudadela Nuevo Occidente

Tabla 9. Datos generales del Plan Parcial Pajarito.

<b>Ubicación:</b>	Zona de expansión Pajarito (San Cristóbal)	<b>Características generales</b>	Macroproyecto de Interés Social Nacional que busca Promover una operación urbana integral, facilitando el acceso al mercado formal del suelo y vivienda a la población de menores ingresos. Programa de Vivienda Gratuita PVG-1
<b>Tipos de vivienda:</b>	VIS y VIP		
<b>Cantidad:</b>	14000 viviendas		
<b>Área Bruta Adopción:</b>	125,86 hectáreas (Minivivienda, s.f). 236 hectáreas al finalizar el proyecto	<b>Periodo de construcción:</b>	2003-2013-14

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de información del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2014).

Se entiende como el primer megaproyecto de vivienda de interés social en altura realizado en la ciudad bajo la modalidad de Plan Parcial para la zona de expansión denominada Pajarito (Corregimiento San Cristóbal). Este proyecto permitió el reasentamiento colectivo e individual de diversos grupos poblacionales por factores generadores de desplazamiento como la obra pública (7.03%), damnificados por desastres (28.98%) o violencia y desplazamiento forzado (27.48%), provenientes de comunas como Robledo, Popular, Aranjuez o barrios como Moravia (Alcaldía de Medellín, 2017a).

Diversos análisis, incluido el diagnóstico del problema público de la política de protección a moradores exponen (Uribe, M. 2015):

- Proyecto de vivienda para población de bajos ingresos en la periferia de la ciudad que evidencia la segregación socioespacial.
- Solución de vivienda en altura y con densidad de vivienda y población alta (70 mil habitantes en 236 hectáreas).
- Los residentes debían desplazarse para cualquier asunto al centro pues no contaba con zona comercio o servicios para la época de las entregas y años posteriores.
- Daños estructurales o humedades.
- Las viviendas se entregaban sin separación de cuartos.

- Existe diversidad de procedencias de los habitantes, diversidad de condiciones sociales y con ello de culturas y maneras de habitar. Esto produjo distintos tipos de conflictos sociales.
- Pérdida del tejido social del lugar de origen y baja gestión para la conformación de nuevas redes sociales.
- Las actividades económicas de las poblaciones, que al ser de bajos ingresos se relacionan, en gran parte, con el sector informal, no fueron del todo resultas.

### Modelo de gestión del proyecto

Un aspecto fundamental de este proyecto es que su **modelo de gestión es público con una participación privado puntual**. Esto quiere decir que el sector público, lo que supone una articulación interinstitucional, diseñó el proyecto, gestionó a nivel nacional y local los Subsidios Familiares de Vivienda e hizo la gestión del suelo. El privado se enfocó en la construcción de vivienda.

Esta estructura permite reducir costos del proyecto, pues al ser los diseños y la gestión administrativa un asunto del conglomerado público, estos costos no se cargan al proyecto. Ahora bien, esto requirió de una sincronización interinstitucional, uno de los grandes retos para uno de los proyectos más ambiciosos de vivienda social.

### 5.2. Plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal

Tabla 10. Datos generales del Plan Parcial de Renovación Naranjal y Arrabal.

<b>Ubicación:</b>	Entre la quebrada La Hueso, la carrera 65, la carrera 64, la Avenida Bolivariana y la Avenida Regional.	<b>Características generales</b>	Plan Parcial para la construcción de viviendas, oficinas, locales comerciales y espacios públicos en una zona de 215.000 metros cuadrados. Buscaba revitalizar una de las áreas más estratégicas de la ciudad.
<b>Tipos de vivienda:</b>	Se proyectaban 1.177 viviendas VIS y VIP		
<b>Cantidad:</b>			
<b>Área Bruta Adopción:</b>	215.000 m2	<b>Periodo de construcción:</b>	Inició en 2008. Aún sin finalizar. 15% de avance en casi 15 años.

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de información Concejo de Medellín (2024).



El Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2024) identificó una serie de defectos desde la estructuración hasta la ejecución del proyecto, entre ellos se destacan:

- Falta de programas sociales concretos: no se desarrollaron ni cuantificaron programas sociales que protegieran a los moradores. Tampoco se generaron las entidades de gestión asociativas, ni los promotores del plan parcial.
- Inadecuada planificación de la vivienda de interés social: No se especificó su ubicación y porcentaje.
- Inequidad en el reparto de cargas y beneficios e inadecuada estructuración financiera del proyecto.
- El fundamento del proyecto era revitalizar la zona con una apuesta social de incluir en el mismo plan parcial viviendas VIS y VIP (1177 unidades), pero precisamente este aspecto no genera interés en inversionistas privados. A esto se suma el costo del suelo por su ubicación estratégica.
- Inconsistencias en la Cartografía y Normativa: Existen discrepancias entre las áreas netas, documentos técnicos, y la normativa vigente, lo que afecta la implementación y gestión de los planes parciales.
- Convertibilidad de Usos y Áreas de Manejo Especial: La dificultad en la conversión de metros cuadrados y las imprecisiones en la delimitación y normativa de las Áreas de Manejo Especial (AME) limitan la flexibilidad en el desarrollo.

### Modelo de gestión del proyecto

No es una figura clara, sin embargo, por las múltiples funciones otorgadas a la EDU, esta se convirtió en una especie de desarrollador inmobiliarios e interventor del proyecto.

### 5.3. Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB) en la quebrada Juan Bobo.

Tabla 11. Datos generales del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios Juan Bobo.

<b>Ubicación:</b>	Comuna 2 – Santa Cruz	<b>Características generales</b>	Consolidación habitacional y del entorno en la quebrada Juan Bobo. Para ello se liberó espacio para la recuperación de la quebrada acompañado de redistribución y redensificación de viviendas y EP. Esta intervención es un Proyecto Urbano Integral-PUI
<b>Tipos de vivienda:</b>	Mejoramiento integral y recuperación ambiental		
<b>Cantidad:</b>			
<b>Área Bruta Adopción:</b>		<b>Periodo de construcción:</b>	

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de información de Orsini.

### Modelo de gestión del proyecto

Se entiende como un modelo de gestión pública coordinado por la EDU desde el instrumento de planificación: Proyecto Urbano Integral PUI. En este modelo, para el contexto de Juan Bobo, existe una participación de distintas organizaciones sociales y de los habitantes beneficiados como parte del proceso de construcción (familias auto constructoras). Incluso, es posible afirmar que el modelo permitió que algunos habitantes se convirtiesen en socios del proyecto al entregar ágilmente su vivienda para el ordenamiento diseñado.

Como proceso de reasentamiento en sitio, era necesario establecer un ordenamiento del territorio que permitiera el reasentamiento, el mejoramiento (total, parcial y mitigación del riesgo), la legalización (titulación y escrituración) y la recuperación ambiental (recuperación de la cuenca, estabilización de suelos, construcción o adecuación de puentes y senderos).

Los aspectos claves de este modelo son (Orsini, s.f):

- Oficina zonal: El proyecto contó con una oficina que les permitía interactuar constantemente con los habitantes, generando lazos de confianza.
- La intervención fue integral y participativa: esto parte de dos elementos, la articulación interinstitucional y la participación de los habitantes en la toma de decisiones.
- Recuperación de un cuerpo de agua invadido (modelo de recuperación de ecosistemas urbanos)
- Censo y caracterización socio económica. Esto se traduce en una toma de decisiones basadas en información del contexto local.
- Se establecieron acuerdos comunitarios: La información objetiva requiere ser contrastada con aspectos sociales y con ello construir acuerdos.
- Se establecieron acciones de sostenibilidad.
- Los recursos se gestionaron en diferentes escalas (nacional, regional, local e incluso de cooperación).
- Acción intersectorial coordinado por el EDU.

## 5.4. Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Informales –PRIMED

Tabla 12. Datos generales del PRIMED.

<b>Ubicación:</b>	Comunas 4, 6, 9 y 13	<b>Características generales</b>	Iniciativa pionera de urbanismo social implementada en Medellín entre 1993 y 2001. Su objetivo principal fue mejorar las condiciones de vida en asentamientos informales mediante una intervención integral que combinara aspectos físicos, sociales y legales.
<b>Tipos de vivienda:</b>	Mejoramiento integral		
<b>Cantidad:</b>	9.400 viviendas, beneficiando a 11 mil familias en 15 barrios		
<b>Área Bruta Adopción:</b>	Sin datos	<b>Periodo de construcción:</b>	1992-1996 y 1997-2001

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de información de la Alcaldía de Medellín (2006).

El contexto de esta intervención se planificó desde inicios de los años 90 donde el conflicto era latente y el crecimiento de población era acelerado y no planificado. Igualmente, la inversión era baja, por no decir nula en las zonas definidas como irregulares. Sin embargo, la Presidencia de la República, el municipio de Medellín con cooperación del gobierno de Alemania ejecutaron este programa “que se concentró en resolver aspectos graves como la ilegalidad en la tenencia de la propiedad y la construcción en zonas de alto riesgo, el desempleo, la deserción escolar, la mala calidad de las viviendas, los servicios públicos y el equipamiento colectivo que se reflejan en insalubridad, violencia e inseguridad, desconfianza hacia las instituciones gubernamentales” (Alcaldía de Medellín, p. 16, 2006).

### Modelo de gestión del proyecto

Se entiende como un modelo de cooperación coordinado por un equipo de trabajo conformado para su ejecución que hacían parte de distintas dependencias de la alcaldía (modelo de articulación interinstitucio-

nal), gobierno nacional y las entidades cooperantes (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y el Banco Alemán de Desarrollo). Los aspectos claves de este modelo son:

- Diagnóstico integral: Se realizó un análisis detallado de las condiciones físicas, sociales y legales de los barrios, identificando las principales necesidades y riesgos.
- Participación comunitaria: Se promovió la conformación de comités de vivienda y la realización de asambleas barriales para garantizar la inclusión de la comunidad en la toma de decisiones. Esto generó un proceso de participación y el desarrollo de mecanismos efectivos para la interacción entre los equipos técnicos y los moradores (diálogo sociotécnico comunitario).
- Oficina zonal: cada comuna contaba con una oficina y un equipo zonal.

- Intervenciones físicas: Incluyeron la mejora de viviendas, construcción de equipamientos comunitarios (colegios, salones múltiples, restaurantes comunitarios), adecuación de espacios públicos y obras de estabilización y mitigación.

- Legalización y titulación: Se trabajó en la regularización de la tenencia de la tierra, otorgando títulos de propiedad a los residentes.

## 5.5. Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB) de la Ciudad de México.

Mas allá de describir este programa, se resalta como una iniciativa emblemática en la regeneración urbana con enfoque participativo reconocida a nivel mundial por contar con los siguientes aspectos en su modelo de sostenibilidad:

- Participación comunitaria estructurada: Este programa promovió la formación de Comités de Administración y Supervisión integrados por residentes locales. Estos comités son responsables de identificar necesidades, diseñar proyectos y supervisar su ejecución, asegurando que las intervenciones respondan a las prioridades de la comunidad.
- Financiamiento directo y transparente: El programa asigna recursos públicos directamente a las comunidades, con montos que varían según la naturaleza del proyecto. Esta estrategia fomenta la corresponsabilidad y fortalece la confianza entre la ciudadanía y el gobierno.

- Enfoque integral y adaptativo: Más allá de las mejoras físicas, el PCMB incorpora actividades culturales, educativas y recreativas que fortalecen el tejido social. Esta visión holística permite que los espacios intervenidos se adapten a las dinámicas y necesidades cambiantes de la comunidad.

- Evaluación y mejora continua: El programa establece mecanismos de seguimiento y evaluación participativa, permitiendo ajustes basados en la retroalimentación de los beneficiarios y en el análisis de los resultados obtenidos (Word-Habitat, 2016).

## 5.6. Programas de retorno

En Colombia se han aplicado programas para garantizar el derecho al retorno o reubicación de personas desplazadas forzosamente por el conflicto armado bajo la Ley Víctimas (1448 de 2011), y busca restablecer condiciones de vida en seguridad, dignidad y voluntariedad. Este tipo de programas tiene el siguiente alcance:

- Acompañar el proceso de retorno o reubicación colectiva
- Prioriza territorios con condiciones mínimas de seguridad, presencia institucional y acceso a servicios básicos.
- Implementa esquemas de retornos espontáneos (acompañamiento posterior) y retornos organizados (planificados con comunidades).

Al momento, este programa al centrarse en poblaciones víctimas del conflicto, en ocasiones el retorno se da en territorios que aún no han resuelto sus problemas de seguridad y por ende es posible la revictimización. Sin embargo, el principal inconveniente para



este y muchos programas son las garantías de sostenibilidad territorial, pues implica garantizar acceso y asequibilidad a servicios públicos, vivienda y empleo, lo cual va más allá de la construcción de viviendas, es necesario un trabajo territorial integral que creen las condiciones de permanencia para esta y la población ya existente.

### 5.7. Programa de Vivienda Nueva para Población Víctima – Ministerio de Vivienda / Fondo Adaptación

Este programa se centra en el acceso a vivienda gratuita o subsidiada para hogares víctimas del desplazamiento forzado o riesgo, ya sea en su lugar de origen (retorno) o en un nuevo municipio (reubicación). Incluye urbanismo básico y equipamientos.

- Este programa ha construido más de 50.000 viviendas nuevas para víctimas del conflicto, muchas en zonas rurales o cabeceras intermedias.
- Algunos de los macroproyectos más conocidos están en Gramalote (Norte de Santander), El Salado (Bolívar) y Vista Hermosa (Meta).

En el caso de Gramalote, este se considera uno de los movimientos de población y reasentamiento por riesgo más grandes y complejos socialmente hablando en Latinoamérica. Este proceso involucró la movilidad voluntaria de 900 familias y la construcción de un “Nuevo Gramalote”, que implicó 950 soluciones de vivienda y el equipamiento del casco urbano en términos de acceso a servicios públicos y vías de acceso (Banco Mundial, 2016). Gramalote tiene un sinnúmero de lecciones aprendidas, entre ellas se resaltan las siguientes (Fondo de Adaptación, 2024, p. 17 y 18):

- La conformación de una mesa de trabajo con la participación activa de la comunidad fue fundamental. Brindar un papel protagónico generó responsabilidad y contribuyó a la sostenibilidad del reasentamiento.
- Involucrar a la comunidad desde la etapa inicial asegura que las decisiones reflejen sus necesidades reales, se comprometan con el proyecto, evita desconexión y aumenta efectividad de las soluciones.
- Las decisiones clave se fundamentaron en criterios técnicos en lugar de consideraciones políticas. Esto garantizó continuidad en las estrategias y evitó cambios bruscos en el proyecto.
- Existen debilidades en la relación entre instituciones nacionales y locales. Esta debilidad en la relación interinstitucional puede limitar la efectividad y coherencia de las decisiones a largo plazo.
- Contar con protocolos claros para realizar censos de la población afectada fue esencial, permitió identificar a los beneficiarios del reasentamiento y garantizar una distribución equitativa de ayudas y evitar confusiones iniciales.

### 5.8. Plan terrazas

El Plan Terrazas Distrital es un programa piloto de mejoramiento de vivienda implementado por la Alcaldía de Bogotá (2020-2023) a través de la Secretaría Distrital del Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular. Su objetivo principal fue reforzar estructuralmente viviendas autoconstruidas en barrios de origen informal **ya legalizados (implica no estar en zonas de riesgo no mitigables)**,

reconociendo legalmente sus edificaciones y construyendo un segundo piso para dignificar las condiciones de habitabilidad, reducir riesgos ante desastres (especialmente sismos) y **aliviar el hacinamiento**.

Los aspectos sobresalientes de este proceso son (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2022):

- Acompañamiento social y legal: Un equipo compuesto por técnicos y sociales realizaban espacios de diálogo, pedagogía y socialización con las comunidades de los barrios objetivo, para informarles que el plan es gratuito, sin intermediarios, y guiarlos en el proceso de postulación.
- **Curaduría Pública Social:** se encargaba de expedir actos de reconocimiento (legalización de edificaciones existentes) y licencias de construcción para el hábitat popular.
- Relocalización temporal de las familias durante la obra: Se otorgó un subsidio de arriendo temporal mientras se desarrollaban las obras.
- **Mecanismos de financiación y subsidios:** El Plan Terrazas fue financiado con recursos del presupuesto distrital adscrito a la Secretaría de Hábitat. A cada hogar beneficiario se le asignó un subsidio de aproximadamente \$63,8 millones de pesos para el año 2023, con lo cual se cubrían los costos de las obras (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023).
- **Subsidio de modalidad de progresividad:** Con los avances en las obras se realizaban los pagos a contratistas. Este aspecto fue controversial al identificar que el monto del subsidio fue inferior a los costos del proceso de mejoramiento.

• **Banco Distrital de Materiales de construcción:** Esto permitió la compra agregada de materiales a menor costo.

• Rol de lo público: En este caso, el proyecto no se entregó a un privado, sino fue un trabajo articulado y direccionado por la secretaria.

• Tejidos territoriales construidos: Este plan propone una **alternativa a la reubicación** o a los grandes proyectos de vivienda nueva, pues en lugar de sacar a las familias de sus barrios, mejora sus casas, conservando la cohesión social y los lazos comunitarios existentes.

• **Integración al tejido urbano formal:** Aunque el trabajo es a escala de vivienda individual, su legalización y mejora técnica genera una integración urbana de los barrios intervenidos. Esto crea las condiciones habilitantes para las mejoras en el entorno.

• **Reducción del riesgo estructural:** Los sismos es una de las amenazas más letales cuando se encuentra con condiciones de vulnerabilidad, entre ellas la estructural. Este plan genera criterios técnicos de sismorresistencia a una vivienda que en su primer momento fue autoconstruida.

• **Reactivación económica familiar:** el mejoramiento y la construcción de un segundo piso incentiva la creación de negocios en la vivienda o la incorporación en el mercado formal de alquiler.

El Plan Terrazas ha abordado de manera integral el déficit cualitativo de vivienda en Bogotá, incidiendo en la formalización de barrios populares, la calidad de vida de sus habitantes y su integración al tejido urbano formal.



De forma fragmentada en Medellín se trabaja, por un lado, en el reconocimiento de edificaciones para legalizar construcciones informales; y por otro, la entrega de títulos para legalizar la tenencia de la tierra. Esta serie de pasos separados reduce su eficiencia en el tiempo, pero adicionalmente son pocos los subsidios de mejora o los montos son más bajos y tienden a atacar problemas puntuales del mejoramiento.

## 6. El Mejoramiento Integral de Barrios como herramienta de reparación territorial

El Decreto 1470 de 2024 sanciona el Programa Barrios de Paz y tiene como propósito la construcción de paz territorial enfocado en barrios autoconstruidos. Este programa requiere la puesta en marcha de tres procesos simultáneos: i) Aumento de la presencia institucional; ii) celebración de pactos y acuerdos en un marco de gobernanza territorial; y iii) desarrollo de procesos con las comunidades orientados al empoderamiento y fortalecimiento de la capacidad instalada, a partir de los procesos sociales que dieron origen al asentamiento.

En este orden, el programa busca las legalizaciones urbanísticas, titulación, reasentamiento de población en zonas de alto riesgo no mitigable, obras de mitigación y adaptación al cambio climático, mejoramiento integral, mejoramiento de vivienda, autoconstrucción, vivienda nueva en sitio propio y demás alternativas contempladas para la generación de soluciones habitacionales.

Desde esta perspectiva y relacionado con el proceso de paz de 2016, Medellín se ha caracterizado por ser una de las ciudades con mayor recepción de población víctima del conflicto armado (Vargas, et al, 2024), Según la Personería Distrital de Medellín (2025, 2025a), en 2024 6.313 personas ingresaron a la ciudad como víctimas de desplazamiento forzado (57% mujeres, 47% hombres – 13% niñas, niños, adolescentes) y 1.217 fueron víctimas de desplazamiento intraurbano (para 2023).

Según la Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos en Vargas, et al, (2024, p.3), “el 38% de hogares desplazados se concentraron en las comunas 1, 3, y 8 en zonas del borde urbano nororiental caracterizadas por procesos de autoconstrucción y con cerca del 18% del territorio (372 ha) en condición de riesgo”.

Se resalta la propuesta de Mejoramiento Integral de Barrios con enfoque de paz territorial-MIB para la Paz, realizado entre la Corporación de Víctimas Convivamos, la Universidad de Antioquia, entre otros actores en el barrio La Honda de Comuna 3. Se resalta la escala de trabajo, la forma de participación y la articulación entre acciones restaurativas y ordenamiento territorial. Esta norma y las propuestas académicas y comunitarias giran en torno al barrio, su mejoramiento desde la memoria y la participación de quienes lo han construido. Es así como un ordenamiento territorial, el tratamiento MIB y el enfoque de cambio climático, pensando desde la reparación alectiva de víctimas, se convierte en un mecanismo de construcción de paz y adaptación (Vargas, et al, 2024a).

## 7. Construir sobre lo construido.

Se evidencian muchos esfuerzos direccionados a reducir el déficit habitacional, pero bajo la lógica de oferta y demanda, lo que ha convertido la vivienda en motor del desarrollo económico local y nacional. Sin perder la importancia de ello, la vivienda social, específicamente la prioritaria no tiene la misma rentabilidad e incluso al ser para las poblaciones más vulnerables, su localización se mira con una pérdida de valor del suelo y por lo tanto las soluciones se localizan en las periferias o zonas de expansión.

Para Medellín se evidencia los siguientes retos en orden de importancia relacionados con el hábitat y la vivienda:

Tabla 13. Retos e instrumentos vinculados a la gestión del hábitat.

Reto/problemática	Nivel de incidencia	Instrumentos o enfoque	Experiencias relacionadas
1. Déficit de suelo urbanizable y renovación urbana con grandes desafíos jurídicos, financieros y sociales.	Alta	Banco de tierras Licenciamiento simplificado o alternativo para el reconocimiento de viviendas Curaduría Pública Social Instrumentos de la PPPMAEP Incentivos fiscales	Onu Hábitat <sup>12</sup> : Alcaldía de Bogotá: Plan Terrazas Alcaldía de Medellín: Política de protección a moradores
2. Informalidad en la tenencia del suelo y la vivienda, así como condiciones estructurales deficientes	Alta	Curaduría Pública Social Licencia de construcción simplificada para mejoramiento en sitio propio Consolidación de líneas de cofinanciación técnica y subsidios para mejoramiento integral Banco de materiales	Alcaldía de Bogotá: Plan Terrazas Alcaldía de Medellín: Política de protección a moradores - PRIMED 1992-2001 - Píloto barrio Las Independencias
3. Asentamientos informales en zonas de alto riesgo mitigable y no mitigable	Alta	Inventario de asentamientos informales actualizado Instrumentos de la PPPMAEP PUI con incorporación del Catálogo de Soluciones Basadas en Naturaleza Reasentamiento en sitio Curaduría Pública Social y Licenciamiento simplificado para regularizar construcciones existentes	Alcaldía de Medellín: Política de protección a moradores - PRIMED 1992-2002 - Juan Bobo. Alcaldía de Bogotá: Plan Terrazas

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos.

<sup>12</sup> [https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/spanish\\_1.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/spanish_1.pdf)



4. Desigualdad y segregación espacial persistente.	Media	Proyectos Urbanos Integrales - PLUR	Alcaldía de Medellín: PUI Nororiental
5. Vulnerabilidad ante el cambio climático en comunas 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 13.	Media alta	MIB como estrategia de adaptación al cambio climático. Reasentamiento en sitio u opciones de retorno voluntarias.	Alianza Clima y Desarrollo: Barrios adaptados al cambio climático
6. Desplazamiento intraurbano.	Media a baja	Proyectos Urbanos Integrales	Alcaldía de Medellín: PUI Nororiental
7. Actores armados con rentas asociadas al suelo y la vivienda informal	Media	Proyectos Urbanos Integrales - PLUR	Alcaldía de Medellín: PUI Nororiental
8. Movimientos de población asociados al turismo que crean una dinámica de mercado de la vivienda de alto costo. Aumento de metro cuadrado para venta y arriendo	Media	Sistemas de información público del metro cuadrado para venta y arrendamiento urbana y rural (analizar el modelo Barcelona)	Sin referentes identificados
9. Movimiento involuntario por la persistencia del conflicto armado colombiano.	Baja	Articulación interinstitucional en los tres niveles de gobierno	
10. Transición demográfica	Baja	Nuevas tipologías de vivienda y servicios sociales. Vinculación de los Sistema de cuidados en las nuevas tipologías de viviendas.	Ver apartado 6.3.

Fuente: elaboración propia

#### Aspectos claves asociados:

**Déficit de suelo urbanizable y renovación urbana excluyente:** La escasez de suelo es evidente desde el Plan de Ordenamiento Territorial y las lecciones aprendidas de Naranjal dejan claro que la renovación busca el máximo beneficio del inversionista, por lo cual la combinación de estratos bajos en suelos de alto valor no es atractiva.

El **envejecimiento acelerado y desigual:** El porcentaje de adultos mayores de 60 años oscila de 9 % en Popular a 22 % en El Poblado, dos territorios con accesibilidad física polar: muy baja y muy alta. En general, la población mayor de 60 años serán principalmente mujeres.

**Pérdida de población en el corredor centro-histórico:** Los usos comerciales y de servicios generan una presión indirecta en los residentes y algunos de ellos toma la decisión cambiar de domicilio.

**Corregimientos con alta densidad:** San Antonio de Prado, Santa Elena y Altavista concentran 58 % del aumento demográfico 2020-2024.

**Migración venezolana focalizada:** Si bien no se cuentan con datos precisos de esta distribución, Robledo, Castilla, Popular, Manrique y San Antonio de Prado son los territorios con mayor presencia de migrantes venezolanos.

**Planificación diferenciada:** Las comunas 10, 11, 14 y 16 necesitan priorizar **sistemas de cuidado y vivienda digna para mayores**, mientras que Popular, Santa Cruz, Manrique y Villa Hermosa requieren de la legalización y el mejoramiento de viviendas, así como mejorar los equipamientos educativos, el espacio público y el empleo formal.

**Control territorial y rentas ilícitas:** los procesos de reubicación, desalojo e incluso reemplazamiento han sido prácticas utilizadas por actores armados como estrategia para expandir su control territorial, apoderarse de bienes, ocuparlos y extraer rentas. Cerca de 3.4 personas diariamente se ven desplazadas en el interior de la ciudad.

**Adaptación al cambio climático:** Las principales condiciones de riesgo asociadas al clima en Medellín son por exceso (eventos extremos de lluvias) o falta de agua (sequía prolongada). Pero a su vez, las lluvias son consideradas el principal detonante de los movimientos en masa y las inundaciones urbanas (reducción de los suelos permeables). Esto sin duda requiere integrar al mejoramiento o construcción de vivienda criterios de gestión de aguas lluvias (escala individual), sin perder de vista la gestión comunitaria (escala vecinal y barrial). Estas escalas se deben conectar con la red pública de gestión de aguas donde EPM es el principal actor.

#### 7.1. Instrumentos de contexto y políticas claves.

Banco de tierras regional: Bogotá presenta avances significativos en el diseño de este tipo de instrumentos pues permite, más allá de proveer suelos aptos para futuros desarrollos, ayuda a controlar el precio de la tierra y su especulación en el mercado, creando condiciones de asequibilidad y accesibilidad para la vivienda. Esto se alinea con Objetivos de Desarrollo Sostenible, en especial el ODS 11 que señala: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2020).

Sin embargo, a diferencia de Bogotá, este Banco de Tierras, debe integrar predios al interior de las zonas ya urbanizadas con ca-

pacidad de redensificarse o renovarse sin que vaya en contravía de la función social de la propiedad y los derechos de los moradores.

**Curaduría Pública Social:** Es un instrumento institucional-normativo innovador orientado exclusivamente a procesar licencias y reconocimientos en barrios populares. Agiliza y adapta la normativa urbanística a contextos de origen informal.

**Licencia de construcción para mejoramiento en sitio propio:** Permite ejecutar obras de reforzamiento estructural y ampliación de viviendas ya construidas, adecuándolas a normas de sismo-resistencia (NSR-10). Se adapta a las realidades del hábitat popular mediante flexibilización de requisitos sin sacrificar seguridad.

**Banco de materiales:** es un instrumento de eficiencia en compras públicas que permite adquirir materiales de construcción a mejor precio mediante compras consolidadas, disminuyendo costos unitarios.

**Subsidios en especie para el mejoramiento estructural:** este instrumento financiero subsidia todas las obras de reforzamiento y ampliación por medio de contratación pública, sin exigir copagos al beneficiario.

**Subsidio de arrendamiento temporal:** Es una estrategia de reducción de los efectos del mejoramiento, aportando al pago temporal de una vivienda mientras se ejecutan las obras.

**Modelos de intervención estandarizado con prediseños:** Permite establecer unas tipologías de reforzamiento y ampliación prediseñadas según las condiciones de las viviendas, buscando estandarizar soluciones y facilitar su replicabilidad técnica. Este tipo de modelos debe tener no solo criterios técnicos sino también culturales.

**Instrumentos de gobernanza comunitaria del hábitat:** La participación social, el derecho a la ciudad y la confianza son aspectos frágiles que son posibles articular desde proceso de veeduría no solo a las obras, sino a los diseños, tiempos e impacto de las transformaciones físicas. Esto permite saber que existe un antes, un durante y un después, tres periodos de tiempo que permiten hacer seguimiento y monitoreo a los cambios.

**Cierre financiero de los proyectos:** El subsidio y las condiciones económicas de la población que no tiene estabilidad laboral y que está en el mercado laboral informal, no tienen la capacidad de cumplir con el total de obligaciones para la adquisición de vivienda o su mejoramiento. Esto requiere pensar en fuentes de financiación alternativas como la creación de cuadrillas de trabajo comunitarias (convites), financiación a plazos mayores con interés bajos y constantes, la adquisición de materiales a menor precio y un acompañamiento de educación financiera.

Los anteriores aspectos identifican varias bondades del mejoramiento de vivienda bajo la lógica del Plan Terrazas y aunque este programa superó los montos de los subsidios convencionales -- lo cual se puede ver como una dificultad mayor -- los impactos en la transformación del hábitat en el mediano y largo plazo pueden llegar a compensar estos sobrecostos.





## 8. Referencias

Alcaldía de Medellín (2006). Proyectos Urbanos Integrales en la zona Nororiental de Medellín. Modelo de transformación de ciudad. Obtenido de <https://www.edu.gov.co/images/publicaciones/proyecto-Urbano-Integral%20-en-la-zona-Nororiental-de-Medellin.pdf>

Alcaldía de Medellín (2017). Formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas: Procesos y resultados. Libro II.

Alcaldía de Medellín (2017a). Formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas: Procesos y resultados. Libro I. Marco estratégico, programático y operativo.

Alcaldía de Medellín (2020). Desplazamiento forzado en Medellín. Análisis, dinámicas y acciones institucionales. Obtenido de <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2023/01/desplazamiento-forzado-en-medellin-analisis-dinamicas-y-acciones-institucionales.pdf>

Alcaldía de Medellín (2025). Sistema de Inteligencia Turística. Tableros dinámicos. Obtenido de <https://www.turismomde.gov.co/observatorio/registro-nacional-turismo>

Alcaldía de Medellín (2025a). Informe de seguimiento y evaluación POT. [https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2025/04/SegYEval\\_POT\\_Med-090425.pdf](https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2025/04/SegYEval_POT_Med-090425.pdf)

Alcaldía de Medellín (2025b). Informe de gestión POT 2024. Obtenido de [https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2025/03/25-02-25\\_INGEPOT\\_2024\\_Vf.pdf](https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2025/03/25-02-25_INGEPOT_2024_Vf.pdf)

Alcaldía Mayor de Bogotá (2020). Banco Distrital de Programas y Proyectos. Ficha de Estadística Básica de Inversión Distrital EBI-D. Obtenido de [https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/multimedia\\_case/2020-11/7802\\_Octubre13.pdf](https://www.habitatbogota.gov.co/sites/default/files/multimedia_case/2020-11/7802_Octubre13.pdf)

Alcaldía Mayor de Bogotá (2022). Documento Técnico de Política Pública. Plan Terrazas Distrital. Obtenido de <https://observatoriohabitat.org/wp-content/uploads/2022/12/DTS-Plan-Terrazas.pdf>

Alcaldía Mayor de Bogotá (2023). Plan Terrazas: un modelo transformador para la Bogotá informal. Obtenido de <https://www.habitatbogota.gov.co/prensa/noticias/plan-terrazas-modelo-transformador-bogota-informal#:~:text=Se%20asignaron%2055%20millones%20de,salarios%20m%C3%ADnimos%20legales%20mensuales%20vigentes>

Banco Interamericano de Desarrollo-BID, (2024). Grupo BID propone seis reformas estructurales para abordar el déficit habitacional en la región. Obtenido de <https://www.iadb.org/es/noticias/grupo-bid-propone-seis-reformas-estructurales-para-abordar-el-deficit-habitacional-en-la>

Banco Mundial (2016). La experiencia de intervención en Gramalote: Un caso de reasentamiento en Colombia, Sur América. Evaluación de Medio Término del proceso de construcción y reconstrucción emprendido por el Fondo Adaptación (septiembre de 2011-diciembre de 2014). Econometría Consultores. Bogotá, 2016.

BBVA Research (2025). Situación Inmobiliaria 2025. Obtenido de [https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2025/04/20250428\\_SituacionInmobiliaria2025.pdf](https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2025/04/20250428_SituacionInmobiliaria2025.pdf) Concejo de Medellín (julio 26, 2024). Es urgente regular las construcciones ilegales. [https://www.concejodemedellin.gov.co/blog/2024/07/26/es-urgente-regular-las-construcciones-ilegales/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.concejodemedellin.gov.co/blog/2024/07/26/es-urgente-regular-las-construcciones-ilegales/?utm_source=chatgpt.com)

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2025). Nuevas proyecciones de Población. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2024). Encuesta Nacional de Calidad de Vida. <https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/861>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2024a). Boletín técnico. Estadísticas Vitales (EEVV). Nacimientos en Colombia. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EEVV/bol-EEVV-Nacimientos-Iltrim2024.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas. (2024b). Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN). Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-precios-de-vivienda-nueva-ipvn>

Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, (2020). Soledad en Colombia. Serie Notas Estadísticas. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/notas-estadisticas/ago-2020-soledad-en-colombia.pdf>

Fedesarrollo (2023). El desarrollo de la política de vivienda en Colombia: la consolidación urbana en la ciudad construida. Obtenido de <https://fedesarrollo.org.co/construccion-vivienda-y-desarrollo-urbano/b6bb7041-5e28-41a1-b343-63a50abe913a>

Fondo de Adaptación (2024). Caso de estudio. De las ruinas a la esperanza: Gramalote. Obtenido de [https://www.fondoadaptacion.gov.co/images/2024/Gestion\\_de\\_L\\_Co-nocimiento/Lecciones\\_Aprendidas/De\\_Las\\_Ruinas\\_a\\_la\\_Esperanza\\_Gramalote\\_Renace\\_Casos\\_de\\_Estudio.pdf](https://www.fondoadaptacion.gov.co/images/2024/Gestion_de_L_Co-nocimiento/Lecciones_Aprendidas/De_Las_Ruinas_a_la_Esperanza_Gramalote_Renace_Casos_de_Estudio.pdf)

Internal Displacement Monitoring Centre-IDMC. (s.f). The Last Refuge. Urban displacement in Colombia. Obtenido de <https://story.internal-displacement.org/colombia-urban/index.html>

La Lonja. (2024). Balance y proyecciones del sector inmobiliario en el Valle de Aburrá,



Oriente y Occidente cercano.

Ley 1448 de 2011. Reglamentada por el Decreto Nacional 4800 de 2011, Reglamentada por el Decreto Nacional 3011 de 2013, Ver: Decreto 1081 de 2015. Junio 10 de 2011. Diario Oficial No. 48.096 de 10 de junio de 2011.

Lincoln Institute of Land Policy (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina. Obtenido de [https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf)

Medellín Cómo Vamos y Antioquia Cómo Vamos. (2024). Integración socioeconómica de la población migrante en Medellín. Obtenido de <https://www.medellincomovamos.org/integracion-socioeconomica-de-la-poblacion-migrante-en-medellin>

Metro Cuadrado (2025). Viviendas coliving: Una nueva forma de vivir en comunidad. Obtenido de <https://www.metrocuadrado.com/noticias/noticias-y-tendencias/viviendas-coliving-una-nueva-forma-de-vivir-en-comunidad-5717>

Migración Colombia. (2025). Migrantes Venezolanos en Colombia. Obtenido de <https://public.tableau.com/app/profile/migraci.n.colombia/viz/MigrantesvenezolanosenColombia-Junio2024/MigrantesvenezolanosenColombia>

Migración Colombia (2025a). Tablero de flujos migratorios 2022-2025. Obtenido de <https://public.tableau.com/app/profile/migraci.n.colombia/vizzes>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2014). El Ministerio de Vivienda ya terminó de construir 22 proyectos de vivienda gratuita en Medellín y otros 15 municipios de Antioquia. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/el-ministerio-de-vivienda-ya-termino-de-construir-22-proyectos-de-vivienda-gratuita-en-medellin-y-otros-15-municipios-de-antioquia#:~:text=757%20empleos%20directos%2C%20y%20que%20suman%20una,su%20subsidio%20de%20vivienda%20gratuita%2C%20de%20las>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (s.f.). Macroproyectos de Interés Social Nacional. Obtenido de <https://minvivienda.gov.co/node/849>

Observatorio de Políticas Públicas del Concejo de Medellín (2024). Retos de la renovación urbana en Medellín desde la perspectiva de financiera y gestión predial. Obtenido de [https://www.concejodemedellin.gov.co/wp-content/uploads/2024/11/Informe-de-seguimiento-a-planos-de-renovacion-urbana\\_compressed-1.pdf](https://www.concejodemedellin.gov.co/wp-content/uploads/2024/11/Informe-de-seguimiento-a-planos-de-renovacion-urbana_compressed-1.pdf)

Orsini, F. (s.f). Consolidación Habitacional en la Quebrada Juan Bobo. Modelo de Recuperación de Ecosistemas Naturales Invasados. Obtenido de [https://www.oas.org/en/sedi/dsd/Biodiversity/Sustainable\\_Cities/Sustainable\\_Communities/Events/Courses/](https://www.oas.org/en/sedi/dsd/Biodiversity/Sustainable_Cities/Sustainable_Communities/Events/Courses/Presentations/Day%202/Juan%20Bobo%20-%20Consolidaci%C3%B3n%20habitacional%20y%20recuperaci%C3%B3n%20ambiental%20de%20la%20quebrada%20Juan%20Bobo.%20Ing.%20Francesco%20Orisini.pdf)

[Presentations/Day%202/Juan%20Bobo%20-%20Consolidaci%C3%B3n%20habitacional%20y%20recuperaci%C3%B3n%20ambiental%20de%20la%20quebrada%20Juan%20Bobo.%20Ing.%20Francesco%20Orisini.pdf](https://www.oas.org/en/sedi/dsd/Biodiversity/Sustainable_Cities/Sustainable_Communities/Events/Courses/Presentations/Day%202/Juan%20Bobo%20-%20Consolidaci%C3%B3n%20habitacional%20y%20recuperaci%C3%B3n%20ambiental%20de%20la%20quebrada%20Juan%20Bobo.%20Ing.%20Francesco%20Orisini.pdf)

Personería Distrital de Medellín (abril de 10 de 2025). Boletín de Prensa 20. <https://www.personeriamedellin.gov.co/en-2024-6-313-personas-llegaron-a-medellin-victimas-de-desplazamiento-forzado-para-el-primer-trimestre-de-2025-ya-se-registran-1-661-personas-desplazadas-provenientes-de-otros-lugares/>

Personería Distrital de Medellín (abril de 10 de 2025a). Boletín de Prensa 19. Obtenido de <https://www.personeriamedellin.gov.co/la-personeria-distrital-de-medellin-reporta-el-registro-en-2024-de-1-217-personas-fueron-victimas-de-desplazamiento-intraurbano-y-130-personas-en-el-primer-trimestre-de-2025/>

Uribe, M. (2015). Vivienda social en Medellín. Propuesta de un modelo habitacional diferente para Ciudadela Nuevo Occidente. Obtenido de [https://oa.upm.es/47258/1/INVE\\_MEM\\_2015\\_260014.pdf](https://oa.upm.es/47258/1/INVE_MEM_2015_260014.pdf)

Vargas, P; Naranjo, G; Rengifo, C; Ortiz, C; Villamizar, N, Torres, E; Esteban, J y Zapata, F. (2024). MIB-PAZ: una herramienta de reparación territorial. Obtenido de: <https://hdl.handle.net/10495/41945>

Vargas, P; Naranjo, G; Rengifo, C; Ortiz, C; Villamizar, N, Torres, E; Esteban, J y Zapata, F. (2024a). El MIB-PAZ. Mejoramiento integral de barrios con enfoque de paz: un camino para la paz territorial urbana en Medellín. Pedagogías de reparación territorial: coproduciendo ‘barrios de paz’ en la planeación territorial de Medellín. Obtenido de: <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/server/api/core/bitstreams/2b-ff64ec-6e07-4241-889f-c6be62b4580f/content>

Word-Habitat, (2016). Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB), México. Obtenido de [https://world-habitat.org/wp-content/uploads/2016/03/Informe-PCMB-WEB-ES-3MB.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://world-habitat.org/wp-content/uploads/2016/03/Informe-PCMB-WEB-ES-3MB.pdf?utm_source=chatgpt.com)



## Anexo A. Tipologías de vivienda emergentes asociadas al mercado

### Coliving

Según el Censo de Población de 2005 los hogares unipersonales correspondían al 11% del total de los hogares, mientras que para el censo de 2018 este tipo de hogares pasó a representar el 18,6% (DANE, 2020). Claramente esta tendencia aumentará y estará influenciada por los cambios en la estructura y composición de la población, así como los aspectos económicos de los precios de la vivienda y los aspectos culturales como los nómadas digitales.

Según Metro Cuadrado (2025). Las tendencias de aumento de estudiantes y visitantes a ciudades como Medellín, crea una oferta particular de vivienda en la que la racionalidad económica tenderá a consolidar modelos de convivencia basado en la idea de compartir un espacio.

### Senior Living

Es un modelo de vivienda diseñado para personas mayores que buscan vivir de forma independiente con acceso a servicios y comodidades adaptados a sus necesidades en contraste con las residencias tradicionales asistenciales. Este tipo de vivienda es para personas o núcleos familiares con cierto poder adquisitivo que pueda solventar dichas comodidades.

### Coliving Senior

Este tipo de modelos propone espacios de vivienda compartida con servicios y una comunidad de apoyo para personas mayores donde la principal diferencia con los “ancianos tradicionales” es que la cantidad de personas es mucho menor y su conformación requiere de lazos de amistad. Al igual que el Senior Living, esta modalidad también requiere de cierto poder adquisitivo, pero el aspecto de la creación de redes sociales, así como el compartir espacios y servicios, reduce en parte los costos.

## Anexo B. Tipologías de vivienda asociadas a barrios informales o populares

### Viviendas con potencial de uso mixto (residencial y productivo):

Esta tipología hace referencia a vivienda en entornos populares en los cuales sea posible el aprovechamiento de espacios y/o pueda ser legalizada. Esto requiere de crear instrumentos financieros de subsidios direccionados específicamente a la producción de usos mixtos en la vivienda.

### Viviendas bifamiliares o multifamiliares compartidas con deficiencias estructurales corregibles.

Son edificaciones donde viven dos o más núcleos familiares, a menudo con divisiones internas improvisadas que requieren de su mejoramiento, pues tienden al hacinamiento severo por uso ineficiente del espacio y las disputas por servicios compartidos. Estas condiciones requieren ser intervenidas con la construcción de una unidad adicional independiente o la reestructuración del espacio existente. El refuerzo estructural es un criterio

### Viviendas mínimas con lote subutilizado

En ocasiones, existen viviendas unipersonales o unifamiliares construida al fondo o a un lado del lote, con potencial para expansión horizontal o vertical, pero sin ejecutar por falta de recursos. Este tipo de condiciones también requiere de acompañamiento técnico para la producción de vivienda popular en altura o la ampliación de la existente.

# MEDELLÍN cómo vamos



 @medcomovamos  @medellincomovamos

 /Medellin Como Vamos  Medellin Como Vamos

 [www.medellincomovamos.org](http://www.medellincomovamos.org)

