



CONSEJERIA PRESIDENCIAL PARA MEDELLIN Y SU AREA METROPOLITANA
MUNICIPIO DE MEDELLIN - CORVIDE -

P R I M E D
PROGRAMA INTEGRAL DE MEJORAMIENTO
DE BARRIOS SUBNORMALES EN MEDELLIN

A nivel de la comunidad se sentirán los siguientes efectos positivos:

- A través del trabajo comunitario y del Fondo de Promoción Social, organizaciones barriales, particularmente las Juntas de Acción Comunal y ONG's ejecutoras, se estabilizarán y avanzarán tanto en cobertura como en la calidad de sus actividades realizadas.
- Los líderes se cualificarán mediante la capacitación y las responsabilidades que asumirán para el PRIMED.
- Con líderes más capacitados y más representativos, las organizaciones comunitarias aumentarán su poder de negociación y su capacidad de ejecución de proyectos.
- El PRIMED pone en marcha mecanismos competitivos entre comunidades: las mejor organizadas serán premiadas con más y mayores proyectos comunitarios cofinanciados por el Fondo de Promoción Social.
- Espacios públicos mejor configurados y más seguros, así como equipamientos comunitarios deportivos y recreativos facilitarán la vida comunitaria y convivencia pacífica.
- La densificación de los barrios exigirá más control social entre los vecinos.
- El mejoramiento de la vivienda, la promoción comunitaria y el mayor control social favorecen la seguridad general en los barrios y tiende a reducir patologías sociales, como la violación y la violencia.

Por otro lado el PRIMED llevará consigo efectos negativos como los siguientes:

- La participación exigida de la comunidad en la planificación y ejecución representa nuevas, numerosas y continuas obligaciones que absorben gran parte del tiempo libre y de recreación. Contramedida: planificación realista y precisa evitando euforia y muchos compromisos paralelos.
- Se anticipan períodos en los cuales los líderes estarán sobrecargados de trabajos y responsabilidades lo que se reflejará en ineficiencia, incumplimiento y frustraciones. Contramedida: capacitación, seguimiento y apoyo técnico.
- Se producirán celos, tanto de otras comunidades excluidas como entre las comunidades seleccionadas, por desarrollo desigual de las actividades. Contramedida: comunicación adecuada del PRIMED, preparación de la segunda fase con tareas previas, intercambio de experiencias entre comunidades y evaluación compartida (avance de proyectos y participación).

El balance de los efectos sociales es sumamente positivo. A pesar de que sean intangibles y no cuantificables, son quizás los efectos más importantes del PRIMED.

Se manifestará en la superación de la brecha entre los barrios subnormales y la ciudad formal, en mayor integración social, más seguridad y mejores perspectivas para un futuro común.

EFFECTOS ECONOMICOS

Efectos económicos se pueden esperar tanto a nivel micro del grupo meta, como

a nivel macro de la economía urbana y nacional. Los efectos económicos positivos más relevantes a nivel micro son los siguientes:

- La valorización de la vivienda y del terreno: el PRIMED representa una inversión de \$31.000 millones cuyos beneficios se reparten entre aproximadamente 11.000 familias, el beneficio promedio por familia es de US\$2.818.
- No se producirá solamente un mayor valor de uso incorporado en el mejoramiento de la vivienda y de las condiciones de vida en los barrios, sino también un mayor valor de cambio que se realizaría al vender la vivienda. Se supone que solamente la legalización de la tenencia (costo por lote US\$130 a 150) aumentará el valor del lote en un 200%.
- Se consolidará el patrimonio de las familias beneficiarias al recibir su escritura pública y adicionalmente podrán acceder a créditos hipotecarios.
- Las obras del PRIMED son una fuente directa de empleo e ingresos. Las obras previstas incorporarán un empleo pagado de aproximadamente 23.500 hombre/meses con ingresos de aproximadamente \$1.726 millones (US\$ 2.9 millones).
- Más importante aún que la creación transitoria de empleo e ingresos por las obras del PRIMED será a largo plazo el mejoramiento de las oportunidades de empleo e ingresos en las zonas: habrá buenas condiciones para alquilar; una vez mejorada la infraestructura nuevas pequeñas industrias pueden establecerse; la diversificación rentabilizará nuevos comercios.
- El PRIMED tiende a aumentar ingresos familiares, sobre todo alquilando y capitalizando el mejoramiento urbano por microempresarios, y a disminuir una parte de los gastos: por ejemplo, relacionados con transporte y el tratamiento de enfermedades.
- Se incrementarán los gastos del hogar, por ejemplo, con el impuesto predial y las tarifas que EPM y el Municipio cobrarán por el uso de los servicios instalados. El incremento de los gastos es el costo que las familias activas con gusto pagarán por vivir en mejores condiciones. Pero afectará a los menos activos, que no pueden contrarrestar mayores gastos con mayores ingresos, aumentando las presiones de expulsión.

A nivel macro de la ciudad y del país los efectos económicos positivos se resumirán de la siguiente manera:

- Se recuperará el 97% de las zonas que indiscriminadamente hoy día están consideradas de alto riesgo; estas zonas se integrarán formalmente a la trama urbana.
- El PRIMED producirá un mayor y mejor uso del suelo urbano por la densificación residencial y la configuración y control del espacio público.
- Se generará una mayor rentabilidad de las redes existentes (viales, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica) y un mejor aprovechamiento del equipamiento barrial (escuelas, centros de salud, centros comunales).
- Para el Municipio y EPM, el PRIMED crea nuevos clientes que pagan impuestos y las tarifas de los servicios.

- El mercado de vivienda se relajará: mejorando y ampliando las viviendas existentes se reducirá la presión de demanda por vivienda nueva. Aumentando la oferta de viviendas en alquiler, los precios de los alquileres se estabilizarán.
- El sector más beneficiado de la economía será la industria de la construcción, en particular los productores y distribuidores de los materiales de construcción. También beneficiarán pequeñas empresas de construcción y talleres artesanales que abastecen insumos, tales como cerrajerías y carpinterías.
- Definitivamente beneficiará también a las ONG's, ya que el PRIMED pretende ejecutar proyectos comunitarios de mejoramiento de vivienda y de mejoramiento barrial a través de ellas.
- Las especializaciones más buscadas por el PRIMED en el mercado de trabajo serán los tecnólogos de construcción, trabajadores sociales y abogados para la legalización de la tenencia.

También pueden preverse algunos efectos económicos negativos:

- El costo de inversión es alto para las entidades públicas (Municipio, CORVIDE, EPM, INURBE y SENA) y el período de amortización bastante largo. Contramedida: idear sistemas de recuperación y, para la segunda fase, diseñar acciones que cuesten menos por familia beneficiada.
- El alto nivel de subsidios en todas las acciones perjudica el sostenimiento del

PRIMED en el tiempo. Contramedida: reducir los niveles de subsidio desarrollando sistemas de crédito, particularmente para los componentes de beneficio individual (legalización de la tenencia, mejoramiento y reubicación de viviendas).

- Se generará especulación con viviendas y terrenos mejorados, un fenómeno inevitable de apropiación individual de la inversión social. Contramedida: crear mecanismos de control y reglas claras (por ejemplo, una familia tiene sólo derecho a un mejoramiento, no se legalizan lotes de dueños ajenos), reducción o eliminación de los subsidios para los componentes que valorizan la vivienda y el terreno.
- En el caso de que la cooperación financiera alemana consista en un crédito reembolsable producirá un ligero aumento de la deuda externa del país que a finales de 1991 ascendió a US\$ 18.000 millones.

Este aumento se considera tolerable, ya que el crédito alemán sería de largo plazo (30 años) y a condiciones sumamente blandas (10 años de gracia, tasa de interés anual de 2% en marcos alemanes).

Considerando que el PRIMED es un programa social con un alto efecto redistributivo y sin aplicar criterios comerciales de la rentabilidad de inversión, el balance de los efectos económicos es positivo: los beneficiarios de los barrios subnormales reciben de los que pagan impuestos; la sociedad formal paga para facilitar el acceso de una parte hasta ahora excluida a esta sociedad.