

Regenerando Laderas: Una regeneración urbana integral a partir de la experimentación. PUI NOR-ORIENTAL Medellín - Colombia, 2003 - 2017¹

Regenerating hillsides: A urban regeneration from experimental case. PUI Nor-oriental Medellín, Colombia, 2003-2007

Manuel Rouillon Acosta²

orcid.org/0000-0001-5445-193X

manuel.rouillon.a@uni.pe

Universidad Nacional de Colombia (Colombia)

Fecha de recepción: 15 de julio de 2022 | Fecha de aprobación: 30 de noviembre de 2022

RESUMEN

El Proyecto Urbano Integral (PUI) se inserta dentro del denominado Urbanismo Social que marcó un hito en el concepto de Mejoramiento en asentamiento informales en Latinoamérica. La particularidad del caso resulta de la acción simultánea de programas del municipio focalizados en un territorio caracterizado por altos niveles de exclusión y segregación social. El caso adquiere relevancia por ser en la ciudad de Medellín caracterizada por altos niveles de violencia producto de la guerra interna que azotaba al país intensificada a partir de los 80's y 90's'. El escenario de violencia ocurrió en los espacios urbanos, principalmente en las laderas de los cerros. El presente artículo busca un enfoque desde la estructuración y aplicación de la gestión, y las acciones desplegadas en el espacio urbano en los primeros años del siglo XXI. Para ello, recurrimos información secundaria, y a entrevistas tanto de fuente primaria como secundaria, las cuales permiten comprender las acciones desplegadas. El análisis focaliza en el Proyecto Urbano Integral (PUI), de la comuna nororiental en la gestión municipal de Sergio Fajardo (2003-2007). Este proyecto fue el primero en realizarse en la ciudad de Medellín, por tanto, posee un carácter experimental. Es asimismo de vital importancia por ser el modelo para los siguientes PUI que se ejecutaron hasta el 2015, fin del último periodo de gobierno en continuar con las políticas del denominado Urbanismo Social.

Palabras clave: Regeneración urbana integral, Proyecto urbano integral, Espacio Público.

ABSTRACT

The Integral Urban Project (PUI) is inserted within the so-called Social Urbanism that marked a milestone in the concept of Improvement in informal settlements in Latin America. The particularity of the case results from the simultaneous action of municipal programs focused on a territory characterized by high levels of exclusion and social segregation. The case acquires relevance because it is in the city of Medellín characterized by high levels of violence as a result of the internal war that plagued the country, intensified from the 80's and 90's. The scene of violence occurred in urban spaces, mainly on the slopes of the hills. This article seeks an approach from the structuring and application of management, and the actions deployed in the urban space in the early years of the 21st century. To do this, we use secondary information, and interviews from both primary and secondary sources, which allow us to understand the actions deployed. The analysis focuses on the Integral Urban Project (PUI), of the northeastern commune in the municipal management of Sergio Fajardo (2003-2007). This project was the first to be carried out in the city of Medellín, therefore, it has an experimental character. It is also of vital importance because it is the model for the following PUIs that were executed until 2015, the end of the last government period to continue with the policies of the so-called Social Urbanism.

Keys words: Comprehensive urban regeneration, comprehensive urban Project, public space.

¹ El artículo forma parte del trabajo de investigación desarrollado en el curso Seminario Nacional de Regeneración Urbana Comparada II, de la maestría en Arquitectura con mención en Ciencias en Regeneración Urbana de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), dictado entre junio y julio de 2021 por el Dr. José Hayakawa Casas.

² Arquitecto egresado de la Facultad de Artes, departamento de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá. Me inicié en la actividad de investigación como asistente y coinvestigador en el Proyecto " Tierra, territorio y biodiversidad " financiado por Colciencias.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación recoge datos sobre la experiencia del Proyecto Urbano Integral Nororiental, entre los años 2003 y 2007. El artículo se desarrolla a partir del marco contextual de la realidad colombiana, regional y de la ciudad de Medellín, en donde la expansión urbana creó masivos asentamientos informales en laderas, caracterizados por bajos niveles de calidad de vida y desarrollo humano.

Es así, que bajo este escenario surge la iniciativa de crear un modelo experimental denominado Proyecto urbano Integral, que sigue el paradigma del Urbanismo Social, el cual inicia en la zona más empobrecida de Medellín, específicamente en las comunas 1 y 2 de la zona nororiental. El PUI o Proyecto Urbano Integral, se formula bajo la entidad de la EDU como operador urbano, en alianza con el municipio de Medellín.

Los objetivos que se traza el presente artículo es buscar una correlación entre la metodología PUI y la regeneración urbana integrada desde el enfoque de gestión. Tomando en consideración marcos de análisis de la gestión y administración. La planificación y sus instrumentos; los mecanismos legales, financieros y la cooperación interinstitucional.

La metodología empleada recurre a fuentes secundarias, a una entrevista semiestructurada con una funcionaria pública de la ciudad de Medellín y a otras entrevistas identificadas en otros estudios. El tipo de investigación es descriptivo.

El documento concluye que la metodología PUI, expresa una regeneración urbana integrada, bajo el modelo teórico escogido.

METODOLOGÍA

La investigación aplica una metodología descriptiva de estudio de caso. El paradigma de investigación es de carácter cualitativo. Para los cuales su desarrollo fue:

1. búsqueda de una base teórica fuentes bibliográficas.
2. una recolección de datos del caso estudio por medio de los informes y boletines gestionados por la municipalidad para ser contrastados con las evaluaciones de investigaciones de tesis como una fuente bibliográfica.
3. Entrevistas semiestructuradas a los gestores políticos del PUI por medio de tesis doctorales.
4. Entrevista virtual a directora de la secretaria patrimonial de Medellín.
5. Interpretación de resultados. La investigación tomara en cuenta sólo el periodo de la gestión del alcalde Sergio Fajardo (2003 a 2007).

MARCO CONTEXTUAL

Perfil territorial

Colombia es un país que se encuentra localizado en América Latina en la zona denominada intertropical, donde se observa el cruce de la cordillera de los Andes, una llanura amazónica y dos costas tanto en la parte oriental como occidental.

Esta topografía a logrado definir las 6 regiones naturales que son: La Andina, la Amazonia, el Caribe, la Insular, la Orinoquia, la Pacífica. Siendo las que han logrado tener un desarrollo contante la región andina destacando las ciudades de Cali, Medellín y Bogotá. Como se puede ver en la figura 1.

Medellín que es la capital de Antioquia se encuentra ubicada en la parte central de la geografía del valle de Aburrá teniendo como principal arteria el Río de Medellín, el cual atraviesa la región de norte a sur dividiendo la ciudad en comunas, es una ciudad que cuenta con una topografía bien marcada que desciende desde 1800 a 1500 msnm y debido a la gran expansión urbana la ciudad desarrolla espacios urbanos en laderas de cerros con calles de grandes pendientes lo que se evidencia en la existencia del metro cable, para la accesibilidad a estas nuevas urbanizaciones que a partir de 1987 se considera como comunas (ALONSO, 2015). Se puede apreciar mejor el mapa en la figura 2.

Perfil social

Colombia se desarrolla con una perspectiva de centralismo debido a su gran aglomeración de habitantes en la región andina a diferencia de la poca densidad encontrada en la zona sur oriental del país que la parte de la llanura amazónica donde se tiene una densidad de una persona por km² a pesar de que ocupa un territorio del 50 % del país.

Esto se refleja en la alta migración hacia la región andina, y dado el actual déficit habitacional allí, los efectos de este incremento demográfico comenzaron a sentirse a principios del siglo pasado debido a que la demanda habitacional aumentó significativamente.

Esto se debe principalmente a que la producción de viviendas obreras es consecuencia de la gran cantidad de trabajo que requiere el naciente sector industrial (POVEDA RAMOS, 1996).

A pesar de estos excelentes esfuerzos "público-privados", la demanda de vivienda seguirá creciendo en las próximas décadas. Debido a la nueva ola migratoria provocada por la violencia política de la década de 1950, provocada por el desplazamiento de los pobladores rurales, la tasa anual de crecimiento de la ciudad aumentó a 6% (COUPE, 1996).

Así, alrededor de la década de 1960, la ciudad informal, creada por la distribución e ilegal venta de tierras y el proceso paulatino de construcción informal de viviendas, podía albergar al 50% de la población (PRIMED, 1996), en Medellín es inferior al 20%, mientras que en las zonas empinadas esta tasa aumenta al 50%. (DATA, 2018). Como se ve en la figura 3.

Perfil económico

Los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: Primario (agricultura), secundario (industria) y de servicios. Sin embargo, aparecen seis sectores "nuevos", según el tipo de actividad económica realizada: Transporte, el sector financiero, el sector comercial, el sector de la construcción, el sector de la minería y la energía, y el sector de las comunicaciones.

Se han identificado tendencias económicas en el sector de la subcontratación a nivel nacional, lo que se refleja en la mayor importancia de los servicios productivos (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2009).

Analizando el comportamiento patriarcal en las empresas, se puede concluir que el sector de servicios es dominante, representando el 64,5% de todo el Valle de Aburrá, aunque representa solo el 32% de la economía de la oficina. En contraste, el sector retail representa el 43,8% del total de tiendas, pero en términos de activos representa solo el 10,8% (Pineda, 2011), lo cual se puede apreciar en el mapa elaborado por el DANE (Departamento Nacional de Estadísticas)

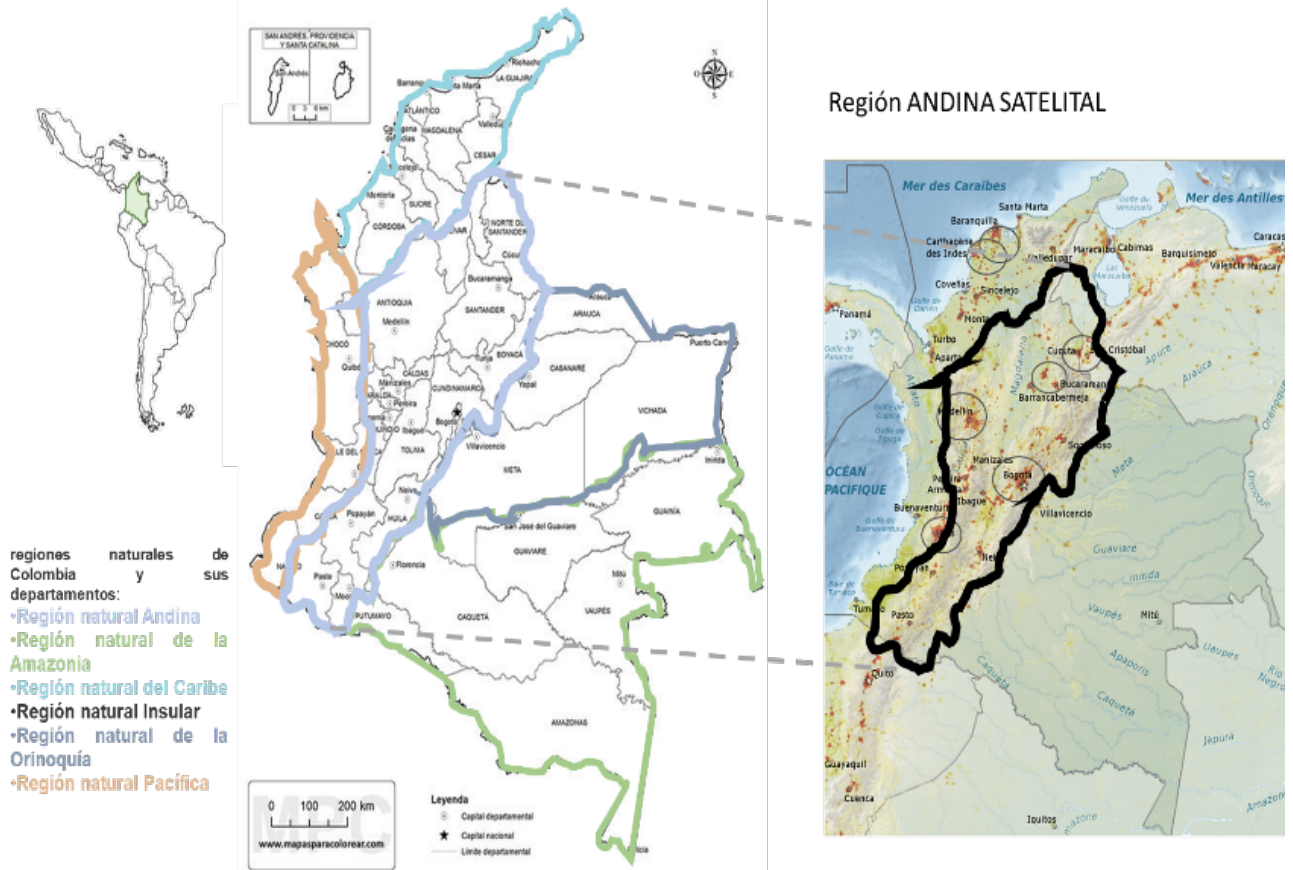
Perfil Normativo

Se establece la organización básica de gestión y administración territorial. Para facilitar la gestión y administración del país se ha dividido en unidades territoriales, en Colombia se divide en 4 departamentos generales principales, generalmente departamentos, ciudades y provincias. Otras especiales subdivisiones fueron la provincial, los territorios indígenas y colectivos que muestra la distribución y roles de sus funciones. Como se detalla en la figura 4.

El municipio de Medellín gobernado por un alcalde y un consejo municipal de 21 miembros electos cada cuatro años ambos con una circunscripción única Municipal. Cada comuna y corregimiento elige a una junta administrativa local a don oren de siete miembros mediante la circunscripción única y la I debe ser consultado en administración territorial local.

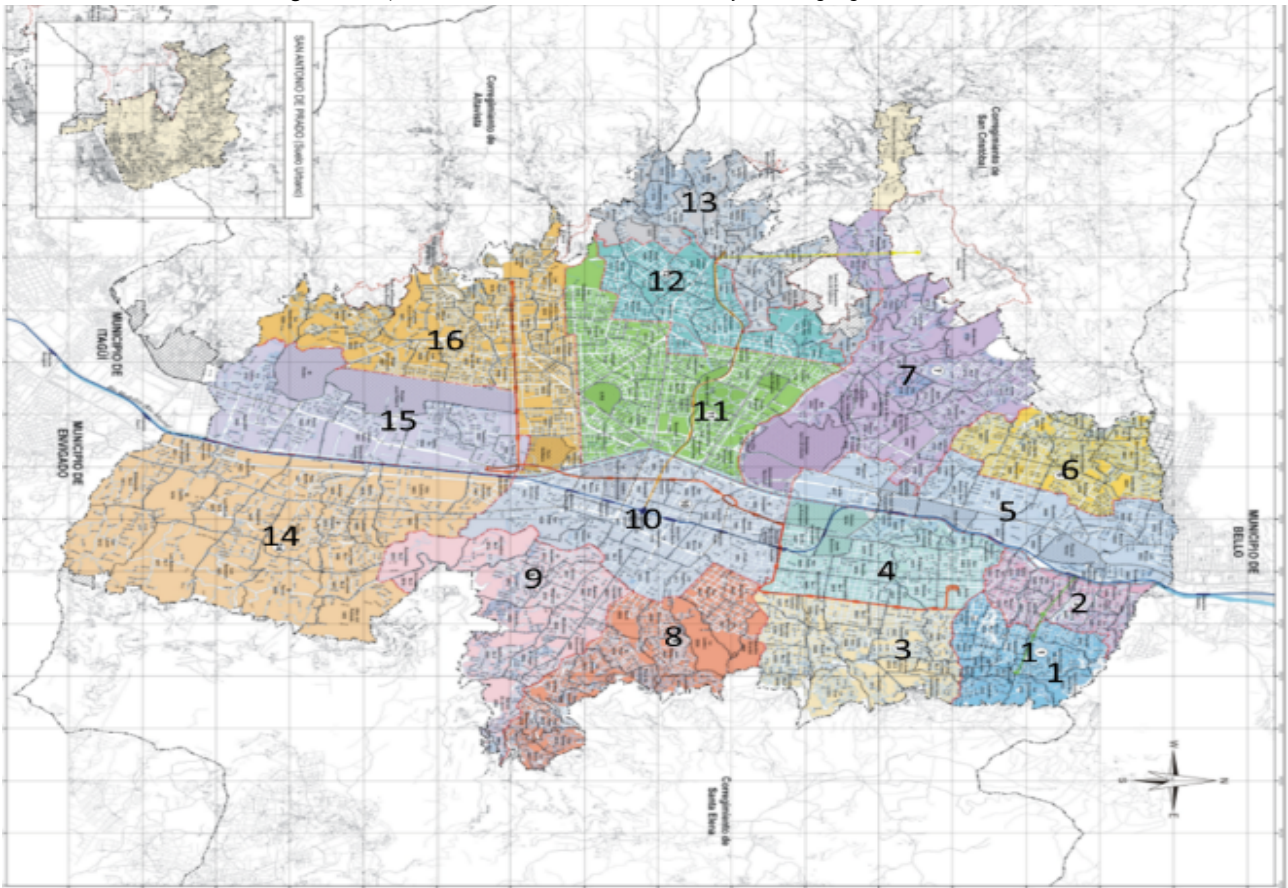
Eso sí que es más de 100,000 delegados de barrios y organizaciones sociales participan de los consejos comunales y corregimientos del sistema municipal de planeación local y presupuesto participativo creando mediante el acuerdo 043 de 2007 el sentido de la representación política local y entrando en conflicto con el sentido de la representación de los JAL.

Figura 1: Ubicación y localización de Colombia. Región andina e identificación de ciudades.



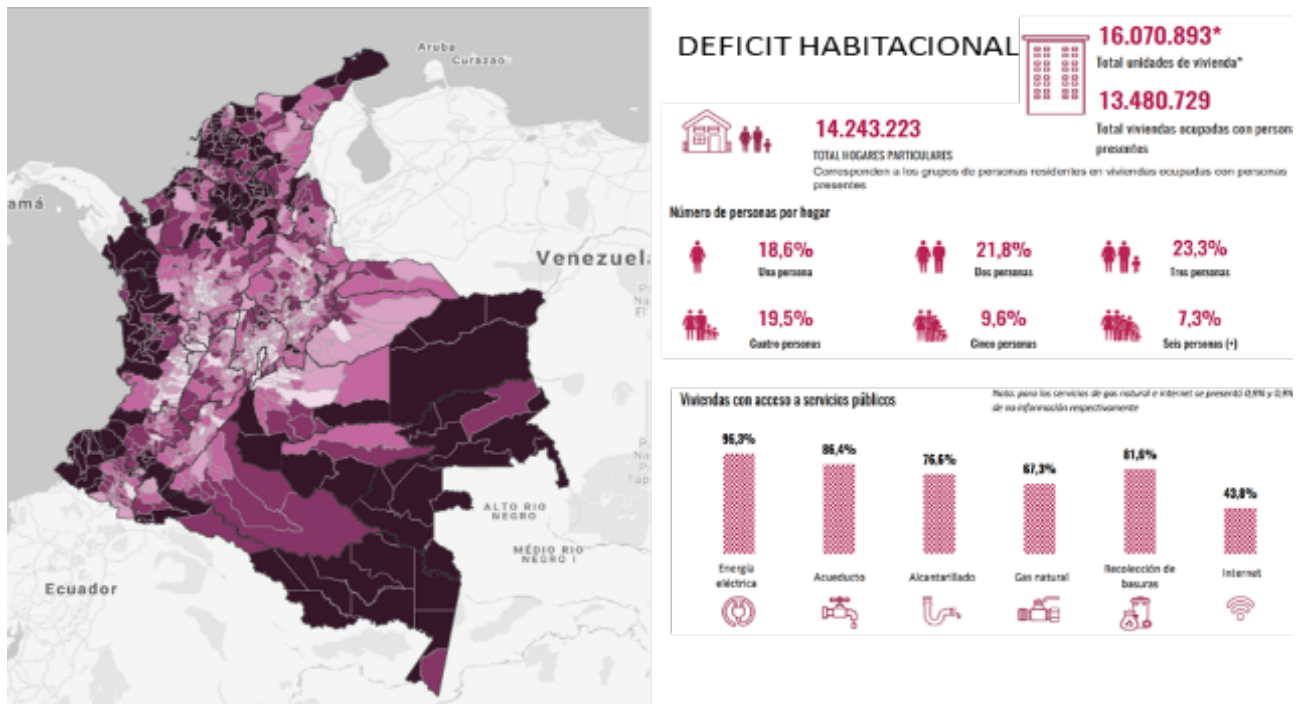
NOTA: La Figura refleja la distribución territorial. Tomado de La descripción territorial por la Alcaldía de Medellín 2012.

Figura 2: Mapa de Medellín ordenamiento territorial y división geográfica de Medellín.



NOTA: La figura muestra la división de las 18 comunas. Tomado de La descripción territorial por la Alcaldía de Medellín 2012.

Figura 3: Mapa de Colombia. Indicador social de población censo 2018 de déficit habitacional.



NOTA: La figura evidencia los estándares sociales. Tomado de la data del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) Colombia(2020).

Figura 4: Organigrama de Organización territorial.



NOTA: La figura muestra los indicadores económicos. Tomado de la data del DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) Colombia(2020).

Tabla 1: Referentes teóricos de gestión de la regeneración urbana integrada.

COOPERACION ENTRE ACTORES	ACTUACIONES
A. Participación y Cohesión Social.	B. Integración de las actuaciones en el lugar y su delimitación.
Rechazo al modelo TOP / DOWN	Integrar lo Físico, lo Social y Lo Económico , como paradigma de la RU Integrada. Requiere la planificación estratégica para Integrar (Lo Económico como incentivo a la generación de empleo Local) : Desarrollo Económico Local como elemento fundamental en la Componentes de la Integración :
Rechazo al modelo TOP / DOWN.	
Primacía de lo Social sobre lo económico y lo físico. A diferencia. Del Urban Renewal que ha fallado. No se contempló lo Social. Casos en Estados Unidos. Evita desplazamiento de población	El lugar. Se aplica en un lugar un conjunto de políticas en un mismo territorio.
Es una visión intermedia entre la visión del estado y del mercado (privilegia lo inmobiliario).	Define el tipo de problemática o carácter de la exclusión. Si es Educativa, a nivel de Transporte, económico, etc. o si se le reconoce una potencialidad con respecto a la ciudad.
Se sustenta en las teorías:	
a. Democracia Deliberativa (Habermas) b. Planificación urbana deliberativa.	
c. " Derecho al lugar " (Healey)	
d. Planteamiento del Institucionalismo (Healey) en contraste con la visión del mercado.	
e. Teoría del consenso (Communicative Theory and Consensus Building) f. Actuación en barrios.	

NOTA: La tabla evidencia los elementos de gestión con muestra de los actores. Tomado de Mourelo (2011).

Dentro de la normativa se resaltan las leyes que promueven una planificación urbana partiendo por la Ley 1450 de 2011, "según el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2018", trabajando con el POT (Plan de Compra del Territorio), de la propuesta de Medellín, se conceptualiza el enfoque MI (Integración Mejorada) en su artículo 156 en el que dice:

"La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda" y donde se busca con ello "mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de ciudad, y en zonas de riesgo mitigable" (Velasquez, 2012).

Empezando con el cambio de propuesta de financiamiento a partir de las zonas más densificadas resaltando el artículo 120. "ejecución de proyectos sin plan parcial. a partir de la entrada en vigor de la presente ley, para la ejecución de los proyectos en suelo urbano relacionados con las bases del plan nacional de desarrollo sobre vivienda y ciudades amables en los municipios y distritos con población urbana superior a los 100.000 habitantes, solo se requerirá licencia de urbanización y, por consiguiente, no será necesario adelantar plan parcial."

Tomando en consideración también una estructura de apoyo el urbanismo social teniendo así El artículo 103 establece mecanismos de participación ciudadana, desarrollados por leyes como las Leyes 131 y 134 de 1994 y 1757 de 2015, brindando a los ciudadanos una amplia gama de oportunidades para beneficiarse de ellos y contribuir a la felicidad común.

MARCO TEÓRICO

Base teórica sobre la Regeneración Urbana

El concepto de Regeneración urbana integrada (RUI) , es el paradigma de la investigación en el sentido que busca unir el componente físico, económico y Social. Este paradigma está fuertemente establecido en la Declaración de Toledo y la carta de Leipzig (2007) El primero está enmarcado en el Desarrollo Urbano Sostenible y inclusivo social desde una perspectiva territorial.

El segundo lo complementa al proponer una visión donde los ciudadanos y la ciudad como un todo integrado, entendido como la búsqueda por integral a los barrios menos favorecidos en una visión de ciudad como conjunto (Mourelo & Di Nanni, 2011). La RUI desde la gestión se sustenta en 2 conceptos, el primero asociado a la Cooperación de actores y el segundo a las Actuaciones como muestra la TABLA 1.

Este marco es pertinente para el análisis del Urbanismo Social en Medellín, , porque hace énfasis en el componente como social y físico. El componente económico no está directamente asociado al concepto PUI, pero se desprende, en la medida que se tomaron en cuenta las actividades económicas del modelo de Desarrollo Humano integral (EDU & EAFIT, 2015).

Para conjugar la Declaración de Toledo y la Carta de Leipzig, se puede afirmar que no existirá un desarrollo sostenible si no se incorporaran a las poblaciones menos favorecidas en las dinámicas de la ciudad que permitan su integración. Para el presente caso de regeneración urbana, los conceptos de intersectorialidad e interinstitucionalidad son fundamentales. El primero se refiere a la relación entre sectores como, el sector público y privado, la academia, entre otros. La institucionalidad se refiere a la relación entre dependencias dentro de la administración pública (cita).

PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Antecedentes históricos del caso elegido

Desde el punto de vista urbanístico, Medellín presenta una forma de ocupación histórica de origen formal 1932, que muda con los años a la formación de barrios piratas y posteriormente invasiones, que configuran una zona con predominio de la vivienda informal (Arteaga, 2016). De acuerdo con Echeverry, El PUI Nororiental formaba parte del conjunto de barrios densamente poblados³ producto de la urbanización ilegal. Desde un punto de vista sociopolítico, las décadas de 1980 y 1990 fueron un hito importante. Medellín se ha convertido en el foco más visible de la violencia nacional, manifestada en la lucha por el control territorial de los asentamientos en las laderas. (Correa 2020). En este contexto de violencia urbana se ejecutan los programas Núcleos de vida urbana entre 1991 y 1996 y el Programa Integral de Mejoramiento de barrios Subnormales (PRIMED) en las laderas de los cerros. Como afirma Patiño (2021), la zona nor-oriental "tiene una huella de violencia histórica muy fuerte", porque es en esa zona donde surge el ejército de Pablo Escobar.

3 El PUI Nororiental tenía una población de 150000 personas en más de diez barrios.

Problemáticas previas a la formulación del PUI nororiental.

Desde la perspectiva física, en la región Nordeste se observa una serie de problemas con el rechazo del Estado a las poblaciones vulnerables, como bajos estándares de vivienda, barrios marginales y apropiaciones ilegales de tierras. De igual manera, representa escasez de espacio público y caminatas intermitentes, lo que se traduce en tiempos de viaje más largos. Finalmente, esta zona es caracterizada por tener un elevado índice de densidad poblacional, mala planificación, redes de salud inadecuadas y problemas de salud.

Los problemas sociales están vinculados a indicadores de alto rango de pobreza, y ausencia de oportunidades ha contribuido significativamente a formas de discriminación social frente a la violencia y la anarquía. Finalmente, el problema institucional implica una mala planificación, intervenciones inconsistentes, malas intervenciones físicas y un desprecio por el estado de estilo popular. (EDU & EAFIT, 2015). Este conjunto de desafíos sociales, urbanos e institucionales se sustenta en verificar que la región presenta los indicadores más bajos a nivel de desarrollo social y calidad de vida identificados en el Plan de Desarrollo Urbano. (Medellín A. d., 2021).

Interpretación

El marco de violencia urbana y segregación, asociado a los más bajos índices de Desarrollo Humano (IDH) e índices de calidad de vida (ICV), fueron el detonante para iniciar ahí el Proyecto Urbano Integral, aprovechando la presencia del Metro Cable. La correlación entre estos los indicadores de IDH (esperanza de vida, nivel educacional e ingresos), así como los indicadores de ICV (como vivienda y entorno, servicio público), con los componentes Movilidad, Espacio público y medio ambiente evidencia la relación entre dichos índices y el espacio construido.

Misión y Visión

La empresa encargada y desarrolladora del Pui nororiental es la EDU (Empresa de desarrollo urbano), quienes trazan la misión y visión del proyecto piloto. (EDU -Empresa de Desarrollo Urbano., 2003, pags. 14-15)."

Misión: Desarrollo de proyectos urbanísticos inmobiliarios representativos para el mejoramiento de la ciudad de Medellín y bienestar de los ciudadanos que se verá reflejado en la mejora de calidad de vida y IDH.

Visión: Dotar a las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

El desarrollo como objetivo principal "Coordinar las actividades comunitarias, promover la plena intervención del Estado, adecuar y construir espacios públicos, adecuar y construir equipamientos y promover programas de Vivienda. " (EDU -Empresa de Desarrollo Urbano, 2003), a partir de estos objetivos se plantearon los siguientes lineamientos:

1. La estrategia de gestión consistió en comprender la **totalidad del territorio** de la ciudad, partiendo desde una estrategia homogénea hacia una estrategia territorializada.
2. Incorporaba la **movilización social** mediante la participación de la sociedad civil.
3. Comprendería **programas urbanos, sociales y obras de infraestructura**, incluido el metro de Medellín como elemento estructurado del territorio.
4. La estrategia de gestión se sustentó en la **ejecución y en la sostenibilidad** de las políticas.
5. Para ello, las actuaciones se priorizaron en función de un mapeo territorial con base en 2 instrumentos de medición: El Índice de Desarrollo Humano (IDH) y las encuestas de calidad de vida.
6. El fin era lograr Desarrollo y Bienestar para la ciudad.
7. Lograr la **transferibilidad** de la gestión. Sin embargo, su ejecución está

condicionada por el modelo político. de la ciudad en la que se insertan las necesidades detectadas en el territorio, las capacidades físicas y de gestión del municipio y su institucionalidad.

Durante los años 2004-2011 el gobierno Medellín desarrolla bajo el enfoque de urbanismo social los proyectos urbanos integrales PUI, el cual nace como un programa de aplicación experimental en la zona más vulnerable de Medellín, la comuna 1 y 2 Definiéndose así por la municipalidad de Medellín como: "Un Proyecto Urbano integral, es un modelo de intervención urbana que pretendía elevar los niveles de la calidad de vida de los habitantes de una zona específica. Para ello concentra todos sus recursos en un solo territorio, con el ánimo de focalizar los esfuerzos y lograr un resultado que se refleje en el desarrollo y transformación integral de las comunidades, en lo social y en lo físico. Esta diseñado especialmente para abordar las zonas de la ciudad más deprimidas y marginadas donde el estado suele tener una deuda social para ser utilizado como modelo de intervención replicable" (Medellín M. d., 2006, pág. 27).

Trazando como proyecto piloto el PUI nororiental para su posterior aplicación en las diferentes comunas de Medellín mapeadas y caracterizadas en la Figura 5. Desarrollándose en diferentes temporalidades como se observa en la figura 6 donde se ve una gran voluntad política a estos proyectos ya que llegan a trascender en el tiempo, aunque se cambie de gestor político. Todos los PUI tuvieron gran impacto en la mejora calidad de vida en su entorno; El más importante, sin embargo, está al noreste de PUI.

Esta es la base para futuras actividades y, lo que es más importante, es una ilustración de cómo lidiar con la interferencia en una ciudad de construcción informal, así como de cómo entender y diseñar espacios públicos, cuando la intervención se llevó a cabo en un área de 160 hectáreas y afectó aproximadamente a 135.000 personas de 33 barrios de departamentos en los municipios 1 y 2 de Medellín (EDU & EAFIT, 2015).

PUI Nororiental

Se prefiere el PUI Noreste (ciudades 1 y 2) porque es el área con el puntaje más bajo de calidad de vida y desarrollo social en la ciudad y porque se asoció con la tasa de homicidios más alta en 1999 -2006 (202.5 atentados de vida por cada 100.000 habitantes), es la base para futuras acciones y, lo que es más importante, es una ilustración de cómo resistir la interferencia en una ciudad construida informalmente y cómo entender y diseñar el diseño del espacio público.

La intervención sobre un área de 160 hectáreas abarca unas 135 mil personas de 33 barrios de las comunas 1 y 2 de Medellín (Arteaga, 2016).

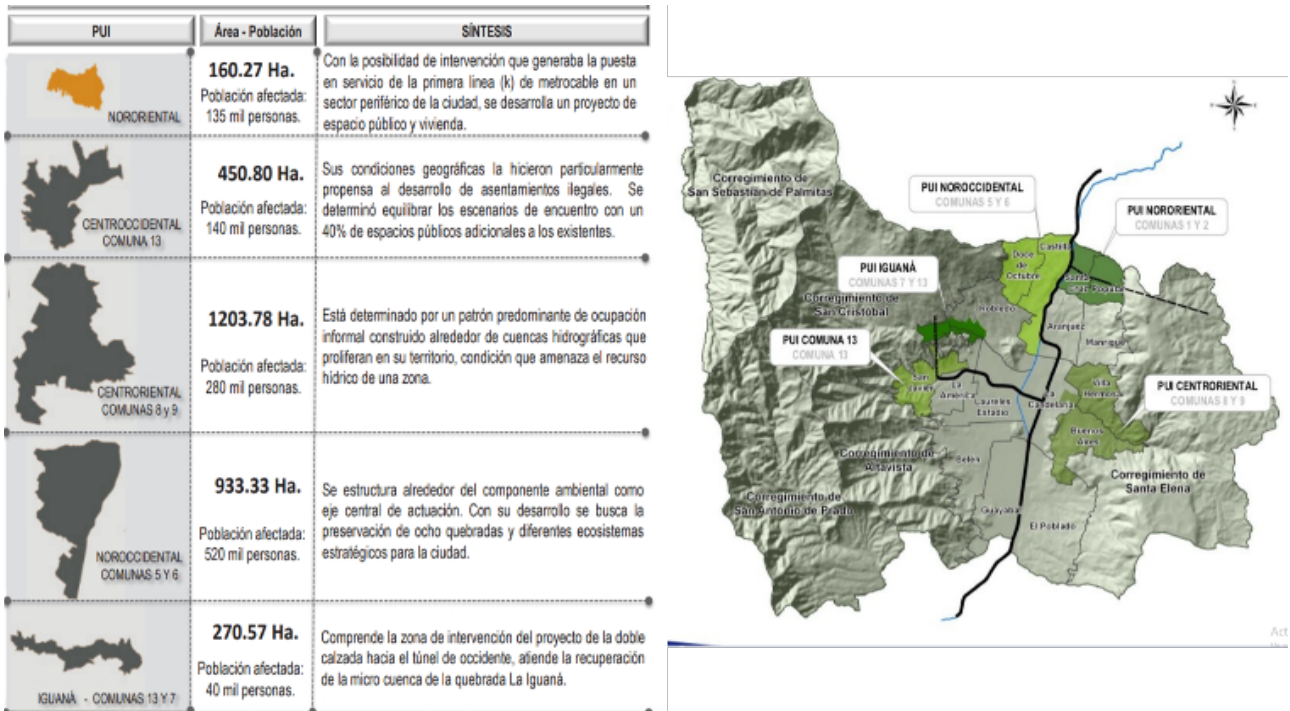
Otro elemento que influyó significativamente en la selección del sitio de intervención es la ubicación actual del metro cable en Medellín, que tenía paradas en puntos importantes como Santo Domingo, Popular, Andalucía, que terminaba por empalmar en Acevedo.

En el momento en que comenzó Nororiental Pui, se estaba construyendo el cable subterráneo. Puyi aprovechó la oportunidad obvia para dar forma a proyectos de ciudad y varias unidades de programa estratégico con las redes de movilidad en la ciudad y así empezar un proyecto de intervención urbana integral.

La Línea K llega a conectarse con la red de transporte público Metro en la estación Acevedo y conecta las estaciones Andalucía, Popular, Santo Domingo (Zona Noreste); y una segunda línea de metro de conexión con Arví Park. La serie J comenzó en 2007 y finalizó en 2009.

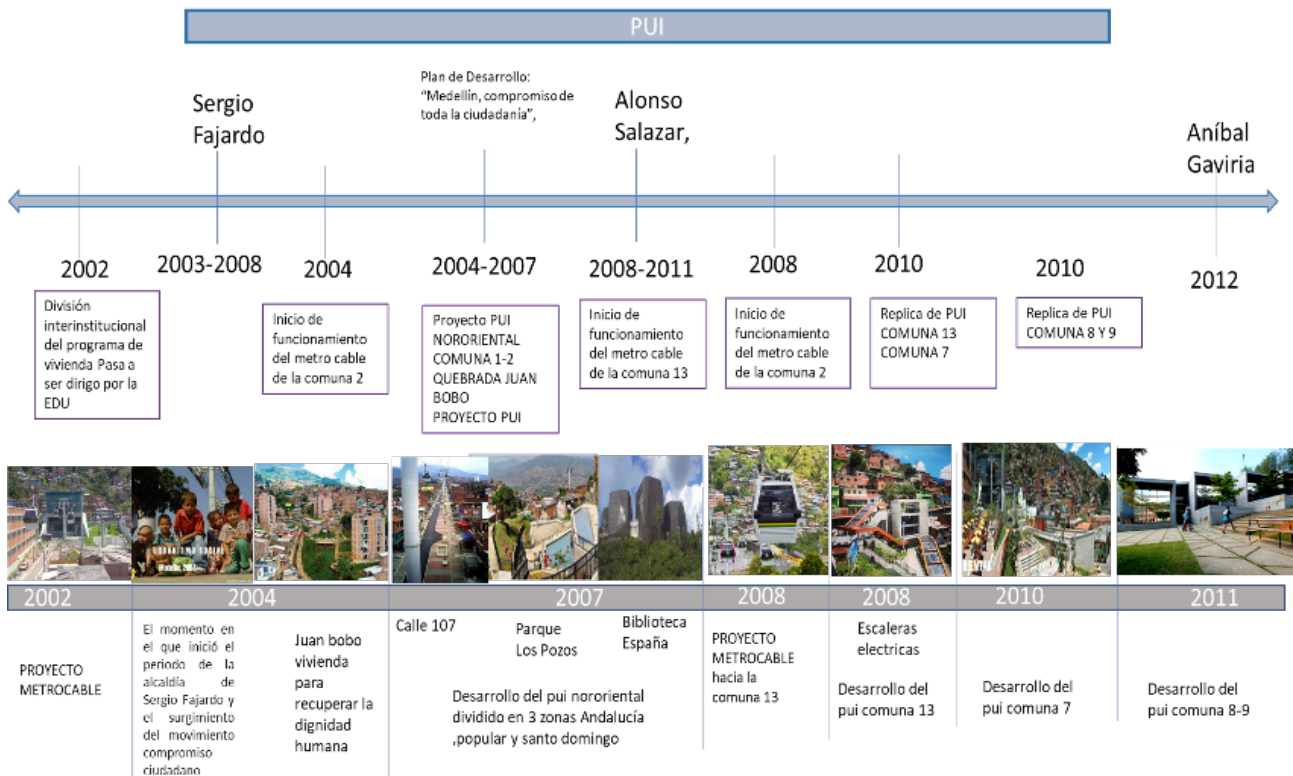
Las intervenciones urbanas realizadas son focalizadas a partir de las estaciones del metro cable como se observa en la figura 6 partiendo de la primera estación Andalucía donde se desarrollan la calle 107 - el puente de interconexión con el barrio la Francia y la consolidación de la quebrada Juan Bobo, la segunda estación Popular desarrollando un eje transversal de conexión entre la estación y el parque de los pozos con la revitalización de varios espacios públicos por último en Santo domingo con intervenciones de La biblioteca España y parque mirador los niños.

Figura 5: Descripción y mapeo de la aplicación de los PUI en Medellín.



NOTA: Caso de estudio: Proyecto Urbano Integral - PUI - Nororiental (2004-2015).

Figura 6: Línea del tiempo de la metodología PUI.



Marco de gestión y Administración.

La Cooperación interinstitucional como mecanismo de gestión. Para promover una adecuada intervención del Estado en la zona nororiental, se conformaron una mesa de trabajo entre los agentes privados, académico y los agentes públicos, el sector privado y académico, así como agentes de cooperación internacional (Medellín M. d., 2006).

En ellas, resalta la colaboración de la academia, en la elaboración de diagnósticos y aproximaciones de diseño que sirvieron como prototipo de aplicación para la elaboración de futuros proyectos. Asimismo, la entrevista con Patiño (2021), permitió descubrir que la forma de gobernanza entre el municipio y la comunidad mediante la EDU se efectuó de forma directa, a diferencia de contextos como el peruano, donde los alcaldes distritales tienen una injerencia directa sobre lo que sucede en su jurisdicción.

En el caso de Medellín, el alcalde de la ciudad Sergio Fajardo, fue un actor protagónico en el seguimiento y ejecución del PUI nororiental y tuvo en la Secretaría Privada, su brazo político, que también cumplió funciones de articulación con otras entidades del municipio y el sector privado.

Sin embargo, para cumplir con los objetivos trazados del PUI Nor-oriental en sus componentes de espacio público, vivienda, medio ambiente y equipamiento comunitario, la alcaldía de Medellín firmó un convenio con la EDU como organismo descentralizado al que transfirió la gestión de proyectos, le encomendó la planificación y el diseño, la organización y gestión de recursos e informaciones, y las ejecuciones para obra y contrato.

Esto incluye una toma de control de la gestión interministerial, incluida la coordinación entre ministerios y ciudades administradas centralmente, a partir de la implementación sincrónica de programas sociales y proyectos de intervención en la región, por lo que se creó canales comunicativos y de coordinación entre las instituciones de la administración municipal y las organizaciones sociales (Medellín M. d., 2006).

En este marco de gestión operativa, es preciso mencionar el rol que asumieron los Comités zonales, creados para establecer el vínculo entre la administración municipal y organizaciones comunitarias.

En ellos, el trabajo social realizado por los sociólogos permitió superar la falta de confianza existente entre la población y administraciones anteriores (AECID, 2006) y una vez superados esos obstáculos, se generaron talleres imaginarios, los cuales permitieron conocer " los sueños" de la comunidad con respecto a su territorio.

La consiguiente retroalimentación de ideas permitió plasmar una diversidad de proyectos en un corto tiempo desde la formulación hasta la construcción de estos. Este método de generación de proyectos con la comunidad articuló el trabajo social con el trabajo técnico de los arquitectos como estrategia de Gestión, considerado el elemento diferenciador del proyecto.

Finalmente, la eficiencia de la EDU acompañó el proceso de gestión de múltiples instituciones actuando de manera simultánea sobre un mismo territorio. Gestores protagónicos como Santana⁴ (Arteaga, 2016) afirman que, en el PUI nororiental, se asumió una velocidad distinta a los planes precedentes de gestión.

Bajo el Modelo PUI, el diseño, la licitación y la ejecución se plasmaron bajo una fórmula de "acción inmediata". Melguizo, otro de gestores del PUI Nororiental (Arteaga, 2016) afirma que ello fue posible gracias a la voluntad política, la voluntad institucional y voluntad presupuestal, que permitió trabajar en un macroproyecto como era un PUI (Melguizo, 2016-entrevista).

La entrevista con Patiño (2021), confirma lo anterior, al afirmar que los resultados obtenidos fueron posibles gracias a la gestión administrativa articulada por la EDU y la acción de las entidades municipales y entes

descentralizados actuando sobre la comuna Nororiental. La comparación con el caso peruano permite comprender que la política dirigida por el alcalde de Medellín como autoridad única fue un factor que facilitó la gestión.

Sin embargo, para que el modelo operativo haya sido eficaz, se tuvieron que dar conjunto de condiciones. Por un lado, la voluntad política, los recursos económicos, el modelo de gestión de empresa privada de EDU con experiencia previa de gestión en proyectos inmobiliarias y en la base, la gestión social, a través de los comités zonales.

La gestión social permitió reconfigurar la relación de desconfianza existente entre las entidades del estado y las comunidades que dio paso a la elaboración de los proyectos y posterior construcción de estos.

Por ello es posible afirmar que el esquema complejo de instituciones que convergen en la EDU, sean canalizados finalmente hacia la conformación de los comités zonales, que es donde se produce la sinergia y la retroalimentación entre la comunidad y los equipos técnicos de la EDU.

Este paso será decisivo en la cadena de relaciones de los actores, en la medida que sienta las bases del éxito de la gestión.

Desde el enfoque de gestión, la socialización de los proyectos, la retroalimentación entre la comunidad y los equipos técnicos que no han sido únicamente socializados, permitió la apropiación de estos por parte de la población una vez construidos.

Se confirma así el gran aporte del modelo de gestión social del PUI Nororiental, al conciliar lo técnico y lo social. Esta forma de gobernanza participativa permitió superar el divorcio preexistente entre el estado y las organizaciones sociales. Un hecho no menor, es la eficiencia de la gestión, no sólo en términos de cumplir con los procedimientos que un proyecto amerita en términos de contratación y transparencia por parte de EDU.

La incorporación del componente participativo en la gestión no fue interpretada como un obstáculo y " pérdida de tiempo ", abarcando no solamente la "socialización" de los proyectos elaborados por especialistas, sino que estos fueron elaborados tomando en cuenta las opiniones de los propios beneficiarios. Y es este aspecto, precisamente el factor de éxito en el PUI Nororiental.

Finalmente, no sorprende que la actuación simultánea del conjunto de entidades sobre un territorio específico tenga efectos inmediatos en los índices de Desarrollo Humano y Calidad de Vida como demostraron las investigaciones que midieron el impacto de las intervenciones. Se puede apreciar mejor la función de las entidades del estado en la tabla 2.

Planificación y sus instrumentos

Descripción de acciones:

El Proyecto Urbano Integral -PUI- se considera como un instrumento para ejecutar intervenciones urbanas que abarca los componentes físicos, lo social y lo institucional como se observa en la figura 7. Como objetivo general buscó dar solución a los problemas urbanos más importantes en una localización definida, desarrollando la totalidad de las herramientas del desarrollo de manera simultánea en función a dicha localización (Alcaldía de Medellín, 2015). Como estrategia de intervención se utiliza un modelo urbano social, basado en la filosofía del desarrollo humano integral.

El impacto generado a nivel institucional, físico y social se logra estableciendo programas y proyectos que vinculan estrechamente a la comunidad para generar empleos y potenciar la actividad económica existente en la región. Partiendo del planteamiento del plan de acción, la construcción y la planificación se basan en cuatro líneas estructurales simultáneamente:

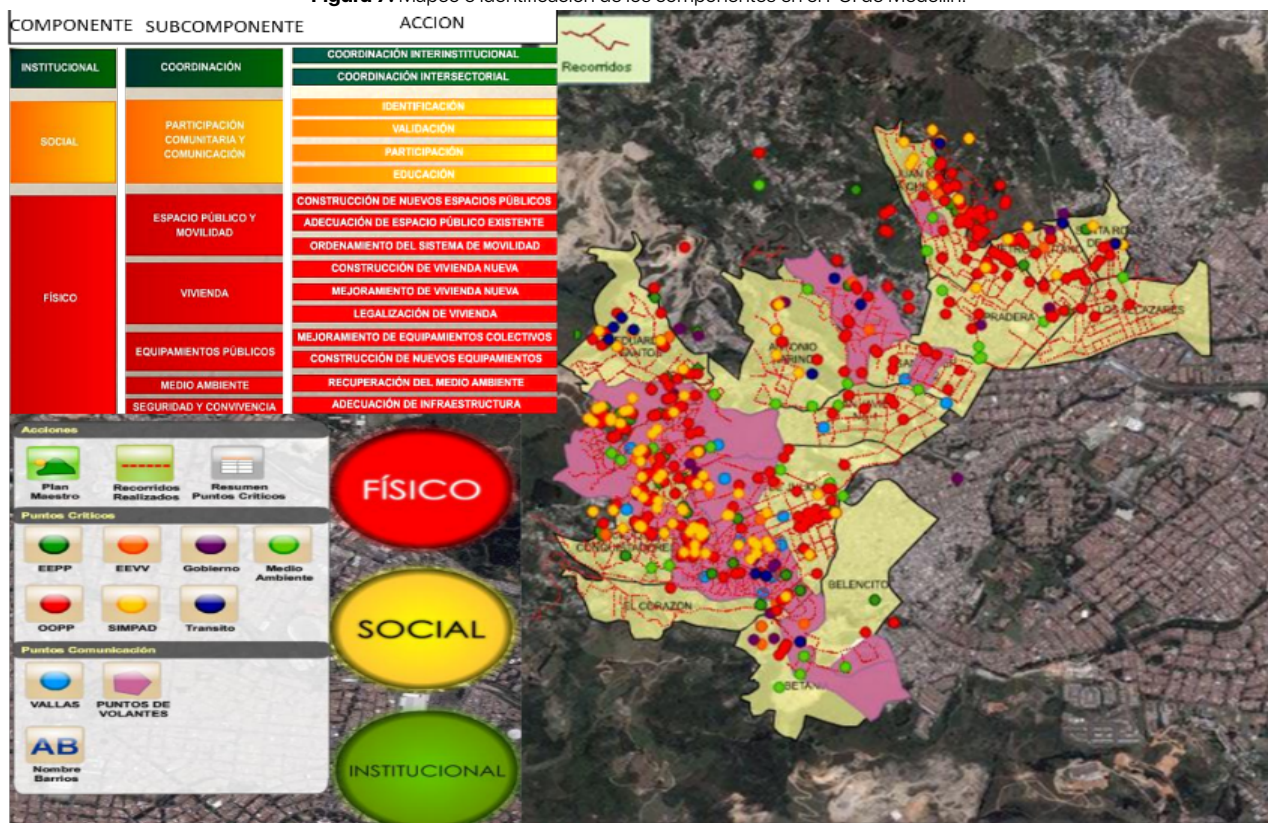
⁴ La tesis doctoral de Arteaga (2016) contiene entrevistas a los gestores protagónicos del PUI Nor-oriental durante la gestión de Sergio Fajardo, entre ellos a Santana.

Tabla 2: Cuadro de entidades del estado con sus funciones.

Entidades directoras	Funciones	Componente
Planeación	Encargado del plan de desarrollo urbano.	Físico
EDU (Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín)	Encargada de la coordinación intersectorial (Con secretarías municipales y entes descentralizados, proyectos urbanísticos e inmobiliarios representativos para el mejoramiento de Medellín y el bienestar ciudadano).	Físico / Social / Institucional
Gerencia PUI (Pertenece a la EDU)	Coordinación interinstitucional con entidades, públicas, privadas y académicas.	Físico / Social / Institucional
	Gestión para la participación de entidades nacionales y agentes de cooperación internacional.	
	Manejo y administración de los recursos y el control de las intervenciones físicas.	
	Gestión social y el fortalecimiento de organizaciones comunitarias.	
	Promoción de la intervención espacial.	
	Articulación con la secretaria de gobierno.	
Entidades descentralizadas	Funciones	Componente
EPM	Prestadora de servicio de energía, agua, gas, saneamiento y comunicaciones.	Físico
EEVVM	Recolección, transporte, valorización, tratamiento y disposición final de residuos sólidos urbanos.	Físico
INDER	Encargada del desarrollo de viviendas de interés prioritario.	Social
ITM	Instituto tecnológico metropolitano, encargada de la cobertura de educación superior.	Social
ISMIVED	Prestadora de servicio de energía, agua, gas, saneamiento y comunicaciones.	Social
Secretarías municipales	Funciones	Componente
Obras públicas	Construcción de parques biblioteca, adecuación de parques, alumbrado público, barreras viales, pasamanos, muros de contención y andenes.	Físico
Bienestar social	Poblaciones vulnerables: Niños, ancianos, desplazados por violencia.	Social
Educación	Programa de cobertura escolar y adecuación de plantas físicas.	Social
Salud	Prevención y promoción de programas de salud y dotación de red hospitalaria.	Social
Gobierno	Atención a víctimas de derechos humanos.	Social
Cultura ciudadana y desarrollo social	Programas que fortalecen la convivencia, la participación comunitaria y cultura ciudadana.	Social
Medio Ambiente	Política, ordenamiento, manejo y gestión del medio ambiente, prevención y atención de desastres naturales.	Social

NOTA: Propia a partir de Alcaldía de Medellín (2011). La asignación de los componentes es atribución propia.

Figura 7: Mapeo e identificación de los componentes en el PUI de Medellín.



NOTA: propia a partir de Alcaldía de Medellín (2011). La asignación de los componentes es atribución propia.

Espacio público, equipamientos, movilidad y medio ambiente. (EDU -Empresa de Desarrollo Urbano., 2003).

A pesar de ser un proyecto piloto, construido en la "planificación- acción", contenía una metodología que siguió una etapa como indica la figura 8 que se detallan a continuación:

I. Planificación previa: Se desarrolla entorno a un equipo de especialistas designado por la EDU para realizar un levantamiento de la zona consistente en un reconocimiento físico.

II. Diagnóstico: Nace de la búsqueda de un correcto diagnóstico situacional, tanto en aspectos del manejo de las instituciones y sus administraciones, como del territorio el cual tuvo una complejidad debido al difícil acceso físico. Sumado a ello, la existencia de una gran desconfianza de la población en la gestión municipal. El diagnóstico se compone de dos fases.

Fase 1. Diagnóstico Físico y Social: Se desarrolló a través de la alianza de la EDU con las Administraciones Locales (JAL) y los Consejos de Acción Comunal (JAC).

Esto incluye introducir y dar forma a mecanismos locales de discusión y participación para aprender sobre las realidades físicas y sociales a través de reuniones semanales para identificar las necesidades básicas. Esta forma de vinculación con vecinos y comunidades se conoce como Programa de Presupuesto General y Local (PL y PP.) (Palaez, 2008).

Fase 2. Sistematización de información: Desarrolló la sistematización de necesidades colectivas y el registro de indicadores a tiempo real.

Formulación: A partir del desarrollo de estas fases y de la identificación de necesidades mediante la sistematización de información se realizan talleres imaginarios que derivan en la formulación del Plan Maestro para las comunas 1.

Este consistió en el desarrollar los espacios públicos como estrategia de un nodo estructural alrededor de la estación de metro, promover la accesibilidad y crear calles articuladas alrededor de la estación (ROSERO,

2004-2007).

Por tanto, el plan maestro surge producto de la consulta a las comunidades. A partir de aquí la comunidad decide el uso de fondos enmarcados en el presupuesto participativo.

III. Desarrollo de proyectos: Tras el correcto diagnóstico la EDU, propone y gerencia un plan maestro con megaproyectos en los distintos sectores identificados los distintos sectores de Andalucía, Populay y Santo Domingo; el cual se llevaría a cabo mediante la tercerización a entidades privadas desde las fases de diseño, ejecución y animación .

IV. Entrega de proyectos: Consiste en la entrega del expediente a la alcaldía con el informe del desarrollo y la metodología aplicada para su sostenibilidad en el tiempo. De acuerdo con la entrevista con Patiño (2021), lo más importante de la metodología PUI fue la etapa de diagnóstico, porque ella permitió conocer las necesidades de la población.

Sin embargo, advierte las dificultades que se tuvieron para acceder físicamente a un territorio socialmente convulso, y por la "herencia de violencia" que la zona Nor-oriental presentaba.

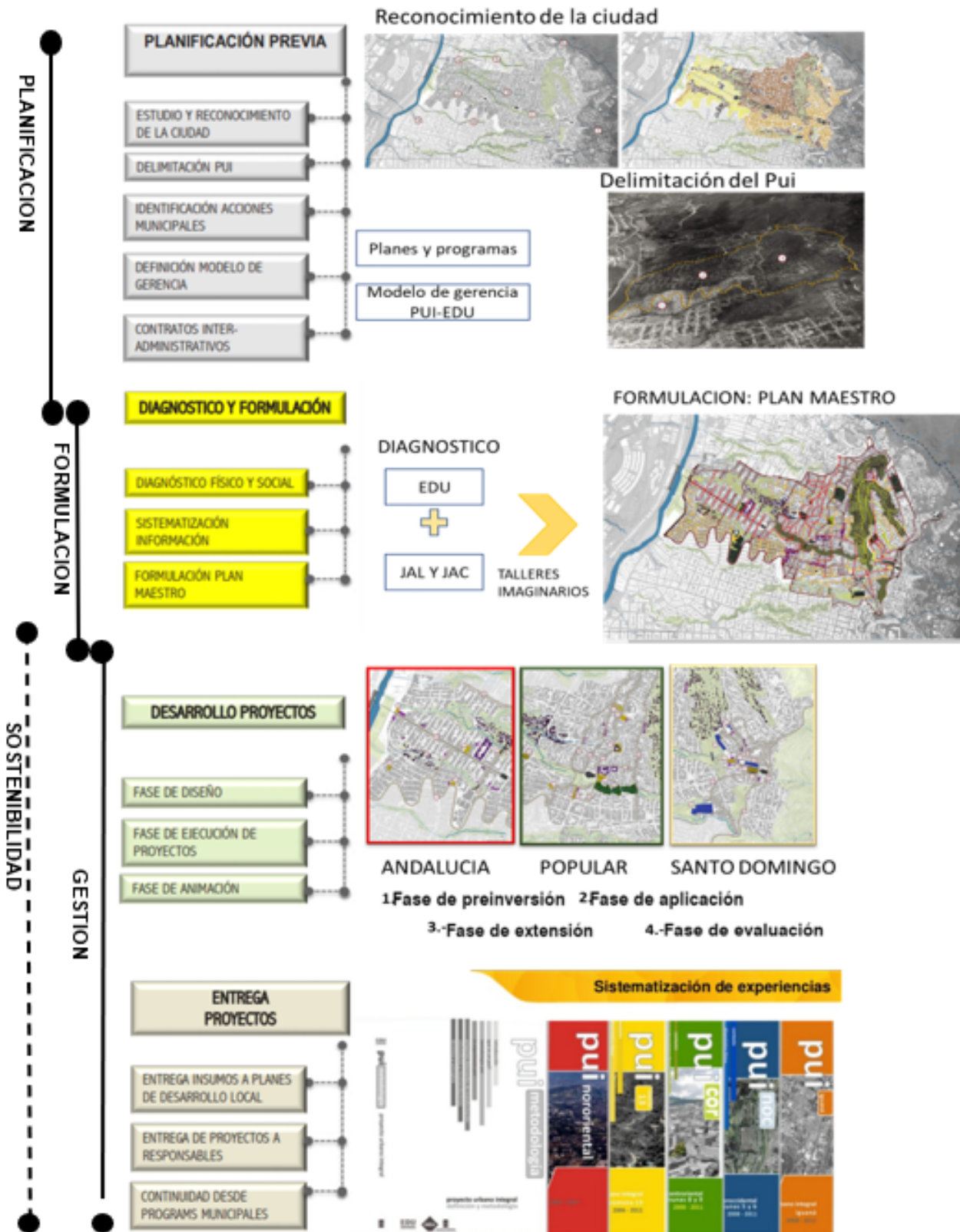
Pese a ello, la colaboración de las organizaciones comunales permitió el acceso a la información. Patiño concluye que el desinterés actual por parte de la entidad política con las organizaciones comunales no ha permitido que la estrategia exitosa en el PUI nororiental para un diagnóstico certero se vuelva a replicar.

Interpretación de resultados:

La formulación de la metodología PUI abarcó aspectos de manejo en la administración , instituciones y territorios permitiendo ser el prototipo base para la repetición de la metodología en las siguientes comunas en laderas con un alto estado de vulnerabilidad.

Otro aspecto relevante en las etapas de planificación es el vínculo entre la etapa de diagnóstico, donde se plantearon las necesidades y la etapa de formulación, que recoge dichas necesidades y que se plasman en el plan maestro. De esta manera se evidencia la metodología PUI, mediante la alianza entre la comunidad y la EDU.

Figura 8: Metodología y aplicación del PUI Nororiental en el periodo 2003-2007.



NOTA : LA FIGURA EVIDENCIA LA APLICACION DEL PUI en Medellín. Tomado de Medellín : espacio público re-potenciado : caso de estudio "Proyecto Urbano Integral -PUI-Nororiental (2004-2007) (p.1750) por Muxi Martínez, Zaida-(2016).

Esto adquiere relevancia, en el sentido que la formulación del Plan Maestro, en sí mismo, representa el uso de los fondos asignados a partir del presupuesto participativo.

Asimismo, la aplicación de la metodología PUI en un territorio focalizado permitió generar un impacto mayor en la mejora de calidad de vida en la comuna 1 y 2.

Sin embargo, la regeneración urbana producida se hizo más evidente en un radio cercano a las estaciones del metro cable a diferencia de los lugares más lejanos que permanecieron en un estado de vulnerabilidad.

Con respecto a la opinión de Patiño, se puede concluir que pese a las dificultades que implica acceder a territorios con problemáticas sociales y de herencia histórica violentas, cuando existe la voluntad política, es posible sortear dichas barreras, utilizando métodos de acercamiento con la población que en el caso del PUI nororiental se pudieron concretar.

Mecanismos legales

Cronología

En 2002 se liquidó la Corporación para la Vivienda y el Desarrollo Social (CORVIDE) (Ayuntamiento por Decreto N° 153 de 2002), organismo estatal de provisión de vivienda de interés social en Medellín.

Debido a la interrupción de Corvide de 2002 a 2004, no se realizaron transferencias de recursos.

Se transfieren funciones y atribuciones en el campo de la formulación e implementación de la política de vivienda (Decreto N° 15 de 2002), a las estructuras dependientes, como la alcaldía y secretarías municipales, y sobre todo a la Empresa de Desarrollo Municipal - EDU, que juega un papel importante role. papel como institución público-privada.

En este marco, se está configurando el Proyecto Ciudad Noreste, especialmente gracias al convenio interadministrativo entre la Comuna de Medellín y la Empresa de Desarrollo de la Ciudad (EDU) N° 4800000316 2004 como parte del Plan de Desarrollo 2004-2007.

"Medellín, la participación de todos los ciudadanos" (Acuerdo 3 de 2004), encuentra apoyo en la línea 3 "Medellín, el lugar de encuentro de los ciudadanos" como proyecto estratégico de ciudad (Arteaga, 2016, p. 302).

La Ley de Desarrollo Territorial 388, reglamentada por el Decreto No. 879 de 1998 y modificada por el Acuerdo N° 46 de 2006 para el municipio de Medellín, se desarrolló sobre la base de un enfoque integrado del desarrollo del territorio, reconociendo las condiciones socioculturales y políticas procesos que explican el territorio productivo sin desconocer la interdependencia de lo urbano, lo rural y lo regional. (Congreso de Colombia, 1997).

En la entrevista, Patiño (Patiño, 2021) mencionó que la experiencia del PUI Nororiental dejó un legado normativo, que consistió en la priorización de propuestas urbanas con bajos índices de desarrollo humano, mediante mecanismos legales.

Interpretación de resultados:

El vacío institucional dejado por Corvide, posibilitó a la EDU asumir la responsabilidad en materia habitacional. Para el periodo 2002-2004 el municipio no tuvo cómo ejecutar proyectos de vivienda, lo que permitió trasladar los recursos financieros a una EDU recién estructurada.

Sin embargo, la EDU no realiza proyectos de vivienda en este periodo dando prioridad a los proyectos urbanos, como el Proyecto Urbano Integral, mediante el convenio interadministrativo con la Alcaldía que origina el PUI en el marco del Plan de Desarrollo 2003-2007.

Mecanismos Financieros

Debido a la naturaleza del PUI nororiental como proyecto piloto, este

no contempló un monto fijo inicial, muestra de ello, este se terminó triplicando (Arteaga, 2016).

Por tal motivo se generaron tres estrategias de financiamiento para recepción de fondos, las cuales son:

1. Manejo adecuado de las finanzas municipales:

2003:

Elaboración y distribución de folletos en torno a las acciones municipales.

2004-2006:

Incremento de 35% de los recursos captados por la alcaldía durante el periodo en mención, bajo el lema: "Aquí están invertidos sus impuestos", del mismo modo se da la permanente rendición de cuentas, atención digna al contribuyente, publicidad y corresponsabilidad de los contribuyentes.

2. Focalización de la inversión sectorial:

2004:

PUI-NOR: Presupuesto:

\$9,434,555,081 de pesos colombianos, al orden físico.

\$2,190,050,111 corresponden a los proyectos que hacen parte del espacio público.

\$1,489,075,484 a medio ambiente.

\$598,127,929 a movilidad peatonal.

\$4,806,872,465 a programas habitacionales.

2007:

La inversión total de los PUI ascendía a los \$40 mil millones, de los cuales el PUI Nororiental recibió \$19 mil millones de pesos colombianos.

3. Recursos de cooperación de diferentes entes que acompañan el proceso de transformación.

2008: Donaciones de instituciones internacionales AESID-agencia española de cooperación internacional para el desarrollo.

Estas reflejan un manejar adecuado para las finanzas municipales, focalizando la inversión sectorial y los recursos de cooperación por parte de diferentes entes (Medellín A. d.).

La focalización de recursos financieros en el PUI Nororiental se ejecutó por fases durante el proceso del proyecto, dentro del gobierno de Sergio Fajardo (2003-2007).

Interpretación de resultados:

Debido al carácter experimental del PUI Nor-oriental por ser el primero en realizarse, esto no permitió una planificación de las inversiones.

Pese a ello, no hubo carencia de recursos financieros, y debido a la focalización de la recaudación de fondos, permitió una eficiencia en la ejecución de los proyectos.

La ausencia de planificación demandó una necesidad de recursos sin límites. Incluso hasta el día de hoy, el PUI nororiental sigue en ejecución, sin tener un control de gastos.

La aplicación de focalizar la inversión para el Pui nororiental para poder usarlo de modelo de réplica no funcionó como se esperaba ya que el plan maestro no llegó a tener un fin.

Logros obtenidos

Se recogen los resultados del impacto del PUI Nororiental para evidenciar el éxito de la gestión en sus dimensiones físicas, vivienda, movilidad peatonal, equipamientos, economía y desde el punto de vista social descrito en la tabla 3.

Asimismo, se elabora un cuadro descrito en la tabla 5, donde se hace una comparativa entre el modelo teórico de regeneración urbana integrada y la metodología PUI.

Tabla 3: Logros obtenidos por el PUI nororiental.

Dimensiones	Descripción de logros del PUI Nor-oriental
Físico	125000 m2 de espacio público.
	En 5 años el indicador de espacio público paso de 0.65 m2/hab. a 1.48 m2/hab.
	20 nuevos parques.
Vivienda	Consolidación habitacional beneficiado a 1240 personas.
	108 departamentos nuevos (5054 m2).
	31 construcciones en vivienda de sitio propio.
	230 legalizaciones.
	381 familias reasentadas por obras, 25 por riesgo.
Movilidad peatonal	3235 mil paseos urbanos, ello generó un incremento del comercio en un 400%.
	Construcción de 4 puentes peatonales, 8 pasos a nivel. Se unieron pasos desconectados.
Equipamientos colectivos	Se crearon 3 nuevos y se adecuaron 10.
	Construcción de la biblioteca española, un centro de atención empresarial, una escuela popular de deporte. Total: 16,370 m2 en equipamientos.
Medio ambiente	Construcción de parque lineal: Quebrada La Herrera.
	Se sembraron 1527 árboles, antes solo habían 154 unidades.
Economía	Creación del centro de desarrollo económico, aumentando en 300% la actividad comercial en algunas zonas de la comuna.
	Se generaron 3500 empleos directos debido a construcciones.
	Se promovió la actividad comercial mediante capacitaciones en la creación de pequeñas y medianas empresas.
Social	Se realizaron 40 eventos culturales.
	Se realizaron 120 talleres comunitarios.
	116 reuniones con comites constituidos.
	Generación de confianza entre instituciones públicas, privadas, ONG y comunitarias. Posibilitó la transparencia y equidad en la distribución de recursos y toma de decisiones.
	Se fortaleció sentimiento de pertenencia.
	Fortalecimiento de comites comunitarios como base de procesos sociales.

NOTA: La tabla muestra las teorías de la regeneración urbanas. Adaptada a partir de Tamayo (2014).

CONCLUSIONES

El proyecto urbano integral marcó el inicio de un conjunto de intervenciones en las comunas de la ciudad marcadas por la segregación y herederas de la violencia urbana que azotó la ciudad en la década de los años 80 y 90s.

Se inscribió dentro del Plan de Desarrollo urbano de los años 2003-2007 de la gestión de Sergio Fajardo en su componente 3, el cual estaba compuesto por acciones en la mejora de la movilidad urbana, crear equipamientos urbanos, generar espacio público y mejorar las condiciones ambientales.

Como indica la teoría, una regeneración urbana integrada exitosa es aquella que combina, por un lado, las formas de actuación donde se consideran la elección de un lugar con vulnerabilidad, el ciclo del proyecto y la presencia de un agente impulsor.

Por otro, la cooperación entre actores, constituida por la participación y cohesión social, la cooperación público-privada, la cooperación interinstitucional y una relación entre agentes. Observado en la Tabla 4.

Si bien es cierto, los resultados del PUI nororiental no han sido reconocidos por la academia como una regeneración urbana, la correspondencia mencionada demuestra que efectivamente sí lo es, específicamente desde el enfoque teórico de la gestión y participación de actores.

A ello se suman los logros en materia de desarrollo del espacio público, construcción de un equipamiento, para mejorar las condiciones ambientales, generación de puestos de trabajo y un componente que ha sido vital, como la incorporación de la población en todas las fases aplicadas del proyecto, desde el diagnóstico hasta la ejecución del proyecto.

El desarrollo de la perspectiva de identidad como menciona Evelyn Patiño permite concluir que esta regeneración urbana se dio sobre un patrimonio moderno, que ha sido crecido sobre todo en las últimas décadas bajo un modelo de urbanización denominado informal.

La regeneración urbana producida por la acción del estado y sus instituciones en el caso del PUI nororiental ha buscado corregir mediante las acciones físicas y la participación de la población, una forma de crecimiento urbano con bajos índices de calidad de vida y desarrollo humano.

Tabla 4: Comparativa entre la teoría de la Regeneración urbana integrada (RUI) y la metodología PUI.

Variables de la regeneración urbana	Regeneración urbana	Metodología PUI
Actuación		
Delimitación del barrio o zona	Escenario de alta vulnerabilidad	Escoje un escenario con índice de desarrollo humano bajo e índice de calidad de vida bajo en asentamientos informales en laderas.
Ciclos del proyecto	Planificación de 10 a 15 años con acciones de seguimiento, evaluación y gestión.	La ejecución se realiza por etapas de gestiones municipales 4 años, mientras que el seguimiento se plantea como un modelo de sostenibilidad en el tiempo, mientras que la evaluación se mide por sus resultados concretos.
Agente impulsor	Responsable de las coordinaciones y seguimiento de diversas actuaciones sectoriales.	Se desvincula un agente impulsor que es la EDU quien asume el liderazgo y gestión del PUI Nor-oriental con una visión conjunta de las actuaciones.
Cooperación entre actores		
Participación y cohesión social	Considera los residentes en lo local y lo estatal.	Se genera la alianza entre la EDU y las juntas administrativas comunales y sectoriales participando en la diagnosis y propuesta urbana.
Cooperación pública privada	Delimitación de los papeles de acuerdo a sus objetivos.	La cooperación establecida por la alcaldía de Medellín y la EDU si bien delimitan sus funciones manejan un objetivo común.
Cooperación interinstitucional	Definición de liderazgos el local asociada al territorio estatal.	La estrategia básica de gestión empleada por la gestión del PUI es la cooperación interinstitucional entre los entes descentralizados, secretarías municipales y la gerencia PUI de la EDU.
Relación entre agentes	Público privado y residentes.	El plan maestro surge de la relación entre agentes de la EDU y las organizaciones vecinales.

NOTA: La tabla muestra las teorías de la regeneración urbanas. Adaptada a partir de Tamayo (2014).

El componente de Gestión y administración muestra el protagonismo que asumió la EDU como operador urbano. Este modelo de gestión se basó en la gestión interinstitucional liderada por la EDU, para articular las acciones de las distintas dependencias sobre un territorio específico como es la zona nororiental de Medellín.

La canalización de estas acciones derivó en la conformación de los comités zonales que desde el punto de vista de la gestión social permitió llegar a la población beneficiaria.

El componente de Planificación partió desde la búsqueda de una correcta diagnosis no solo desde el entorno urbano sino desde el administrativo que permitió un mejor desarrollo de este plan maestro.

Esto permitió desarrollarlo desde la perspectiva de la puesta en valor de las huellas patrimoniales en busca de regenerar la zona más allá de una revitalización teniendo como elemento de desarrollo principal para la planificación el urbanismo participativo.

Esto permitió conocer las necesidades de la población para poder darles solución mediante los proyectos para lo cual se estableció un fuerte presupuesto hacia las Juntas Administradoras Locales (JAL) y Juntas de Acción Comunal (JAC).

Sin embargo, el desarrollo de una estructura de participación no tuvo un control y seguimiento registrado lo que se evidencia en la ausencia de legitimidad. Ello hizo complejo su posterior aplicación a cualquier proyecto urbano.

REFERENTES TEÓRICOS

ALCALDIA DE MEDELLIN. (2012). Modelo de transformación urbana PUI-proyecto urbano integral . medellin .

ALONSO, O. (2015). División político-administrativa y representación política en el gobierno de ciudad. Un análisis histórico-territorial comparativo de Londres, Medellín y Río de Janeiro. 65-68.

América Latina. (págs. 49-72). Sao Paulo: Universidad de Sao Paulo.

Arteaga, A. (2016). Medellín: espacio público re-potenciado: caso de estudio " Proyecto urbano Integral- PUI-Nororiental (2004-2007). Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Cataluña.

Cervera Pascual, G. (2013). LA RENOVACIÓN URBANA. Madrid, España.

Cideu. (2020). Obtenido de <https://www.cideu.org>: <https://www.cideu.org/proyecto/proyectos-urbanos-integrales-pui/>

Echeverry, A., Girardo, J., & Hermelin, M. (2010). Informalidad y Urbanismo Social en Medellín. En A. Echeverry, & F. Orsini, Medellín, urbanismo, medio ambiente, sociedad (págs. 130-152). Medellín: Urban.

EDU -Empresa de Desarrollo Urbano. (2003). Elementos clave de los Proyectos Urbanos Integrales - PUI y del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios - MIB sus retos frente a la construcción social del hábitat en la Comunas 2. MEDELLIN.

- EDU, & EAFIT, U. (2015). Medellín. Modelo de Transformación urbana. Proyecto Urbano Integral (PUI) en la zona nor oriental. Consolidación Habitacional en la quebrada Juan Bobo. Obtenido de <https://www.eafit.edu.co>: https://www.eafit.edu.co/centros/urbam/articulos-publicaciones/Documents/urbam%20EAFIT%202013%20Sistematizacion_Urbanismo_Social_Espanol_.pdf
- Fuentes, F. (2018). Sobre la condición del diseño urbano y arquitectónico: desde el posmodernismo hasta el siglo XXI. *Estoa*. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, DOI: <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a03>.
- Hurtado Muñoz, V. (2011). ANÁLISIS DE LA RENOVACIÓN URBANA COMO ESTRATEGIA DE RECUPERACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ: ESTUDIO DE CASO BARRIO SANTA BÁRBARA COLONIAL (NUEVA SANTA FE), EN EL PERIODO 1976-2000. Bogotá, Colombia: pag, 4.
- Instituto Nacional de Investigación y Normalización de Vivienda. (1988). PREVI: Resultados y Conclusiones. Seminario Nacional y Exposición Itinerante. Lima, Perú.
- Instituto Nacional de Investigación y Normalización de la Vivienda. (1978). PREVI PP2: Renovación y Rehabilitación Urbana. En D. G. PREVI. Lima, Perú.
- Mazo, L., & Tamayo, A. (2014). Ciudad construida a varias manos. Prácticas recientes de intervención urbana en áreas informales: Proyecto Urbano Integral, zona nororiental de Medellín (Colombia). En C. D'Ottaviano, & M. Zuquim, Prácticas recientes de intervenciones contemporáneas de Medellín, A. d. (24 de Noviembre de 2021). Obtenido de <https://www.medellin.gov.co>: <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/8841-Material-de-Consulta-Plan-de-Desarrollo--2004---2007>
- Medellín, A. d. (2011). Laboratorio Medellín. Catálogo de diez prácticas vivas.
- Medellín, M. d. (2006). proyecto urbano integral en la comuna nororiental. Medellín: Municipio de Medellín.
- Mourello, A., & DiNanni, R. (2011). Modelos de Gestión de la Regeneración urbana. Madrid: Sepes.
- Moya González, L., & Diez de Pablo, A. (2012). "La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *Urban* N°4, 113-122.
- PRIMED. (1996). . Programa de mejoramiento de barrios subnormales en Medellín: MEDELLIN.
- Palaez, A. M. (2008). Síntesis de las principales características físicas, sociales y de usos del suelo de la comuna No. 1 Popular. 17-35.
- Patiño, E. (17 de Noviembre de 2021). Entrevista semiestructurada. Perspectiva de la aplicación de la metodología PUI en la comuna Nor oriental. (M. Rouillon, & N. Castro, Entrevistadores)
- Pineda, S. y. (2011). El territorio de la economía en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Medellín.
- POVEDA RAMOS, G. (1996). "Industrialización y economía". Historia de Medellín. Vol.1.
- Rodriguez, F. (2021). <https://www.archdaily.pe>. Obtenido de <https://www.archdaily.pe/pe/787669/clasicos-de-arquitectura-residencial-san-felipe-enrique-ciriani-mario-bernuy-jacques-crousse-oswaldonunez-luis-vasquez-nikita-smirnoff>
- ROSERO, A. A. (2004-2007). MEDELLIN ESPACIO PUBLICO REPOTENCIADO . cASO ESTUDIO PUI NORORIENTAL. MEDELLIN.
- Vasquez. (2015). Buenas prácticas para la aplicación de políticas públicas de regeneración urbana, participativas y de buen gobierno.
- Velasquez, C. (2012). la Política de mejoramiento integral de barrios en. 73-74.