CEHAP
Unidad de Documentació

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA - INSTITUTE FOR HOUSING STUDIES (BIE) HOLANDA

ESTUDIO DE CASO "LOTES CON SERVICIO DEL BARRIO KENNEDY" EN MEDELLIN Y SU CONTEXTO

POR:

RAFAEL FDO. RUEDA B.

TALLER VI: PROCEDIMIENTOS ECONOMICOS Y SOCIALES

NOVIEMBRE DE 1983

Universidad Nacional de Colom
CEHAP
Unidad de Documenta

CONTENIDO

Págs.

INTRODUCCION

CAPITULO I. 1

A. Acápite inicial 1

B. Aproximaciones a un posible marco teórico 4

C. Los proyectos de "Lotes con Servicio" y las formulaciones del Banco Mundial para los países en desarrollo. 10

D. El caso colombiano y la experiencia piloto de "lotes con servicio" que se desarrolla en Cali. 14

E. El Estado, CORVIDE, sus programas y la situación de la vivienda popular en el área metropolitana de Medellín. 25

1. Las formas operativas de CORVIDE 28
2. Sus programas y la relación con la comunidad. 30
3. Descripción de los programas y proyectos realizados, que actualmente desarrolla y los que pretende impulsar la Corporación. 33

CAPITULO II. ESTUDIO DE CASO DE LA ALTERNATIVA "LOTES CON SERVICIO" REALIZADA POR CORVIDE EN LA URBANIZACION KENNEDY EN MEDELLIN. 34

A. Ubicación y descripción contextual de los proyectos específicos implementados por el Estado en la construcción de la "Urbanización Kennedy". 34

Universidad Nacional de Colombia
CEHAP
Unidad de Documentación

Págs.

B. El caso absurdo de Valorización Municipal (INVAL). 35

C. CORVIDE y el proyecto específico de "lotes con servicio". 37

1. La formulación y la planeación del proyecto. 37

2. La ubicación y localización del proyecto en la configuración de la trama urbana. 38

3. Estudio socio-económico de las familias del proyecto. 42

4. Aspectos referidos a la promoción social y comunitaria de las familias del proyecto. 54

D. Anexo de la localización del proyecto dentro de la configuración de la trama urbana, de las características físico-espaciales, equipamiento de la infraestructura de servicios públicos y sociales, tipologías de las diferentes alternativas de solución-vivienda, la morfología que se establece en el sector y la calidad del espacio-hábitat producido.

E. Propuesta alternativa de mejoramiento tanto en el sector como en las áreas más deterioradas del proyecto específico de "lotes con servicio".

CAPITULO III. PROPUESTA METODOLOGICA A DISCUTIR EN LA EVALUACION DE LOS PROYECTOS ESTATALES DE "LOTES CON SERVICIO".

BIBLIOGRAFIA

MANIFIESTO DEL DIABLO SOBRE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO

" ... La sociedad humana no es un conjunto más que en el papel
en la realidad
no es nisiquiera un conjunto de conjuntos
porque mientras algunos se ocupan del confort de sus viviendas
o del televisor o de encontrar
su verdadero sexo,
otros caminan aunque torpemente
a favor de los vientos de la historia
modifican el mundo
quieren modificarse ellos también
aunque sin saber cómo ni en qué forma
y otros muchos por fín desean simplemente
comer comer
vivir un poco mientras se rascan bajo el sol
mientras desean no haber nacido
mientras la rabia y el odio les muerden las entrañas...
... Así pues somos una partida insolidaria
de individuos de todos los colores
que nos odiamos mucho
o que a veces nos amamos con poderoso amor
pero en cada dia que pasa nos sentimos mas solos.
Qué hacer entonces con nuestra sociedad
con nuestras sociedades
cómo cambiar los modos de vida del individuo y el grupo
cuando enterrar el cadáver familiar

que ya hiede en la sala ?
No existe un solo fin del mundo
sino pequeños fines de pequeños mundos
de diminutas civilizaciones
y es absurdo cruzarse de brazos y esperar...
... El urbanismo y la Arquitectura de hoy
han llegado al desastre y la desverguenza
y de nada han de servirnos
para animar un poco todo esto.
Tenemos que partir del caos actual
remontarnos y ver la realidad con ojo de águila
y aprender a proyectar de nuevo nuestras casas
nuestros pueblos, nuestros barrios y nuestras ciudades
y también la región y el territorio y el país
y el planeta
Controlando y previendo
los cambios que han de suceder de un modo inevitable...
... Habrá que convertir en oficinas de castigo o cárceles de pueblo
para los Arquitectos y los especuladores que los pagan
los grandes bloques que hoy son de vivienda
y que ellos diseñaron
y organizar las casas en un entorno auténtico
como antes lo tuvieron
pero más acusadamente bello
más preparado para la gran fiesta.

Y sobre todo el verde

grandes tapices verdes que trepen por las casas

y cubran los terrados

que oculten el espanto de las calles de hoy

entre fuentes y luces y música increíble ... " (1)

---

(1) Tomado de: Taller de Arquitectura de José Agustín Goytisolo. Editorial LUMEN.

INTRODUCCION

El presente estudio de caso, como experiencia investigativa inicial sobre un proyecto específico de "lotes con servicio" ha estado atravesando por dificultades de diferente tipo, ante todo metodológicas. Cómo superar la descripción y adentrarnos en un proceso de aprendimiento de una realidad que se nos escapa por los interticios de un pensamiento aparente?. Qué procedimientos metodológicos podrían ser los más indicados cuando se intenta superar la ficción de dicha apariencia y penetrar en la lógica contradictoriamente dialéctica del proceso a aprehender?. O és suficiente la descripción y la manipulación empírica para dar cuenta del proceso real?. Será el esquema general y estático de la relación entre los actores, suficiente para dar cuenta de tal dinámica?.

Han sido interrogantes que han estado siempre presentes en el transcurso de esta experiencia y sobre los cuales responder definitivamente sería demasiado pretencioso . Aún más sabiendo que en nuestro medio es preciso ir superando ciertos esquemas que atan nuestros razonamientos y formas de pensar, exigiendo una integración mayor a los investigadores de esta realidad, si se entiende su función técnico-social como un compromiso tanto con la superación de las circunstancias históricas de existencia social, como de la vida misma.

Esta modesta investigación apenas es un paso inicial en dicho proceso, y más que acabarse, apenas se inicia. De allí que no se encontrará aquí elementos novedosos que superen las limitaciones insinuadas; más sí se pretende reconocer un espacio teórico y técnico-operativo que permita participar en esta interesante discusión promovida y fomentada por el PEVAL.

La estructura del texto es simple y brevemente se puede sintetizar: Se parte de un acápite inicial que denuncia los rasgos generales más determinantes de la actual coyuntura mundial y su especificidad

en el devenir histórico de nuestro pais (y su sistema de Areas Metropolitanas y ciudades intermedias) y en donde se comparte la preocupación de los investigadores sociales por no descansar en la búsqueda de mejores condiciones de existencia social y citadina.

Por cuanto dar cuenta de lo específico exige una ubicación contextual, se intenta en el Capítulo I discutir algunos elementos teórico-conceptuales que permitan sintéticamente dar cuenta de las complejas y contradictorias relaciones que marcan las formaciones sociales contemporáneas y en específico la nuestra. Se hace énfasis en el proceos de configuración de los espacios socio-económicos urbanos y el papel determinante que en su dinámica desempeña el sistema socio-económico y político vigente. Ello para destacar la relación Capital-Estado y su contradictoria expresión respecto a la población de más bajos ingresos y sus necesidades más inmediatas como la vivienda.

Teniendo como referencia este marco de análisis y discusión, se introducen algunas consideraciones sobre los proyectos de " Lotes con servicio " y las formulaciones agenciadas en tal sentido por el Banco Mundial para los paises en desarrollo. Pasando rápidamente a referir el caso colombiano y la experiencia piloto de " Lotes con servicio " que actualmente se desarrolla en Cali apoyada con financiación externa del Banco Mundial; un proyecto que no tiene antecedentes en el país.

En el literal C del Capítulo I se introduce la relación entre el Estado, CORVIDE, sus programas y la situación de la Vivienda Popular en el Area Metropolitana de Medellín.

La parte central del estudio de caso se desarrolla en el Capí-

tulo II. Para ello se parte de hacer una ubicación y descripción contextual de los proyectos específicos implementados por el Estado en la construcción de la " Urbanización Kennedy " en Medellín. De allí se desprende el énfasis en el proyecto de " Lotes con servicio " en el barrio. Dicho énfasis se centra en los aspectos más determinantes que han influido en el proceso tanto por parte de las familias y la comunidad, como por el Estado y algunas entidades que han apoyado el proyecto. Se resaltan en tal sentido los aspectos socio-económicos, administrativos, técnico-espaciales, financieros, organizativos, morfológicos y antropológicos. Presentándose al final del Capítulo un amplio anexo que dá la posibilidad de leer los elementos de producción espacial y de hábitat más significativos del sector y el proyecto.

Al final de este Capítulo se presenta una propuesta alternativa de mejoramiento para el sector analizado que parte de potenciar las posibilidades organizativas de la comunidad con el fin de presionar la consecución de recursos que permitan superar las actuales condiciones de subsistencia en que viven parte de los pobladores, ante todo los ubicados en los " Lotes con servicio " de las manzanas K, J, H, F_1 y F que son las más deprimidas.

El último Capítulo intenta estructurar una propuesta metodológica a discutir en la evaluación de los proyectos estatales de " Lotes con servicios ".

Al " Finalizar " el presente estudio de caso, queda la sensación de que apenas se empiezan a reconocer los elementos teóricos y técnico-operativos que podrían ir ampliándose en la perspectiva de una investigación-acción alternativa que potencie las posibilidades reales de un trabajo comunitario inscrito en un proceso de transformación y cambio. Este horizonte apenas se avisora y está por explorar, sería interesante poder participar activamente en tal proceso.

Para el desarrollo del presente estudio de caso se contó con el apoyo del personal del PEVAL, especialmente de la Dirección, la Codirección y del Arquitecto Ebroul Huertas. Igualmente en la parte física y de diseño estuvo apoyada por los monitores del PEVAL Gloria Elena Molina, Luis Alfredo Arozco y Alvaro Barco. Es gracias a la colaboración y calor humano de estas personas que el trabajo ha podido realizarse, a ellos mias más sinceros agradecimientos.

Obviamente las ideas y juicios aquí expresados, se inscriben dentro del proceso de discusión que promueve y fomenta el PEVAL en sus diferentes eventos. De allí que éstos no comprometen a ninguna de las personas mencionadas ni al PEVAL, son de responsabilidad exclusiva del autor.

CAPITULO I

A. Acápite inicial

Al observar el devenir histórico en que se debaten las sociedades contemporáneas es evidente la asistencia a un mundo tensionado hasta el neurotismo y de una rapidez (hacia donde?) a veces razante con la esquizofrenia. Ningún otro sentido tiene la actual situación internacional, a no ser el reconocimiento de un ser humano(?) que deambula en un mundo cada vez más veloz, más agresivo, más tirano y en donde la posibilidad social de todos tener acceso a la existencia digna, justa y libre es, una añoranza, un delirio de poetas oficiantes.

Sin ir muy lejos, y como elementos escenciales en la existencia social de hoy se podría apreciar: la internalización del sistema tecnológico, fruto del proceso en que se desarrolla la lógica(1) del capital a nivel mundial; la configuración de los estados-nacionales(2) en una red de relaciones diferenciales entre "país rico y país pobre"(3) (países desarrollados y países subdesarrollados) y una división internacional de la actividad económica en donde unos explotan y otros son explotados. Todo y mucho más, teniendo como escenario predominante los espacios de existencia socio-económica localizados en el actual sistema mundial de ciudades y regiones intermedias.

El devenir histórico del proceso económico-social y político que define la actual organización social predominantemente concentrada en las grandes metrópolis, ciudades capitales e intermedias ha permitido la consolidación de las nuevas formas citadinas de vida y de lucha por la subsistencia urbana. Es evi-

---

(1) Proceso que cobra formas diferenciales de producción valorización-reproducción, como confluencia y dispersión de la velocidad del capital y su concentración.

(2) De todos los matices, con abundancia de dictaduras.

(3) Red que va desde la más fraternal solidaridad, hasta la invasión directa y belicista (el delirio onírico, en sueños impotentes de los poderosos).

dente que la ciudad es la imagen más inmediata de la compleja y contradictoria relación de existencia social. La ciudad como realidad y aconteceres, movimientos condicionantes, distribuciones y organizaciones económico-espaciales y segregativas, de confluencias y dislocaciones al igual que limitación y control. Dicho espacio urbano en relación a sus determinaciones sectoriales y divergentes, apropiación del excedente y producción-valoración-reproducción del capital social; configuración socio-espacial de las relaciones sociales. Es decir, se evidencia lo urbano en semejanza a espacios determinados y relaciones específicas, circulación de máquinas, gente, concentración y miseria, vida y muerte, trabajo, industria, finanzas, comercio, servicios, segregación social y espacial: contradicción y lucha de clases.

En esta lucha por el acceso al dominio y organización del espacio urbano, se tejen múltiples relaciones entre los diferentes grupos de poder socio-económico y político, relaciones contradictorias que definen los usos del espacio urbano y la "imagen prospectiva" de la forma urbana: la localización dentro del espacio urbano de las actividades sociales de producción (ante todo industrial, manufacturera y transformación), circulación (sistema de flujos direccionales entre la producción y el consumo, tanto al interior de la trama urbana como en el sistema de comunicaciones en que se localiza), áreas de servicios públicos, administrativos y comerciales, áreas de distribución segregativa de la población según recursos económicos y de propiedad, áreas recreativas y naturales.

Lo que muestra la vida urbana contemporánea es la existencia de un proceso socio-económico con tendencia histórica hacia el deterioro progresivo de las condiciones de vida de amplios sectores de la población. Proceso histórico en deterioro que manifiesta las circunstancias de contradicción en que se desarrolla y en el cual el sector privado representado por el capital y el Estado, se expresan en un lenguaje común, siendo relegados y segregados

los desposeídos, los destechados, las comunidades barriales, los barrios piratas y de invasión, los tugurianos". Estamos así en cualquier ciudad latinoamericana, como en Colombia.

En la configuración del conjunto de ciudades colombianas (las áreas metropolitanas y las ciudades intermedias) se da una síntesis del significado en la relación propiedad-monopolio-espacio urbano-capital-Estado. El desarrollo histórico de las ciudades ha sido propiciado por la sobredeterminancia del lenguaje común entre el capital y el Estado, y no por unos conceptos justos y armónicos de equidad social y de justa distribución en las oportunidades de progreso social (elevando el nivel de vida) Esto explica el por qué el Estado no utiliza sus instrumentos y mecanismos de intervención al sector privado para efectos de plasmar sus políticas de planeación y desarrollo social que formula. El hecho de no existir una ley de reforma social urbana en que se le dé a la distribución y uso del espacio una pertenencia social y al bien común, es una muestra de ello.

El poblamiento de las ciudades colombianas y de sus principales áreas metropolitanas está atravesando por una lucha de consecuencias y efectos múltiples a nivel socio-económico y político. De allí que más del 50% de su configuración urbano-poblacional devenga en la historia de la lucha popular por el espacio-vivienda urbana. La respuesta del Estado y del Sector Privado a dicha situación no deja nada que desear, tanto por su inconsistencia en la planeación, como por las formas directas de represión que han usado.

Ha estado acompañado este proceso por una economía urbano-regional de desempleo, con inflación y recesión , fiel reflejo de las consecuencias del modelo económico financiero y de las circunstancias socio-económicas que activan la producción urbana. Durante la década del 70 hasta hoy, el comportamiento entre la política

económica y social(el Estado) y el sector económico-financiero ha sido de "lenguaje común", expresado en los diferentes planes de desarrollo.

Hoy, tal como están las cosas, tanto a nivel nacional como mundial, no se observa un horizonte que permita, al disminuir las tensiones, propiciar una redefinición de las relaciones sociales y de producción, donde prime un concepto de existencia social digno y humano.

Esto hace que los investigadores de la realidad contemporánea, precisen redoblar sus esfuerzos en la dirección de reformular la distribución de los beneficios y los costos de existencia social y en advertir los resultados cada vez más dañinos y destructivos que se derivan de la actual coyuntura mundial.

Aproximaciones a un posible marco teórico(1):

Con el desarrollo de las sociedades capitalistas contemporáneas, los problemas relativos al espacio(concentración urbana, diferenciación regional, etc.) han cobrado una vigencia tal, que se hace necesario dilucidarlos tanto a nivel de las políticas como el nivel propiamente teórico. Urgencia de explicación racional de los movimientos sociales en el espacio, tanto como urgencia de elaboración de políticas económicas y sociales que tiendan a reducir el creciente caos que, sobretodo en países en desarrollo (como es el caso de América Latina y en específico Colombia), obstaculiza el logro de los objetivos propuestos en éstas. Dos planos bien diferentes en los que es necesario centrar la atención,

---

(1) Bustamante, Sergio y Rueda, Rafael Fernando "El Espacio, su concepto: El proceso de producción de espacio" C.I.E. U. DE A. 1982.

puesto que no se concibe un programa de políticas sin una adecuada teorización sobre los problemas en cuestión, en tanto que la eficiencia de aquellas, corrobora la racionalidad de la aprehensión teórica que las fundamenta.

En general, todo modo de producir y por lo tanto de consumir (como los dos extremos de un proceso: el proceso de reproducción), requieren una organización y un dominio del espacio, siendo éstas las condiciones de expansión de aquellos (en realidad lo uno no se dá sin lo otro: son elementos de un proceso, no existe separación de los momentos, sino articulación de ellos en un proceso), los cuales, el modo de producir y el modo de consumir, referidos al espacio que les es propio y por acción de la ley (lógica) de acumulación de capital (en el caso del capitalismo), constituyen a este espacio en el campo de desarrollo de las fuerzas productivas (no en su acepción meramente tecnológica sino espacial) y en el campo de la reproducción social en su nivel material, por un lado; y a la vez en el campo en que se despliega el enfrentamiento de las clases sociales(no en su significado económico) por otro. Es decir, ese espacio, que hay que dominar y organizar es el campo de reproducción de los diversos modos de producción que en su inter-relación constituyen una formación social determinada.

De ahí, que se habla de modos de determinación específicos refiriéndolos a la dominancia y determinancia del modo de producción capitalista, que en el caso de dicha formación social, impone al conjunto , la complejidad, su unidad, su diferencia, su modo de funcionamiento. Las instancias de dicho modo, serían la especificidad de su articulación en lo jurídico, lo político, lo económico, lo ideológico, etc.

Ahora bien, se podría plantear que toda producción de espacio es el resultado complejo de la inter-relación de tres fuerzas que constituyen un proceso de producción de espacio. Resultado y condición del proceso: el espacio como un producto al tiempo que condición y medio de producción. Estas fuerzas que configuran la compleja trama de relaciones sociales, son atractivas , repulsivas y en su confluencia, relaciones entre fuerzas, afirmación , es decir, la realización del proceso. Tres sentidos por tanto: Toda producción de espacio como reproducción-transformación se hace no sin resistencia. Fuerzas de repulsión desarticuladas social y estatuitariamente y por tanto marginales, se resisten a las fuerzas productivas sociales que operan la transformación espacial del espacio y a la trama compleja de las relaciones sociales que, al conjugar el aspecto espacial con los procesos de simbolización, diferenciación e intercambio, reproducen el espacio. De ahí que, por consecuencias de este proceso complejo, materiales rebeldes a los cambios se transforman en agregados estables, relativamente, en la cadena productiva donde se realiza la producción de espacios; lo que en principio es repulsión, por acción de esas fuerzas atractivas(fuerzas de producción-relaciones sociales), se constituyen en articulaciones estables(?), de donde derivan, por ejemplo, los usos: consecuencia evidente. Registro, sanción simbólica, status, jerarquía. De esta producción de registro resulta que unas franjas del espacio urbano, por ejemplo, son más valiosas que otras. Esta afirmación-conjunción de fuerzas de repulsión y atracción, se constituyen en relaciones entre fuerzas: consumo. Producción de consumo del espacio, al sancionar la diferencia e imponerla generalizándola: reproducción de diferencia (especulación con las tierras altas del poblado, en Medellín, por oposición a "especulación" con tierras altas de Niquía, Bello).

Dentro del espacio socio-económico se presentan modos de distribución de los "pedazos" del espacio, asignación de usos a los "lugares" que los habitantes del espacio ocupan en la relación social en consideración. Por ejemplo: ubicación relativa de los sectores de la producción en su dimensión material de fábricas, maquinarias, etc., y de los sectores de habitación por otro, relaciones obrero-patrón, en lugar del trabajo y fuera de él, lo que significa que se trata de modos concretos de existencia de lo que es específico a los modos de producción. Aún más allá, es necesario reconocer que toda sociedad histórica recrea, opera sobre su espacio a partir de un espacio concreto existente desde antes, desde el pasado, y modelado, transformado, según sus modos específicos de existencia social. Es a partir de aquí, de la existencia de un espacio transformado y de ese mismo espacio pensado en su singularidad, en su especificidad histórico-social, que debe abordarse el problema de la administración de los recursos escasos y sus usos alternativos.

Este proceso de configuración del espacio socio-económico, no es otro que el proceso de urbanización. Cuál es el sentido más particular del mismo , cuáles sus elementos fundamentales y de qué modo se articula al proceso más general de reproducción ampliada del capital social, lo mismo que las características distintivas del proceso de urbanización en las formaciones sociales latinoamericanas y colombianas, son aspectos escenciales cuando se pretende abordar problemáticas concretas que se suceden al interior de dichos espacios, como los referidos a la vivienda y en concreto a la vivienda para sectores de bajos ingresos en la población.

En el caso de la vivienda: usar espacio, consumirlo, realizar su utilidad o valor de uso, no es simplemente tener un lugar

donde reproducirse, acomodarse, protegerse; no es estar en este lugar y no en otro porque más quisiera, porque "lo deseo"; no es ni siquiera estar en el lugar más adecuado topográficamente: es, si, por oposición, diferenciarse como todo consumo, adscribirse a un determinado estrato social, poseer standing, parecerse, adquirir en razón de ello un status social. La utilización del espacio responde pues, a un fraccionamiento de la lucha de clases.

Ser propietario de una fracción de espacio, figura jurídica, apropiarse de su valor de uso y poder disponer de su valor de cambio, significa realmente participar de un modo diferencial (otros pueden ser, invasores, no propietarios, actuar en un espacio social-estatal, etc.) dentro de una malla de relaciones sociales jerarquizadas, relaciones entre clases sociales, y en razón de ello, tener o no propiedad sobre el objeto (espacio)-vivienda(mercancía). Es decir, depende del modo como se participe del proceso conjunto de reproducción social a nivel del capital (fuerzas productivas) y a nivel de las relaciones sociales.

Los usos del espacio dependen, en consecuencia, del modo como éste participa del proceso de valorización reproducción ampliada del capital social y son por tanto "ordenados" por la misma lógica que rige su valor de cambio. No resultan de una cualidad natural del mismo, aunque las calidades físicas del espacio (suelo) influyan, a veces, en el modo de su uso (otro problema, es como influyen. Por ejemplo, en Medellín las mejores tierras urbanizables para vivienda, están destinadas a asentamientos industriales y comerciales, y en tierras quebradas y laderas de montañas urbanizaciones elitistas y marginales).

De allí que, la renta no sea otra cosa que la forma como se valoriza la propiedad espacial según el grado y modo de participación en el proceso de reproducción del capital, y es, fundamentalmente, "Plusvalía desviada", producto de la explotación del trabajo excedente de la sociedad. Es, pues, plusvalía redistribuida, transferida socialmente y como tal es la expresión económica específica de la propiedad sobre el espacio. La renta en sentido práctico, o sea, todo aquello que paga en dinero al propietario el que usa "su espacio", es decir, que hacen parte de ella, los intereses del capital invertidos en la adecuación del espacio, así como todas las posibles transferencias de ganancias y salarios que al ser apropiadas por el propietario del espacio, en razón del monopolio jurídico sobre él, constituyen la base para un valor de cambio.

Luego, el valor de cambio del espacio, el precio del mismo, no es otra cosa que la capitalización de la renta, la cual se deriva de la existencia de la propiedad privada sobre el espacio. Este precio dependerá de la valorización del capital en su conjunto sufriendo todos los rigores de este proceso más general, razón por la cual el suelo, el espacio (la vivienda) se produce, se compra y se vende como mercancía, no escapando por tanto a su imagen fetichista y a la ley del valor que actúa sobre él.

En síntesis, el valor de cambio del espacio resulta de:

1) El monopolio privado sobre él.
2) Este valor de cambio no depende fundamentalmente del trabajo social invertido en él, sino que la valorización de ciertas franjas del espacio, es diferencial, y depende de su inter-relación con otras a través de su inserción en el proceso de valorización-reproducción del capital social.

C. Los proyectos de "lotes con servicio" y las formulaciones del Banco Mundial para los países en desarrollo.

A partir de la década anterior, el Banco Mundial ha venido expresando su interés en fomentar, impulsar y desarrollar proyectos alternativos de vivienda dirigidos a la población y/o comunidades de más bajos ingresos. Dentro de éstos, el de mayor significación es precisamente el referido a los proyectos de "lotes con servicio", entendidos como la dotación y el equipamiento urbano con servicios básicos de terrenos aptos para desarrollar programas masivos de vivienda popular (1).

Esta alternativa ha sido argumentada y formulada por el Banco Mundial, como la más indicada para solucionar la situación de la vivienda popular en los países en desarrollo. Se resalta en el análisis formulativo para estos países y en especial para América Latina:

Observar como tendencia histórica en el proceso de configuración demográfica en estos países un crecimiento continuado de la población urbana a un nivel tal que excede los pronósticos más conservadores. Este proceso creciente de la población amplía y agrava tanto el déficit cualitativo como cuantitativo existente, sino que se enuncia para los próximos tiempos como una de las coyunturas más sensibles a la existencia citadina (hoy ya es un razgo urbano determinado y determinante de existencia social).

---

(1) Ver Banco Mundial. "Documento de trabajo sobre el sector urbanización". Junio 1972 y "Proyectos de lotes y Servicios" abril de 1974.

La solución a la situación planteada escapa a la capacidad gestora de los actuales estados-naciones y de el sistema socio-económico y político que caracteriza estas formaciones sociales. Situación que se expresa como una consecuencia lógica de unas relaciones sociales segregativamente contradictorias que devienen históricamente de una desigual y diferencial distribución de las oportunidades de progreso y desarrollo social.

Es el caso de la vivienda, cuyo acceso no ha sido posible para el total de la población, porque las circunstancias socio-económicas del sistema vigente no lo permiten y porque la mayoría de la población pobre carece de los recursos mínimos que les permita su consecución. Igualmente los recursos de estos estados no son suficientes para proporcionar alternativas de solución subsidiadas que hagan más posible la solución a la situación vivienda, permitiendo de esta manera elevar el nivel de vida en la población pobre.

Lo anterior se evidencia en la realidad inmediata cuando se observa la situación vivienda en el sistema de ciudades y regiones latinas en donde una proporción significativa de la población soporta unas circunstancias de vida precarias en los asentamientos subnormales, barriadas de tugurios e invasiones, donde se vive en condiciones infrahumanas (carencia de servicios sociales básicos y de un espacio-hábitat propicio para una digna existencia social).

Esta realidad es reconocida por el Banco Mundial cuando afirma que "la perspectiva de que el suministro de viviendas y servicios urbanos continúe retrasándose con respecto al crecimiento de la población urbana, con la consiguiente proliferación de los tugurios y barriadas de ocupantes precarios, el aumento de la congestión y el deterioro de los

servicios, está haciendo imperativa la reconsideración de las actuales políticas de desarrollo urbano" (1).

La afirmación anterior entra a ser más real cuando se reconoce el alto grado en la inconsistencia y fracaso de las políticas estatales referidas al ordenamiento "armónico" del desarrollo urbano y en la irracional utilización de los recursos, expresada en la carencia de claros criterios de planeación efectiva respecto a los sectores y variables más representativas de la configuración espacial urbana, dentro de las cuales la vivienda ocupa un lugar esencial.

De allí que el equipamiento urbano de servicios básicos para la población de más bajos ingresos sea cualitativa y cuantitativamente deficitaria, y de unos costos que no consultan la disponibilidad de recursos en las familias, ante el alto índice de desempleo y el aumento progresivo de los costos de subsistencia citadina.

Son entonces políticas estatales que toman en poca consideración los aspectos referidos a la producción de un hábitat en permanente mejoramiento que se inscriba en un desarrollo progresivo de estas conglomeradas barriales, potenciando sus posibilidades y permitiendo la aplicación de criterios democráticos de organización y coexistencia comunitaria. Por el contrario, parece que se amplía el deterioro progresivo de estos asentamientos barriales, haciendo aún más costoso socialmente la redefinición y reconstrucción de un espacio citadino que propicie pautas de desarrollo urbano más saludables para la sociedad como tal.

---

(1) Documento "Proyectos de lotes y servicios" pág. 1, 1974.

La realidad así planteada, lleva al Banco Mundial a formular que "...la provisión de nuevos terrenos urbanizados, convenientemente situados y dotados de los servicios básicos que se necesitan para crear comunidades de bajos ingresos viables, puede presentar muchas ventajas y colocarse tanto dentro de la disponibilidad general de recursos como de la capacidad de pago de los beneficiarios" (1).

Tal formulación, en la dirección de desarrollar proyectos de "lotes con servicios", deberá acompañarse de objetivos como:

-Destinar en las áreas urbanas, espacios propicios para asentamientos de población; una proporción más importante de terrenos urbanizados que permitan en base a la organización de la comunidad, una economía de recursos no posible de lograr por otros mecanismos.

-Inscribir dichos proyectos de "lotes con servicio" dentro de nuevas pautas de desarrollo urbano y equidad social.

-Generar y fomentar nuevas posibilidades de organización social y colectiva inscritas en un proceso de desarrollo progresivo que permita ir erradicando y reconstruyendo los asentamientos subnormales y no planificados.

-Acompañar la dinámica de la alternativa "lotes con servicio" para fomentar y ampliar los sistemas de autoconstrucción (en sus diferentes modalidades, preferenciando la auto-ayuda) que permitan producir la vivienda a un "costo mínimo", buscando de esta manera propiciar un mejor nivel de ingresos y de ahorro social, que se exprese en un mejoramiento

(1) Ob-cit, Banco Mundial pág. 2

del nivel de empleo y en un aprendimiento en el proceso constructivo.

-En síntesis, se trata de propiciar el paso inicial de un "lote con servicios" donde se sienten las bases para la construcción de la vivienda en condiciones asequibles a los bajos ingresos de las familias, permitiendo por esta vía no solo un mejor estar para el desarrollo comunitario sino un hábitat urbano más digno. (1)

Para el logro de los objetivos así formulados se precisa: La claridad en las comunidades base de proyectos, de que el conjunto de costos asumidos son proporcionalmente correspondidos con los beneficios generados; la intención de que la proporción de los ingresos destinados al pago de la solución "lotes con servicios" no sea superior al 20%, el tener presente por parte del Estado que los recursos a subsidiar deben ser presupuestados para darle continuidad a los proyectos y ampliar su cobertura.

En términos generales es este el contexto de análisis dentro del cual el Banco Mundial ha venido fomentando y propiciando en los países en desarrollo proyectos sociales de "lotes con servicio" como la alternativa más cercana a las condiciones socio-económicas de las familias de más bajos ingresos.

D. El caso colombiano y la experiencia piloto de "lotes con servicio" que se desarrolla en Cali.

1. El devenir histórico(y más en los últimos años) en la configuración del sistema de áreas metropiltanas y regiones

(1) Los anteriores objetivos son igualmente válidos al considerar las circunstancias reales de los asentamientos subnormales actuales.

en Colombia, muestra la alta inconsistencia de la política estatal referida a la planeación y el ordenamiento del espacio urbano. Específicamente respecto a la vivienda y en concreto la popular, se han diseñado una serie de estrategias cuyos resultados dejan mucho que desear, empezando por la no existencia de una coordinación interinstitucional entre los diferentes actores partícipes que dé como resultado un cuerpo consistente de planeación efectiva en la solución del déficit cualitativo y cuantitativo inscrito en el ordenamiento y desarrollo urbano de las ciudades.

Los últimos planes de desarrollo económicos y sociales, partiendo de "las cuatro estrategias"(1) (1970-1974) y pasando por el plan "para cerrar la brecha"(2) (1974-1978), el "Plan de Integración Nacional (PIN)" (1978-1982) y el actual "cambio con equidad" (1982-1986), muestran claramente los giros de dicha inconsistencia que atraviesa la concepción de estas administraciones respecto al papel que debe cumplir el Estado en su política de vivienda y en específico la dirigida a los sectores sociales de más bajos ingresos.

La pretención en este último sentido de tales planes se caracteriza por la "brecha" que existe entre la formulación de la política economista y social dirigida a la presentación de diferentes alternativas de solución a la situación-

---

(1) Plan de tipo desarrollista que concibe y formula la política de vivienda como sector líder y la impulsa por intermedio de la creación del sistema UPAC.

(2) Un plan eminentemente populista.

vivienda en estos sectores y las circunstancias reales de existencia social en que sobreviven(3), dejando entrever que tales políticas no alcanzan a llegar efectivamente a ésta población.

Partiendo de la situación real que vive la población de bajos ingresos en el sistema de áreas metropolitanas y ciudades intermedias en Colombia, se podría sintetizar brevemente algunas de ellas:

-Una estructura económico-social y política segregativa, que distribuye los bienes materiales de una forma diferencial y en donde la población de más bajos ingresos no tiene ninguna participación.

-Un creciente aumento del costo de la vida, acompañado de una pérdida cotidiana del poder adquisitivo del dinero, que coloca en una clara desventaja a las familias de más bajos ingresos cuya remuneración se encuentra desfavorecida frente al proceso descrito. Es decir un salario mínimo reajustado anualmente por oposición a una desvalorización del dinero y de aumento de los bienes de subsistencia diariamente.

-Una elevada renta espacial urbana, que impide desarrollar programas de vivienda popular en tierras aptas para el poblamiento, siendo obligados a ubicarse en terrenos de ladera con ángulos de inclinación hasta de 60 grados y alejadas de las actividades de subsistencia. Ello se deriva del monopolio y la especulación que los urbanizadores y rentistas del espacio urbano ejercen.

---

(3) Una cosa es la formulación de la política estatal y otra su correspondencia real con la situación-vivienda que soporta la población pobre.

-La no existencia de un banco de tierras que busque redistribuir, administrar, controlar y adjudicar tierras aptas para el desarrollo de programas de vivienda popular.

-La carencia en nuestro medio de leyes de expropiación para el bien común (1) de tierras privadas y públicas accesibles a proyectos sociales de vivienda popular.

-Los altos costos financieros del dinero, ante todo del dinero UPAC que hacen imposible el acceso a la población de más bajos ingresos y que carecen de estabilidad laboral, a los programas de vivienda financiado por las C.A.V.

-La falta de información sobre aspectos crediticios y financieros en la población lo cual dificulta el acceso a los mismos.

-La poca información por parte de las entidades estatales como el I.C.T. y el B.C.H. respecto a los créditos asociativos que permitan mayor posibilidades de acceso a los mismos.

-El lento y tortuoso proceso de diligenciar ante los organismos de planeación municipal y los permisos para la ejecución o construcción de viviendas. Diligencias que exigen en promedio más de 70 pasos legales (2) y que significan en promedio más del 20% del costo final de la vivienda (en Bogotá es más del 22%) y un promedio de seis meses para la consecución del permiso (existen circunstancias que prolongan hasta más de un año dicho proceso).

---

(1) Leyes que en caso de exitir no son usadas por el Estado.

(2) Más de 400 firmas de empleados y "mandos medios".

-La cuestionable y falseada ideología oficial y privada que plantea la necesidad de la vivienda como un fin en si mismo y no como un medio de transformación indivi - dual, social y comunitaria. Es decir, como un desarrollo integral de la persona que le comprometa en su autoorganización y gestión comunitaria; acompañado este proceso por programas anexos de educación, salud, recreación. En fin, entender la situación vivienda como un elemento constitutivo escencial del conjunto de circunstancias histórico-concretas que determinan la calidad de vida y la promoción socio-cultural de la persona como ser social.

-La carga impositiva y tributaria que acompaña la construcción y adquisición de la vivienda popular.

-La utilización de las cesantías (que es un patrimonio ahorrado del obrero) por parte del sector financiero en contraposición a la posible utilización cooperativa de dicho patrimonio para financiar por las comunidades sus proyectos de vivienda popular.

-La no existencia de propiedades cooperativas y/o colectivas de tierras susceptibles de utilizar para el desarrollo de planes de vivienda social y comunitaria, lo anterior explicado en parte por una arraigada ideología de la "propiedad privada e individual" que hace para el común de la población dificil acceder a un concepto de propiedad colectiva y/o comunal.

-La no existencia de créditos asociativos que alternativamente presente mejores condiciones de financiamiento a los planes de vivienda colectiva.

-La carencia de un ahorro cooperativo y asociativo que potencie los recursos de la comunidad hacia el desarrollo de planes habitacionales.

-La poca comunicación e intercambio de experiencias entre las cooperativas y/o asociaciones que fomentan y desarrollan programas de vivienda popular.

-En tal sentido, la necesidad de evaluar el proceso constructivo y la asimilación tecnológica, como también el proceso organizativo y de auto-gestión comunitaria con el fin de desechar lo negativo y potenciar las posibilidades de estos procesos colectivos auto-regulados.

-La no existencia de centros de investigación que experimenten y desarrollen tecnologías populares y de facil acceso a las comunidades barriales.

-El encerramiento o separación de las universidades y centros tecnológicos en la investigación y asistencia técnica a los proyectos de vivienda popular por intermedio de áreas como la arquitectura, ingeniería, sociología, economía,etc. Es decir, la distancia entre la formación profesional y la situación real de la población de más bajos ingresos.

-El costoso e irregular abastecimiento a los lugares de construcción de los insumos, agravado por los precios especulativos de los materiales y los fletes.

-La no existencia de un sistema tecnológico social (S.T.S.) que propicie tanto el abaratamiento de los costos por solución como la producción de un espacio-hábitat vivible, digno y humano.

-Los altos costos de construcción tanto de mano de obra calificada como de insumos, lo cual hace cada vez más dificil la ejecución de proyectos sociales de vivienda popular.

-La carencia de depósitos o centros de acopio cooperativo que comunitariamente abastezcan los programas de vivienda popular.

Estas y muchas otras son las dificultades más sensibles que las familias o comunidades de bajos ingresos sufren en nuestro medio cuando afrontan individual o colectivamente la solución a su situación vivienda.

2. El área metropolitana Cali-Yumbo está atravesada en su población de bajos ingresos por las circunstancias anteriormente descritas. De allí se desprende la intención del Gobierno Municipal de la ciudad de fomentar y propiciar el desarrollo de un plan masivo de vivienda dirigido a las familias de más bajos ingresos. El plan pretende reducir sensiblemente el déficit de vivienda en esta población y se canaliza vía la alternativa de solución "lotes con servicios" (?) (1).

   Debido a la magnitud del proyecto y al hecho de no contar el municipio con recursos suficientes para su financiación se apoyará financieramente en recursos externos con aportes del B.I.D. y del Banco Mundial. Para tal efecto el gobierno colombiano servirá de respaldo al municipio de Cali.

El proyecto como tal será ejecutado por el Instituto de Vivienda de Cali (INVICALI), las Empresas Municipales de Cali (EMCALI) y el Departamento de Valorización Municipal.

Características generales del proyecto:

La estructura desagregada del Plan se puede observar en el cuadro siguiente: NO. 1

Los terrenos se ubican distantes entre 5 y 6 kilómetros del centro urbano "y tienen acceso a los servicios públicos"(?).

La distribución de las viviendas se hará agrupándolas en "super-manzanas", con espacios interiores de circulación peatonal", contarán con un 25% de áreas verdes y de equipamiento social. El área de cada lote es de 75 M^2 ($15x5M^2$) y se adjudicarán con "una caseta sanitaria alrededor de la cual se podrá desarrollar la vivienda completa".

El plan pretende en los dos primeros años construir 4.488 y 6.080 soluciones respectivamente y en los últimos años 6.675 soluciones cada año; totalizando 36.074 soluciones con lo cual se pretende intervenir efectivamente en la solución del dé - ficit habitacional en las familias de más bajos ingresos en los próximos años.

El costo por unidad/lote en la primera fase del proyecto es de $80.676 con una densidad de 85 viv/ha. Dicho costo unitario incluye tanto el valor del terreno, como los estudios preliminares, la construcción de vías y redes de servicios, la construcción de la unidad sanitaria, los costos administrativos y los seguros.

CUADRO No. 1

PLAN DE VIVIENDA POPULAR EN CALI

(LOTES CON SERVICIOS)

1980 - 1985

AÑO	URBANIZACION	AREA (Hectáreas)	NUMERO DE SOLUCIONES 85 Viv/Ha.	80 Viv/Ha.
1980	San Luis II	3.0	255	240
	San Pedro	6.0	510	480
	El Poblado I	23.7	2.015	1.896
	El Retiro	20.0	1.700	1.608
		52.7	4.488	4.224
1981	San Luis III	20.0	1.700	1.600
	Pueblo Joven	4.0	340	320
	Charco Azul	7.6	646	608
	Poblado II	4.0	3.400	3.200
		71.6	6.080	5.728
1982	(ICT) Flora Ind.	35.0	2.975	2.800
	San Luis IV	20.0	1.700	1.600
	Cinta Larga I	20.0	1.700	1.600
		75.0	6.375	6.000
1983	(ICT) Flora Ind.	35.0	2.979	2.800
	San Luis V	20.0	1.700	1.600
	Cinta Larga II	20.0	1.700	1.600
		75.0	6.375	6.000
1984	Cinta Larga III	55.0	4.675	4.400
	Sin definir	20.0	1.700	1.600
		75.0	6.375	6.000
1985	Cinta Larga IV	55.0	4.675	4.400
	Sin definir	20.0	1.700	1.600
		75.0	6.375	6.000
TOTAL		424.4	36.074	33.952

La forma financiera de amortización se hará mediante una cuota inicial de $16.135 (20%)(1) y cuotas mensuales de $1.699 durante 6 años (equivalente al 2% sobre el saldo total).

Para efectos de la adjudicación se precisa el seguimiento de las normas mínimas definidas por INVICALI y Planeación Municipal, exigiéndose a los beneficiarios como criterio de elección el que no posean bienes inmuebles y haber residido en la ciudad los últimos 5 años. La garantía del préstamo se hace en hipoteca no permitiéndose morosidad superior a los 6 meses.

El coto total del proyecto se puede observar en el cuadro siguiente, teniendo en cuenta las 2 alternativas A y B.

Este costo total aproximado de $2.910 millones será financiado de la siguiente manera (2):

Financiación del crédito externo:	$1.892	(65%)
Cuota inicial del adjudicatario	$ 582	(20%)
Aportes de EMCALVI Y EMSIRVA:	$ 210	(7.2%)
Recursos propios del municipio:	$ 177	(6. %)
Valor de los lotes adquiridos:	$ 52	(1.8%)

Con el presente plan de vivienda 1980-1985 que actualmente se ejecuta en el Municipio de Cali, se pretende propiciar un aporte efectivo a la solución del déficit habitacional en la ciudad y no tiene antecedentes en el país.

---

(1) La cuota inicial podrá pagarse por estapas a través de un fondo de ahorro que INVICALI ha constituido para tal efecto.

(2) Ob-cit pág. 9

C U A D R O N°. 2

VALOR DEL PLAN DE VIVIENDA POPULAR

LOTES CON SERVICIOS

1980 - 1985

AÑO	ALTERNATIVA "A" (85 Viv/Ha)		ALTERNATIVA "B" (80 Viv/Ha)	
	Número de Soluc.	Valor en Mill. de Pesos	Número de Soluciones	Valor en Mill. de Pesos
1980	4.488	362.07	4.224	3[illegible].35
1981	6.086	490.99	5.728	482.82
1982	6.375	514.31	6.000	505.75
1983	6.375	514.31	6.000	505.75
1984	6.375	514.31	6.000	505.75
1985	6.375	514.31	6.000	505.7
TOTAL	36.074	2.910.31	33.952	2.861.88

E. El Estado, CORVIDE, sus programas y la situación de la vivienda popular en el área metropolitana de Medellín.

CORVIDE como Corporación de Vivienda y Desarrollo Social del Municipio de Medellín:

Dentro de la estructura jurídico-administrativa del Estado, CORVIDE aparece legalmente como un instituto descentralizado a nivel municipal, que parte del Acuerdo No. 69 de noviembre 20 de 1956 con el nombre inicial de "Casitas de la Providencia" y con personería jurídica concedida por el Ministerio de Justicia según Resolución No. 0917 de marzo de 1957.

Surge en una década donde se manifiesta de una forma muy específica el fenómeno migratorio como producto de la distorsión en las relaciones campo-ciudad: De un lado influyen el reacomodamiento y distribución de las áreas de influencia que el naciente capitalismo industrial y comercial necesita (requiere) para desarrollarse (aspecto que incide en la configuración socio-económica y espacial de la ciudad) y de otro (en consonancia con lo anterior) lado la "agudización" de las relaciones sociales (la violencia por ejemplo) y los procesos característicos que los matiza.

Así entonces para el caso del área metropolitana de Medellín, (con sus obvias diferencias y especificidades para el resto de sistemas de áreas metropolitanas de Colombia y de América Latina) se observa que, su rápido crecimiento demográfico y socio-espacial, no está siendo acompañado para su población (emigrantes y habitantes de bajos ingresos) por la satisfacción de la demanda espacial-habitacional. El devenir de la propiedad privada del espacio urbano, el monopolio sobre las áreas susceptibles de urbanizar por los terratenientes del espacio citadino, el usufructo especulativo de la renta espacial urbana, el vacío e incosistencia de polí-

ticas estatales referidas al ordenamiento y configuración urbana, la desigual y diferencial distribución del ingreso, los altos índices de desempleo, en últimas la desigual y segragativa distribución de la riqueza y del ingreso social, determinaron, que los emigrantes pobres y la población de bajos ingresos, se vieran abocados a ubicarse en zonas deterioradas, tanto en los tugurios periféricos al centro de la ciudad, como en los umbrales de la configuración urbana.

La "respuesta" del Estado, por intermedio del Municipio de Medellín, a este acelerado proceso de asentamientos tuguria nos en diferentes lugares de la ciudad, como consecuencia del proceso descrito, fue la fundación de una institución estatal cuyo objetivo concreto y específico sería garantizar la presencia estatal en la "solución a este grave problema". La capacidad de acción del Estado en esta dirección ha sido no solo limitada e inconsistente, sino que dicha entidad se convierte en un ente estatal más, de corte burocrático y político, con un marcado funcionamiento coyunturalista, operando de una manera artesanal, sin una moderna estructura organizativa y operativa que le permita un alto grado de eficiencia en sus programas y una estabilidad que en el tiempo le haya posibilitado ser vanguardia a nivel regional en las alternativas de solución habitacional para "los tugurianos y las familias pobres".

En el año de 1975, por medio del Acuerdo No. 40 del 11 de septiembre se le cambia su nombre por CORVIDE (Corporación

de Vivienda y Desarrollo Social); con el Acuerdo No. 34 del 10 de diciembre/80 se "financia la Corporación (1) y con el Acuerdo No. 10 de marzo 5/82, se modifican los estatutos, su estructura orgánica y administrativa(2).

A pesar de los 27 años de existencia de la Corporación y de ser la entidad estatal, de tipo municipal, encargada de plantear alternativas de solución a la aguda situación de vivienda que desde la década de los años 50 viene padeciendo la población pobre en Medellín, su accionar ha sido no solo discontinuado en el tiempo, sino que las diferentes administraciones municipales le han asignado un papel secundario, tanto económico y financieramente, como en la posibilidad de potenciarla como una moderna y eficiente institución que contribuya con su capacidad operativa y funcional a la solución de vivienda para la población pobre en el área metropolitana de Medellín.

La actual administración del municipio plantea que "CORVIDE es una entidad con todas las atribuciones institucionales y legales para convertirse en la gran herramienta de la transformación y adecuación urbana de la ciudad "y la Alcaldía"

---

(1) El Artículo 5 de dicho Acuerdo plantea: "Autorízace al señor Alcalde para ceder a la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social (CORVIDE) o designar la ejecución de programas de la misma, los terrenos que considere conveniente, previo concepto del Departamento de Planeación Municipal. También para definir los procedimientos de adjudicación de los terrenos y lotes de propiedad del Municipio de Medellín en los cuales se ejecuten programas de dicha Corporación"(subrayado del autor)

(2) Se redefinen sus objetivos, se amplía su marco de acción a toda el área metropolitana, se establece el 1/2% del presupuesto anual de rentas y gastos como aporte económico del municipio y se le permite desarrollar programas de vivienda distintos a los fines de la Corporación con el fin de subsidiar proyectos de vivienda popular.

necesita un eficaz y práctico instrumento de reordenamiento urbano, para normalizar el desarrollo físico de la ciudad... No obstante, la realidad es que la Corporación carece de los recursos suficientes para enfrentar esta enorme tarea"(1).

Mientras la entidad espera los recursos económicos y se escuchan declaraciones y promesas sobre lo que podría o debería ser, la situación de la vivienda para la población pobre se agrava y el Estado, en este caso del municipio, demuestra que no está, frente a la magnitud del "problema", realizando una acción real y significativa.

1. Las formas operativas de CORVIDE:

Sus formas operativas son limitadas por las características burocráticas de la entidad y por su dependencia económica y financiera del Estado(ante todo el municipio). Opera en muchos de los casos artesanalmente ("trabaja con las uñas") sin que rijan sus proyectos unos claros y precisos criterios de planeación, tanto a nivel administrativo, como en el área técnica y socioeconómica. Inside igualmente su inestabilidad política, de allí que no cuente con una proyección planeada que le permita operativamente afrontar la situación de vivienda para la población pobre. Actúa más bien al ritmo de sus disponibilidades, sin que se perciban trascendentales cambios en sus formas operativas.

---

(1) El Mundo Página lo, lunes 29 de agosto de 1983. Precisiones del Alcalde Juan Felipe Gaviria en la instalación del Consejo Municipal de Medellín.

Para algunos de sus programas, la entidad ha operado contando con los recursos de apoyo de otras entidades estatales(1) como la Alcaldía(el Consejo), Secretaría de O.O.P.P., Planeación Metropolitana, E.E.P.P., I.C.T., SENA y con algunas entidades privadas como SERVIVIENDA. Sinembargo, dichas formas operativas no son dinámicas ni estables y la corporación no se plantea como elemento integrador.

En la actualidad, la entidad pretende financiar su capacidad operativa, desarrollando proyectos para sectores medios de la población, con créditos concedidos por C.A.V. ello tiene varios significados: por una parte la entidad se desvía de su objetivo básico y para lo cual fue creada cual es la rehabilitación de los asentamientos subnormales(2).

Por otra parte, la alternativa de financiación de vivienda popular por el sistema de las C.A.V. no es recomendable ni económicamente favorable a las condiciones socio-económicas de las familias de bajos ingresos y en últimas es ingenuo pensar que van a quedarle a CORVIDE buenas "ganancias" de estos proyectos con las cuales se desarrollarían programas masivos de vivienda social, sabiendo de entrada que las posibles utilidades se distribuirían entre la entidad que financia (la C.A.V.), la entidad que ejecuta (la firma que gane la licitación) y la que administra (CORVIDE).

---

(1) Susceptibles de ser utilizadas políticamente.

(2) Chozas o tugurios de materiales poco durables, que carecen tanto de servicios públicos como de condiciones dignas de existencia social y sin cumplir con las normas mínimas de urbanización.

Las formas operativas de CORVIDE no son pues, para una entidad estatal que lleva 27 años trabajando en programas de vivienda popular, las más eficientes administrativamente, tampoco las más indicadas en la realización de sus objetivos sociales. Ello exige tanto la redefinición de CORVIDE como institución del Estado (luego de una rigurosa evaluación de su funcionamiento y eficiencia en sus formas operativas), la precisión de sus objetivos tendientes a rehabilitar los asentamientos subnormales, como su "descontaminación política". (dejar de ser botín político de los negocios partidistas).

2. Sus programas y la relación con la comunidad:

No existe en realidad, una relación entre CORVIDE y las comunidades con las cuales ha desarrollado programas de vivienda, que dé a entender cierto nivel social de integración municipalidad-comunidad.

Aún más, durante la permanencia y recorrido de los barrios en donde la corporación ha participado se puede percibir opiniones encontradas entre los beneficiarios, opiniones que devienen de la forma como CORVIDE ha participado en la solución de su situación de vivienda. Si se observa las características de dichas comunidades con la corporación se podría en términos generales establecer las siguientes particularidades:

a. Existen familias individuales o grupos familiares que se ajustan y apoyan los intereses políticos de las administraciones de turno, siendo favorecidos por los programas que a diferentes niveles desarrolla la corporación. Son programas que tienen un sello proselitista y demagógico, sin que exista "un lenguaje" común

entre "la comunidad y CORVIDE", a no ser que "lenguaje común" en este caso signifique intereses partidistas.

b. En relación con lo anterior, se presentan solicitudes individuales o de familias laboralmente vinculadas a las diferentes entidades estatales (ante todo el municipio y el departamento: obreros, celadores, servicios, etc.), personal que hace parte de las cuotas burocráticas de los partidos tradicionales y por esta relación apoyan electoralmente sus respectivos directores políticos. Su relación con la Corporación es a nivel individual y no está acompañada de fines que se adentren en la promoción social y colectiva de la comunidad.

c. Se presentan también, solicitudes de familias o de comunidades que han sido desalojadas por el ensanche infraestructural de la ciudad (obras de valorización por ejemplo). Estas, en tanto consideran al municipio (Estado) como el responsable de su situación, asumen una actitud pasiva, dificil de permitir un trabajo comunitario y por parte de la entidad una actitud paternalista. Por lo general son familias de muy bajos ingresos, que en el lugar donde habitaban no pagan ni arrendamiento, ni servicios públicos y que sus relaciones de trabajo están estrechamente ligadas con el lugar. Al ser desalojadas, dicha "economía" es afectada tanto en lo referente a la cuota de amortización de su préstamo, el pago de servicios públicos y sobre todo, la deseconomía que produce la alteración espacial-temporal de su relación laboral o de subsistencia (aumento significativo de sus costos de localización).

d. Se presentan igualmente, solicitudes de familias o comunidades que han sufrido el rigor de ciertas emergencias naturales (derrumbes, delizamientos, inundaciones, temblores y/o desajustes geofísicos). Estas circunstancias hacen de dichas familias un caso especial por cuanto la mayoría han perdido sus "bienes materiales" y quedan a la deriva. De allí que los programas de vivienda para dichas familias, deban tener un tratamiento especial de urgencia y de facilidades económicas especiales. Sinembargo, la relación con la corporación de dichas familias es individual y en algunos casos en contradicción de pequeños grupos de familias con la entidad: caso del barrio Moscú y Kennedy (damnificados de Santo Domingo).

e. Por último, existen solicitudes de familias, con niveles de ingresos diferenciales (tendencia hacia lo bajo), que han recurrido a la corporación buscando la posibilidad de resultar favorecidas en sus programas y que no pertenecen a ninguno de los literales anteriores. La relación en estos casos es igualmente individual, no colectiva.

No existe entonces, entre los programas de vivienda que desarrolla CORVIDE y las comunidades o familias favorecidas, una relación que nos permita afirmar un relativo nivel de integración Estado-comunidad, en donde la vivienda sea un medio de promoción social y comunitaria de la persona y la familia en su medio social. Las relaciones que existen son de tipo personal y más que todo con el personal del área socioeconómica de CORVIDE.

3. Descripción de los programas y proyectos realizados, que actualmente desarrolla y los que pretende impulsar la corporación:

CAPITULO II

ESTUDIO DE CASO DE LA ALTERNATIVA " LOTES CON SERVICIO " DESARROLLADO POR CORVIDE EN LA " URBANIZACION KENNEDY " EN MEDELLIN.

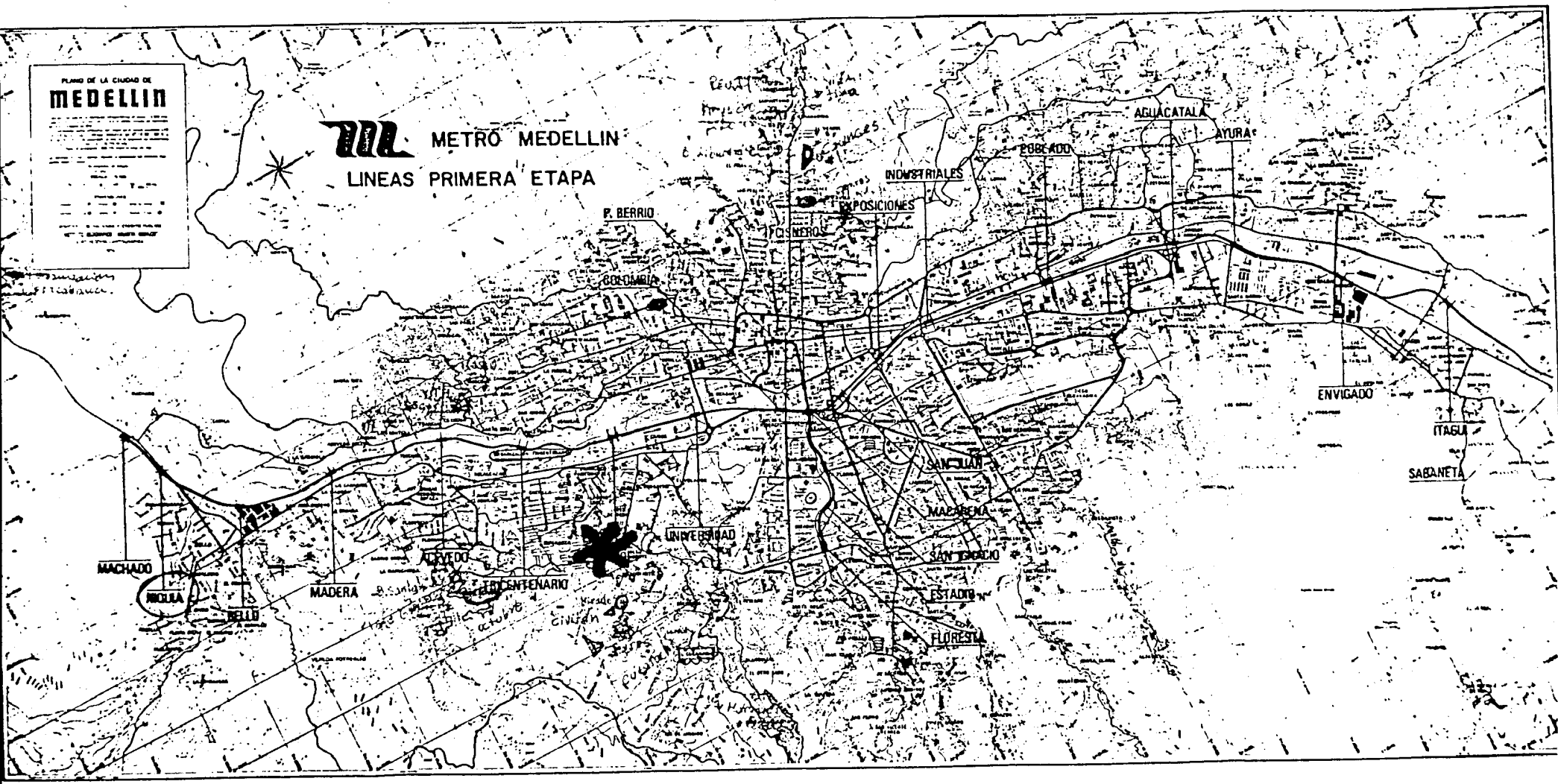
A. Ubicación y descripción contextual de los proyectos específicos implementados por el Estado en la construcción de la " Urbanización Kennedy ".

La " Urbanización Kennedy " es el último programa de vivienda que está desarrollando CORVIDE interinstitucionalmente con la participación en algunos casos de Valorización Municipal, el SENA, la Secretaría de Obras públicas, las E.E.P.P..

El barrio queda ubicado en la Comuna No. 2 (1) en terrenos comprados hace algunos años por el Municipio y cedidos a la Corporación. En el siguiente cuadro y a nivel descriptivo se pueden observar las características generales más importantes de los proyectos específicos de la urbanización:

---

(1) Parte alta entre Calle 89 C y 93A con carrera 83.


PLANO DE LA CIUDAD DE
MEDELLIN
METRO MEDELLIN
LINEAS PRIMERA ETAPA
AGUACATALA
AYURA
POBLADO
INDUSTRIALES
EXPOSICIONES
P. BERRIO
COLOMBIA
ENVIGADO
ITAGUI
SABANETA
SAN JUAN
MACARENA
UNIVERSIDAD
SAN DOMINGO
ESTADIO
FLORESTA
CARLOS E.
TRICENTENARIO
MADERA
MACHADO
NIQUIA
BELLO

B. El caso absurdo de Valorización Municipal (INVAL) y la actual política estatal.

Se trae a cuento, simplemente para ejemplificar la afirmación de que no existe consistencia ni planeación en la política estatal de vivienda.

El INVAL' ente estatal a nivel municipal, uno de los más modernos y consolidados financieramente con los que cuenta la Administración Municipal de Medellín, " Construyó " (?) para 20 familias de tugurianos erradicados de terrenos por los cuales pasan obras de Valorización, un proyecto de 20 viviendas por la alternativa de prefabricados en lotes de 20 mt.^{2}.

Dicho proyecto se realiza actualmente con el más rotundo de los fracasos. Veamos: se elige un terreno en la parte alta del Barrio Kennedy negociado por compraventa con CORVIDE. Se trata de construir 20 cuartos (espacio múltiple) y permutarlos por igual número de tugurios. Terminadas las viviendas, se vinieron al suelo más de la mitad, por fallas físico-topográficas que no se previeron (algo tan elemental para desarrollar un proyecto en este tipo de terrenos, como es el estudio de suelos, no se realizó).

Cómo valorar los Costos Sociales de este tipo de proyectos ? Tiene sentido y se justifica técnicamente que una entidad estatal, que debería estar ejecutando sus programas de acuerdo a la política oficial, arriesgue con estas " Soluciones " la vida de familias enteras ? O es ésta, en términos

reales lapolítica estatal de vivienda ? [1] ? En qué se benefician las familias favorecidas con estos proyectos ? Cuáles los Beneficios Sociales derivados de este tipo de proyectos ? Ninguno !

Si estas son las características concretas de la política estatal de vivienda, es evidente que a más de inconsistente, se expresa en su fracaso tanto técnico-espacial como social y culturalmente.

---

(1) No encontramos ciertos signos comunes con situaciones similares en el " 12 de Octubre " y " Niquía " ?.

C. CORVIDE y el proyecto específico de "lotes con servicio".

1. La formulación y la planeación del proyecto.

El proyecto se fundamenta dentro de los objetivos generales de la corporación buscando contribuir a "la solución del problema de la vivienda para los sectores populares del área metropolitana de Medellín...y promover la elevación del nivel de vida de los sectores marginados, introduciendo estabilidad física y emocional en los hogares estimulando el orden, la disciplina social y la confianza de la comunidad en el Estado. La solución del problema se plantea sobre la base de una gran participación de la comunidad con su iniciativa, su mano de obra, su ahorro, etc.".(1)

Con este proyecto de "lotes sin servicio" se trata de urbanizar "un terreno apto para adelantar un programa de vivienda dotando de servicios públicos básicos y entregándolo al beneficiario para que adelante por su cuenta la construcción de la vivienda". De allí que se dirija a aquellas familias cuya situación socio-económica no les permite recursos suficientes para adquirir la vivienda terminada. Sinembargo, pueden acasionalmente aportar mano de obra y de acuerdo a sus recursos ir construyendo la vivienda progresivamente. Al disponer la familia de un lote urbanizado puede tener más facil acceso a diferentes recursos.

(1) Objetivos generales de CORVIDE pág. 10

Este proyecto se inscribe dentro del proceso de ordenamiento al desarrollo urbano, canalizando y ampliando la oferta de solución a la situación-vivienda en las familias de más bajos ingresos. El proyecto así formulado debería estar acompañado de unos claros criterios de planeación que permitan efectivamente el logro de sus objetivos sociales y comunitarios.

Lo que demuestra, sinembargo, tanto el trabajo de investigación en el área, como en la confrontación de la realidad allí vivida respecto a la formulación de la política estatal (CORVIDE), es no solo un alto nivel de inconsistencia en la planeación del proyecto y en los alcances del mismo respecto a sus componentes asenciales (administrativos, técnicos y socio-económicos), sino, igualmente la carencia de una gestión estatal coordinada y efectiva que en relación con la comunidad base del proyecto, propicie un "lenguaje común" tendiente a superar y elevar las actuales circunstancias de existencia social de las familias beneficiarias.

2. La ubicación y localización del proyecto en la configuración de la trama urbana.

Las alternativas de localización consideradas para la elección del lugar donde se desarrolla el proyecto se inscriben en la disponibilidad de terrenos que CORVIDE posee(1) sin mediar en dicha elección una consulta amplia con la comunidad que les permita discutir y analizar otras posibles alternativas más acordes a sus

---

(1) Terrenos del municipio o que han sido comprados y "cedidos a la corporación para la ejecución de sus proyectos".

preferencias en la ubicación dentro de la ciudad, su hábitat y sus lugares de actividad económica.

La mayoría de los terrenos que tiene disponibles la corporación para desarrollar sus diferentes programas de vivienda, no son aptos para vivir tanto por sus características topográficas como por los costos de localización en que incurren las familias respecto a sus precarias condiciones socio-económicas y sus fuentes de empleo.

Comparativamente y respecto a otros terrenos, la localización del proyecto es regular y debería contarse con un riguroso estudio de suelos que especifique las características topográficas del terreno (1). Esta área es de reciente urbanización y hace parte del proceso expansivo de la configuración urbana impulsado ante todo por el desarrollo de programas habitacionales dirigidos a la población de más bajos ingresos.

El terreno está ubicado a una distancia relativa del centro urbano (25 a 30 minutos) y en ángulos de inclinación entre 20 y 60 grados. No existe sinembargo, documentación que precise los criterios tenidos en cuenta para su elección y justificación en relación con los procedimientos más indicados de planeación y desarrollo urbano.

2.1 El proceso expansivo de la configuración urbana en este sector de la ciudad es diferencial y está acom

(1) Es preciso observar como ya se han presentado fallas en el terreno al derrumbarsen 10 de las 22 casas construidas allí por el INVAL

pañado por formas de tenencia que van desde la invasión y consolidación progresiva de los asentamientos, la parcelación y loteo realizado por particulares, la compra de fincas lindantes con la forma urbana por parte de entidades estatales (I.C.T. , CORVIDE, Valorización Municipal) y constructores privados (Bravo Restrepo), todo ello ante todo para desarrollar programas de vivienda popular. Son entonces, tierras antes destinadas a una incipiente explotación agrícola y que ahora tienen la vocación antes descrita.

La renta espacial urbana es relativamente igual a la que existe en otros lugares de la ciudad semejante a éste (Villatina, popular I, II y III, Barrio La Libertad, Aranguez parte alta, Campo Valdes parte alta, Aures parte alta, Diamante parte alta, etc.). Una renta que parte de una base en la valoración del costo M^2 entre $1.000.-$3.000. y de un costo promedio en M^2 construido entre $8.000 y $15.000.

Si bien este costo M^2 es la base de la renta espacial en el sector, existe un mercado comercial que altera y especula con dichos costos de acuerdo a la localización dentro del sector y al comportamiento de la oferta y la demanda.

2.2 La localización del proyecto en la periferia de la trama urbana conlleva una serie de costos de localización que se expresan a diferentes niveles, ante todo respecto a la distancia y tiempo de las fuentes de empleo, las condiciones de habitabilidad y el nivel de vida, la asistencia y seguridad social, los costos de ingraestructura de servicios

en relación al enlace con las líneas madres, el abastecimiento e insumos para la construcción, la disposición de espacios aptos para la recreación, etc.

En síntesis, se podría afirmar que comparativamente con otros lugares de la ciudad, el proyecto está relativamente ubicado en un sector que se ha venido integrando a la configuración de la trama urbana y con una relativa consolidación a pesar de existir una importante parte del sector estancada, deprimida y en circunstancias de existencia social indignas e infrahumanas.

Lo anterior precisa y exige un plan integral de mejoramiento que partiendo de potenciar las posibilidades organizativas de la comunidad se busque propiciar un proceso tendiente a elevar el nivel de vida y de habitabilidad en el sector.

3. ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO DE LOS USUARIOS (FAMILIAS) DEL PROYECTO

a. Procedencia: La gran mayoría de las familias llevan viviendo en la ciudad más de 10 años(1). Algunas llegaron y se asentaron en tugurios ubicados en la periferia del centro de la ciudad (área del basurero, Estación Villa, La Alpujarra y la Iguaná), otros en la periferia de la trama urbana (Santo Domingo, San Pablo, Pablo VI, Olaya Herrera, El Cucaracho y Las Margaritas) y muy pocos alquilaron una pieza o una casa barata en barrios populares como Castilla, Villatina y Aranjuez.

De estos lugares han venido siendo expulsados por varios motivos:

a.1 Más de 70 familias han sufrido los rigores de la naturaleza al ser sus tugurios destruidos por derrumbes y por inundaciones. Situaciones éstas que se preveían por cuanto los terrenos donde se localizaron no son aptos para vivir dadas sus características topográficas. Muchas de las familias perdieron en estos avatares de la naturaleza algunos de sus seres queridos, sin recibir del Estado ningún tipo de indemnización a pesar de ser éste el responsable a nivel técnico-social por cuanto es de su conocimiento que dichos asentamientos están anunciando tragedias como las ocurridas; sinembargo, nunca se ha preocupado por preveerlas y plantearles a dichas familias alternativas posibles para solucionar su situación-vivienda. Solo cuando las familias han

---

(1) Llegaron a la ciudad provenientes de pueblos y del campo.

sido sometidas a tales rigores, en algunos casos, como el analizado, se les ha propiciado "lotes sin servicio" para solucionar su situación. Algunas de las familias en mención se encuentran ubicadas en las manzanas K, J, H, F y I.

a.2 Otras familias han sido expulsadas indirectamente por los precios de la renta espacial urbana y por no estar en capacidad económica de pagar el alquiler, siendo favorecidas por la adjudicación de "lotes sin servicio" en el barrio. Algunas de tales familias se encuentran dispersas por la urbanización, ante todo en las manzanas I, E, L, T y K.

a.3 Otras familias han sufrido una expulsión directa por estar ubicadas en lugares donde se desarrollan trabajos de rediseño urbano y obras de valorización (vías y puentes). Algunas de ellas se encuentran reubicadas en las manzanas F1, I, J y K en lotes adjudicados sin servicios.

a.4 Algunas familias han sido favorecidas con la adjudicación de "lotes sin servicios" por ser alguno de sus miembros empleados del gobierno (como celadores, obreros de entidades estatales, etc.). La mayoría de ellos están ubicados en la manzana L.

La procedencia de las familias ubicadas en este proyecto de "lotes sin servicios" vienen, entonces, de distintos lugares de la ciudad (unos centrales y otros periféricos) y obedeciendo a motivos diferentes como los enunciados. Son aproximadamente 170 familias

(promedio de 6 personas por familia), las cuales se encuentran concentradas mayoritariamente en las manzanas K, J, H, Fl, F, I y L. Otras se hayan dispersas en las manzanas E, A(parte superior), B(parte superior), T, N y P.

b. Empleo y estabilidad laboral:

El 80% de las familias carecen de ingresos estables, por cuanto los que trabajan (jefe de hogar, hijos) lo hacen en actividades informales (ventas ambulantes, empleos ocasionales de construcción, empleados en cafeterías y bares, ayudantes de oficios varios, etc.). De allí que sus ingresos a más de ser precarios son inestables y no se benefician de ningún tipo de prestación social.

El nivel de ingresos promedio del 80% de los beneficiarios se ubica en un rango entre $5.000 y $10.000 mensuales (59-118 US), existiendo sinembargo familias que no alcanzan a llegar a dicho rango y muy pocas están por encima de él. Esto nos da una muestra clara del bajo nivel de ingresos promedio, situación ésta que se agrava por el alto índice de desempleo aproximado del 30%.

b.1 Ahorros: Existe un bajo (casi nulo) nivel de ahorros en las familias, pues los recursos adicionales van siendo destinados a la consolidación de la vivienda.

b.2 Cesantías: Al ser un 80% de las familias empleados ocasionales, no tienen ningún tipo de cesantías. Los que están laborando en el empleo formal, han reclamado sus cesantías para efectos de apoyar su préstamo y consolidar la construcción de su vivienda.

b.3 Préstamos: Al no poseer las familias un respaldo jurídico y económico en bienes, las posibilidades de acceder a un préstamo bancario son nulas. El único préstamo adicional al que han tenido acceso algunas familias es el concedido por CORVIDE, el cual se hace efectivo en materiales de construcción administrados por la corporación. Sinembargo, es un préstamo irregular y los criterios para concederse son bastante arbitrarios, dependiendo en la mayoría de los casos de juicios subjetivos de la dirección. A diferencia de los préstamos anteriores no se detectó en las familias ningún otro tipo de crédito.

b.4 Criterio de selección de los usuarios: Como ya se indicó, los criterios de selección son en más de los casos subjetivos, sinembargo se tienen en cuenta ante todo la situación socio-económica de la familia, su nivel de ingresos, su capacidad de pago, su empleo, disponibilidad de cuota inicial y el tiempo de trabajo para la consolidación de su vivienda.

b.5 Tiempo familiar disponible para la auto-construcción: En realidad no existe un tiempo estándar, sino que se le **dedica** el tiempo disponible de acuerdo al "tiempo libre" (fines de semana y festivos) y parcialmente en semana. Se encontró en algunos de los casos miembros de la familia trabajando en horas de la noche, en este proceso de autoconstrucción familiar trabajan indiscriminadamente padre, madre, hijos y familiares.

c. Los Costos del proyecto:

Por cuanto el proyecto de "lotes con servicios" se han venido desarrollando en algunos casos desde hace 5 años y en

otros durante el transcurso del presente año la información de costos es ajustada y se ejemplificará tomando algunos análisis de caso.

c.1 Costos totales desagregados del proyecto:

Número total de lotes: 160 (adjudicados sin redes de servicios públicos).
Area total del proyecto: 12.000 M^2(1)
Area promedio de construcción: 5.200 M^2(2) (43% del área total de los lotes).
Area promedio de cada lote: Entre 72 y 78M^2(12Fx5f y 13Fx6f).
Area promedio de construcción por lote: Entre 30 y 35M^2
Costo total aproximado del proyecto: 18'472.000(3)
Costo de cada lote: Entre $86.400 y $144.500
Costo M^2 "con servicios": Entre $1.200 y $1.853.
Costo M^2 construido: Entre $11.429. y $13.333.(4)

c.2 Presupuesto representativo de una familia ubicada en el lote 9 de la manzana K. (6 miembros en familia).

Area del lote: 72M^2 (12Fx6f)
Valor del lote fijado por CORVIDE: $86.400.
Valor M^2 sin servicios: $1.200
Préstamo en materiales hecho por CORVIDE: $30.000.

---

(1) Un promedio de 80 lotes con 72M^2 y 80 lotes con 78M^2

(2) Un promedio de 30M^2 construidos en los lotes de 72M^2 y de 35 M^2 construidos en lotes de 78M^2.

(3) 80 lotes a $86.400 c/U y 80 lotes a $144.500 C/U.

(4) Costo de construcción de 30 y 35 M^2 de $400.000 en promedio.

Aportes de la familia para complementar compra de materiales de construcción: $20.000.
Valor diario de la mano de obra calificada(maestro de construcción)(5) $900. durante 30 días= $27.000.
Valor diario del ayudante de construcción $500.(los miembros de la familia participan en lo posible durante el proceso constructivo)durante 30 días=$15.000.
Instalación de agua de contrabando: $1.700.
Instalación del alcantarillado: $5.000.
Instalación del contador: $9.000
Diligencias de normas mínimas: $5.900.
Con la utilización máxima de los precarios recursos con que cuenta la familia, logran construir en un mes: 2 piezas(una con cocina) y 1 servicios en un área de $30M^2$ con un costo total de $200.000.
Costo M^2 construido: $6.667.
Valora comercialmente la propiedad en :$500.000.(1)

c.3 Presupuesto representativo de una familia ubicada en la manzana J. lote 10 (6 miembros familia)
Area del lote $72M^2$ (12Fx6f)
Valor del lote fijado por CORVIDE: $93.500.
Valor M^2 sin servicios: $1.236.
Préstamo en materiales de construcción por CORVIDE: $50.000.
Aporte de liquidación en cesantías: $90.000.
Préstamo de un amigo: $50.000.

---

(5) Ocasionalmente les brindaba asistencia técnica el SENA (El instructor Umaña a veces asistía la dirección técnica del proceso constructivo en la manzana).

(1) Valor comercial del M^2 de lote con servicio $6.944 y valor comercial del M^2 construido: $16.667.

Costo mano de obra especializada y 1 ayudante de construcción durante 1 mes: $80.000.
Instalación de agua de contrabando a la tubería madre: $4.000.
Instalación del alcantarillado: $5.000.
Instalación de luz por las E.E.P.P.: $9.000.
Diligencias de normas mínimas: $8.000.
Reboque: $7.000., tirada de plancha: $10.000. utilizando al máximo sus escasos recursos y con la participación familiar en el proceso constructivo durante un mes, logran construir= 1 sala, 2 alcobas, 1 comedor-cocina, 1 servicio independiente y tiran la plancha, en total 50M^2 construidos con un costo de $406.500.
Costo M^2 construido : $8.130.
Valora comercialmente la propiedad en $800.000.(1)

c.4 Es preciso entender que los anteriores costos de solución a la situación vivienda de estas familias es relativamente subsidiado por el Estado, tanto a nivel de los costos financieros del préstamo, como en el apoyo que por parte de otras entidades se le ha venido dando al proyecto en recursos materiales y humanos. Las entidades estatales que ocasionalmente han venido disponiendo recursos han sido:

SENA (Servicio Nacional de Aprendizaje): Apoyo en recursos humanos expresado en instructores que asesoran el proceso constructivo.

O.O.P.P. (Secretaría Municipal de Obras Públicas): Disposición de recursos materiales(maquinaria y equipos) y humanos (operarios).

(1) Costo comercial M^2 con servicio $11.111 y costo comercial del M^2 construido $16.000.

E.E.V.V. (Empresas Varias del Municipio): Disposición de canecas para la basura.

E.E.P.P.: Instalación y equipamiento de los servicios de luz, agua y alcantarillado, por intermedio de su programa "habilitación de vivienda".

Sinembargo, es preciso advertir que es muy poca la planeación y coordinación interinstitucional entre estas diferentes entidades estatales y CORVIDE no asume su papel interinstitucional integrador.

Los costos en que incurren dichas entidades son subsidios sociales propios del proceso de ordenamiento y configuración urbana del sector respecto a la trama urbana. De allí que tales costos se contabilicen al interior de cada una de las entidades y algunos de ellos se recuperan con ciertas facilidades financieras para las familias (es el caso de E.E.P.P. con su programa de habilitación de vivienda).

No existe sinembargo información sistematizada ni desagregada que permita detectar los costos totales del proyecto con subsidio y de los costos subsidiados por solución,

c.5 A cierto número de familias (aproximadamente 70) CORVIDE le facilita créditos en materiales de construcción abastecidos y administrados por la corporación; sinembargo dicho abastecimiento es irregular y arbitrario. Lo primero por los precarios recursos financieros con los que cuenta la entidad y lo segundo por la manipulación que se da en la distribución de los mismos por parte de las personas encargadas. Dichos

materiales se compran a precios de mercado(1) y le cargan al beneficiario el costo de fletes.

Las relaciones usuario-CORVIDE en el abastecimiento de materiales de construcción es irregular y personal, primando de por medio criterios de tipo subjetivos. Al mismo tiempo el proceso administrativo del registro y control en muchos de los casos no es conocido por el usuario, de allí que éste no esté debidamente informado del monto del crédito y del valor de los materiales que ha recibido.

La recuperación de cartera en algunos de los casos es morosa y lenta en otras se hace normalmente.

.6 Respecto a los costos y el abastecimiento de materiales para la infraestructura de servicios públicos y comunales parte de ellos han sido abocados por la comunidad aportando su mano de obra con la asesoría y dirección técnica en algunos casos de CORVIDE(2), en otros del SENA y de la Secretaría Municipal de Obras públicas. Es preciso advertir, sinembargo, que la"urbanización" como tal no cuenta con servicios comunales, solo un terreno que lentamente se ha venido adecuando y rellenando con la tierra que va resultando de los trabajos de adecuación en vías y terrenos anexos.

---

(1) La Corporación no produce materiales de construcción sino que sirve de intermediaria entre el Mercado y el beneficiario.

(2) Esta dirección técnica ha sido puesta en cuestión por la comunidad tanto por su incapacidad técnica en la asesoría de instalacion en los servicios de alcatarillado como por su comportamiento social en la relacion con la comunidad.

Este terreno queda en el cruce de la carrera 84 con la calle 92 y es la única "área" recreativa con que cuenta el barrio. Tampoco cuenta con infraestructura social de escuela, centros de salud, guardería ni casta para la acción comunal, ni capilla para los oficios religiosos, teniendo que recurrir al barrio vecino de Moravia distante en promedio 10 cuadras.

d. Alternativas de financiamiento:

Entre el mercado financiero y los costos financieros del proyecto existe una diferencia significativa lo cual es equivalente al subsidio financiero que tanto el proyecto en su conjunto como cada una de las familias percibe. De allí que los costos financieros del proyecto sea sensiblemente inferior a lo que implicaría desarrollarlo por las condiciones actuales del mercado, ante todo de las C.A.V. y su sistema UPAC. De allí que los créditos financieros de CORVIDE partan de un interés del 12 y 14% que comparativamente con el mercado es bastante favorable(1).

Para la realización del proyecto no se ha recurrido ni por parte de la corporación ni de la comunidad al mercado del sistema, ante todo por los altos costos de las tasas de interés. Los recursos financieros han provenido fundamentalmente de CORVIDE y de las entidades de apoyo al proyecto (es el caso del financiamiento de la infraestructura de servicios públicos por el Programa de Habilitación Vivienda de las E.E.P.P.)

d.1 Las garantías legales para la adjudicación del crédito en la mayoría de los casos está definida por una letra de respaldo que el adjudicatario firma y queda en poder de la corporación hasta que termine de pagar la deuda. Este documento es demandable en su incumpli-

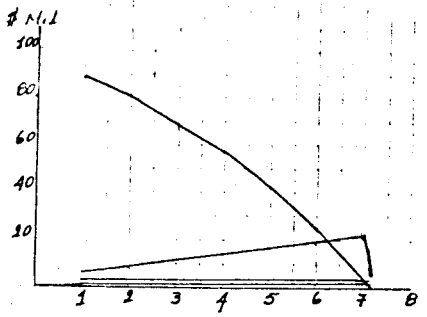
(1) Los costos financieros del mercado fluctúan en promedio en un interés del 30%.

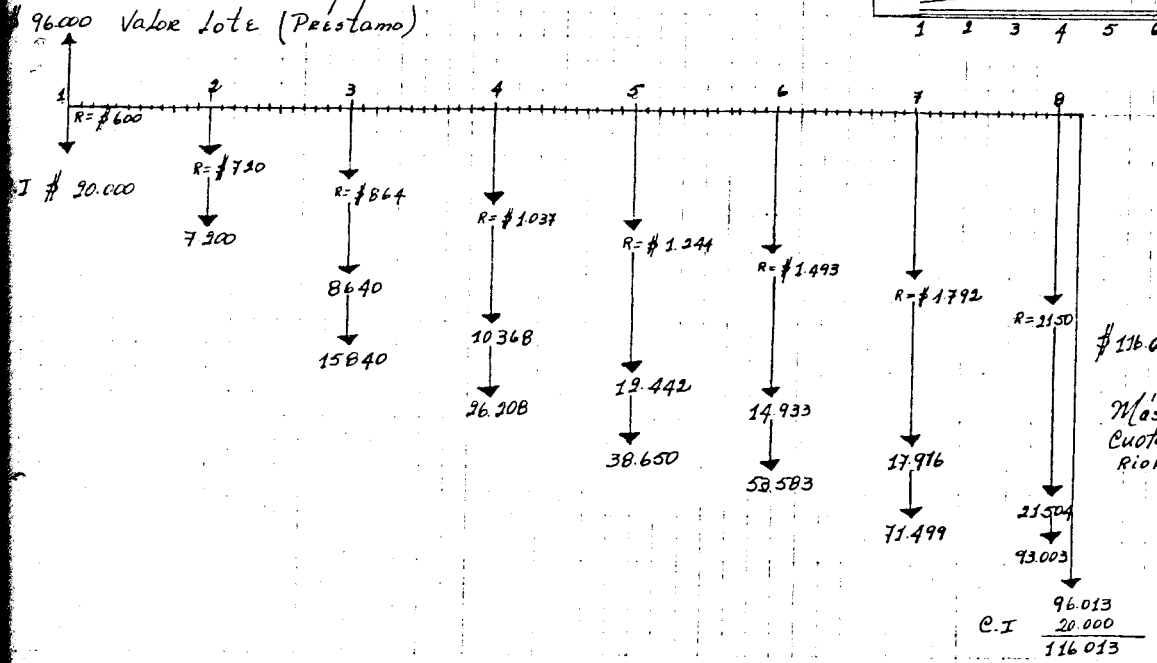
miento por la corporación y el adjudicatario se somete a todas las consecuencias legales que de allí se deriven, con el fin de ejemplificar las características legales de la relación contractual entre CORVIDE y el adjudicatario (se adjunta documento que ilustra tal situación).

d.2 Se percibe respecto a la relación contractual CORVIDE-usuario tres situaciones: a)cierto nivel de regularidad en el 50% de las familias en el cumplimiento de los términos contractuales referidos a la amortización y el pago del crédito. b)alguna morosidad (2 y 3 meses) en un 35% de las familias en el pago oportuno de la deuda. c)un 15% de los usuarios llevan más de tres meses en incumplimiento de los términos contractuales, argumentando carencia de recursos económicos. Lo anterior hace que la recuperación de cartera sea relativa para el proyecto en su conjunto.

d.3 El comportamiento de los flujos crediticios en las diferentes alternativas de financiamiento lo podemos observar en los siguientes casos: La elección de estas "situaciones de caso" se hizo tanto para tener una referencia comparativa entre las distintas alternativas de solución-vivienda (licitadas, prefabricadas, lotes sin servicios, lotes sin servicios con préstamo en materiales de construcción) como para observar la forma financiera del comportamiento de los flujos de amortización y pago de interés en el tiempo (desagregando de la cuota anual, la cuota mes y los intereses). Los casos elegidos son financieramente los más representativos del proyecto en su conjunto y en específico del proyecto "lotes con servicios".

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	7.200	600	0	88 800
1	8.640	600	120	80 160
3	10.368	600	144	69 792
4	12 442	600	173	57 350
5	14 933	600	207	41 417
6	17 914	600	249	24 501
7	21 504	600	358	2997
mes, 11 días	3.010	600		0



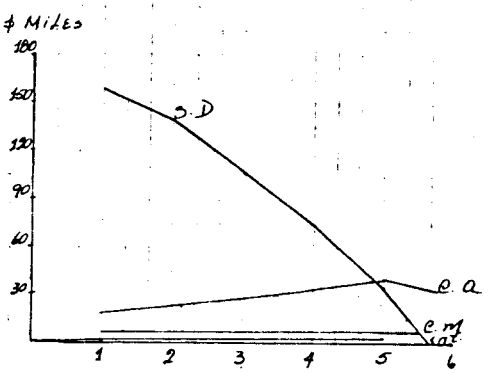


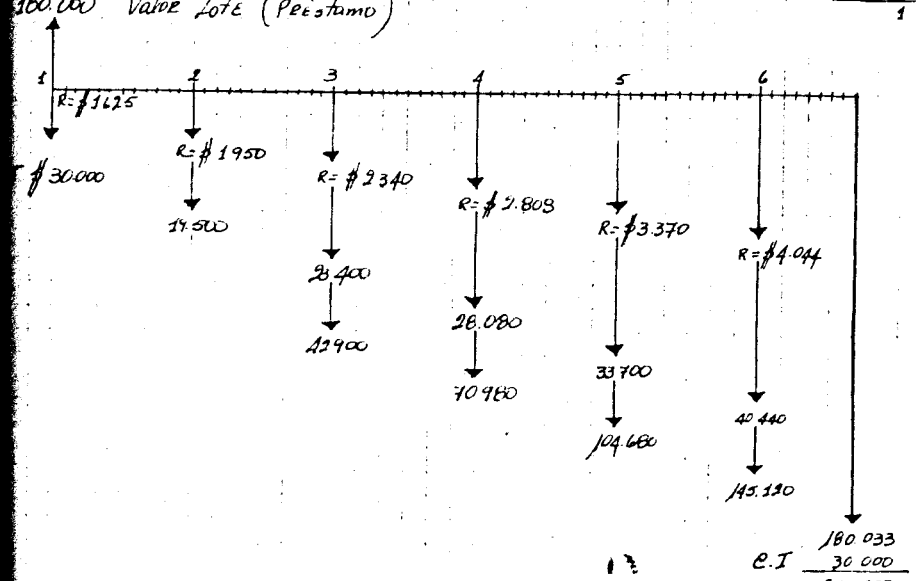
F - P = Costo Financiero

$ 116.013 - 96.000 = 20.010

Más el 20% Sobre la Cuota mes del Año Anterior.

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	19.500	1625	0	160.500
1	23.400	1625	325	137.100
3	28 080	1625	390	109.020
4	33.700	1625	468	75.390
5	40.440	1625	562	34 880
mes, 19 días	34913	1625	674	0



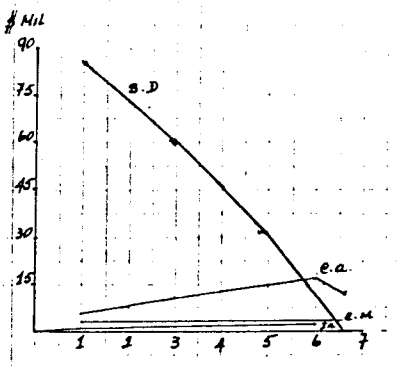


F - P = Costo Financiero

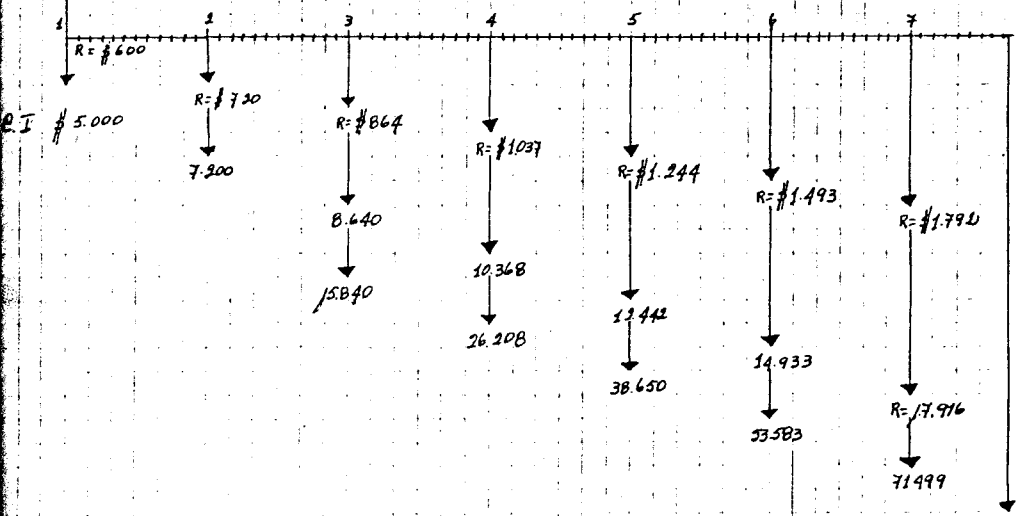
210.033 - 180.000 = 30.033

Más el 20% sobre la cuota mes del Año Anterior.

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	7.200	600	0	79.200
2	8.640	600	120	70.560
3	10.368	600	144	60.192
4	12.442	600	173	47.750
5	14.933	600	207	32.817
6	17.916	600	249	14.903
mes, 10 días	14.903	600	299	0



$ 86.400 Valor Lote (Préstamo)

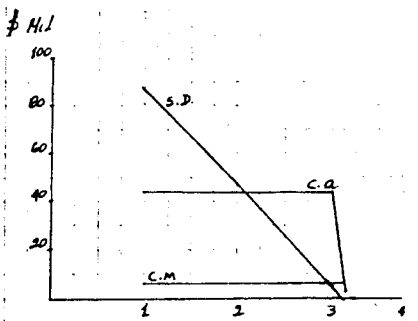


F − P = Costo Financiero

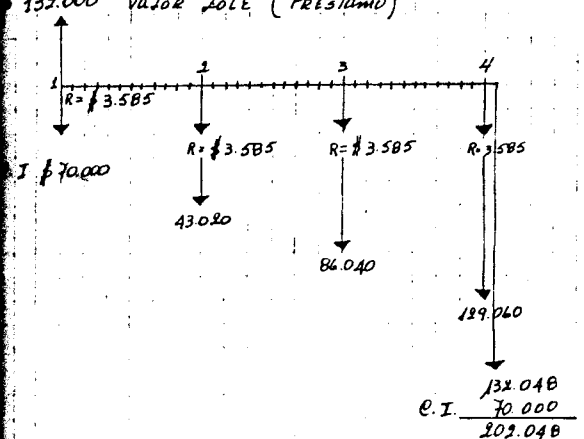
$ 91.402 − 86.400 = 5.002

Más el 20% sobre la cuota mes del año anterior.

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	43.020	3585	0	88.980
2	43.020	3585		45.960
3	43.020	3585	0	2.940
días	1.988			0



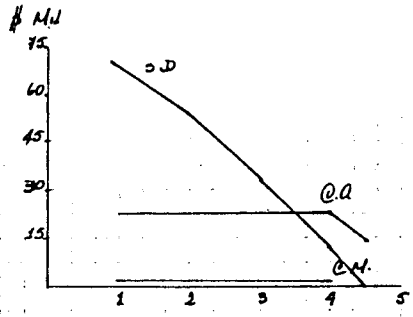
$ 139.000 Valor Lote (Préstamo)



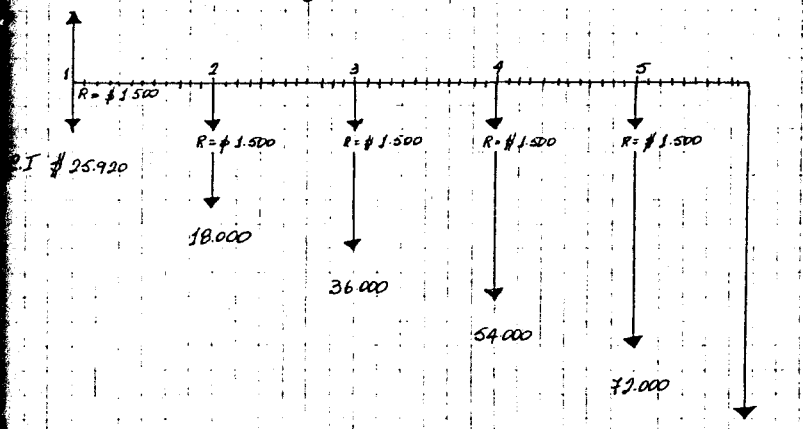
F − P = Costo Financiero

$ 202.048 − 132.048 = 70.048

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	18.000	1.500	0	68.400
2	18.000	1.500		50.400
3	18.000	1.500		32.400
4	18.000	1.500		14.400
4, 18 días	14.400	1.500	0	0



$86.400 Valor Lote (Préstamo)



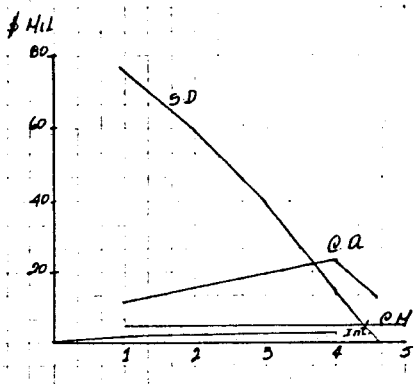
CI 25.920

112.320

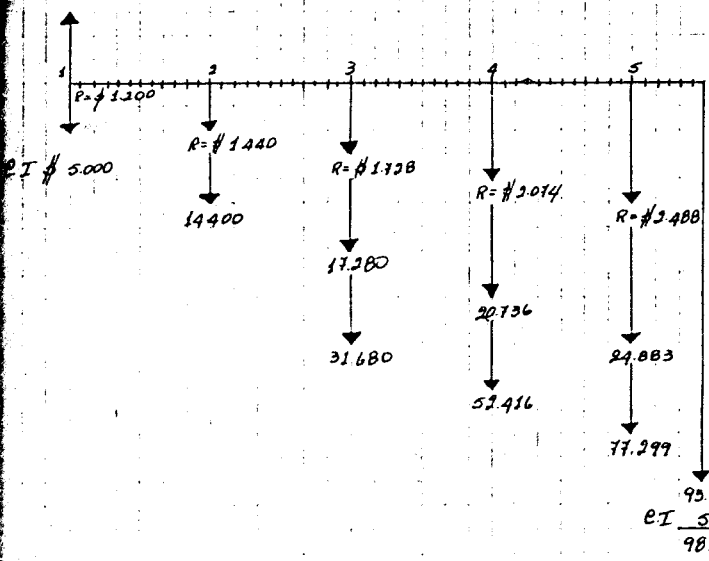
F - P = Costo Financiero

$ 112.320 − 86.400 = 25.920

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	14.400	1.200	0	79.100
2	17.280	1.200	240	61.820
3	20.736	1.200	288	41.084
4	24.883	1.200	346	16.201
4, 16 días	16.155	1.200	415	0



$ 93.500 Valor Lote (Préstamo)



CI 5.000

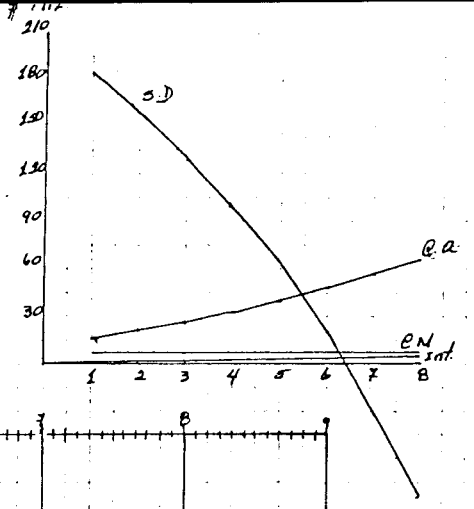
98.554

F - P = Costo Financiero

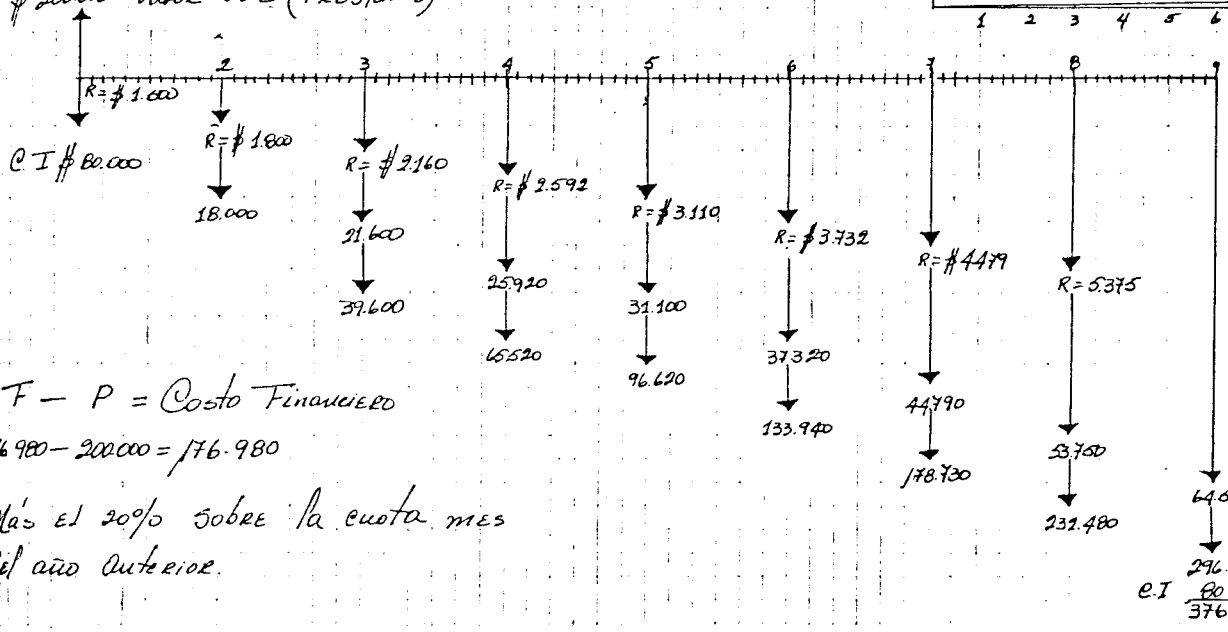
$ 98.554 − 93.554 = 5.000

Más el 20% sobre la cuota mes del año Anterior.

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	18.000	1.500	0	$82.000
2	21.600	1.500	120	160.400
3	25.920	1.500	360	134.480
4	31.100	1.500	432	103.380
5	37.320	1.500	518	66.060
6	44790	1.500	622	21.270
7	53750	1.500	746	-32.480
8	64500	1500	896	-96.980
			1.075	



$200.000 Valor Lote (Préstamo)

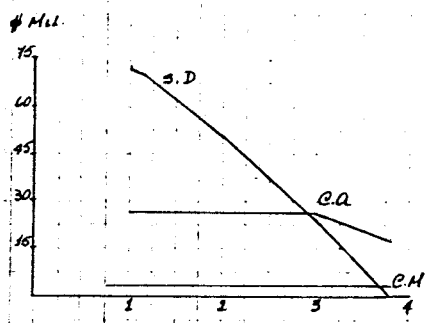


F − P = Costo Financiero

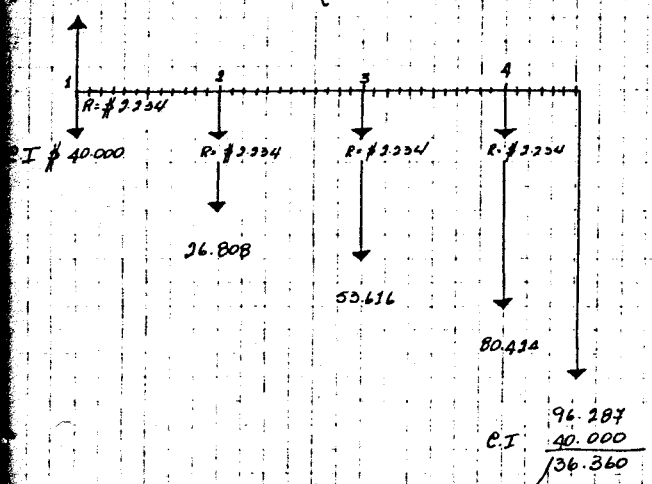
$296.980 − 200.000 = $176.980

Más el 20% sobre la cuota mes del año anterior.

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	interés	Saldo Deuda
1	26.808	2.204	0	69.492
2	26.808	2.234		43.648
3	26.808	2.234		15.876
meses 3 días	15.863	2.234	0	0



$ 96.300 Valor lote (Préstamo)



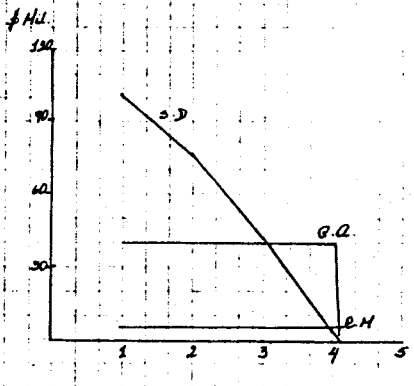
CI 40.000

$ 136.360

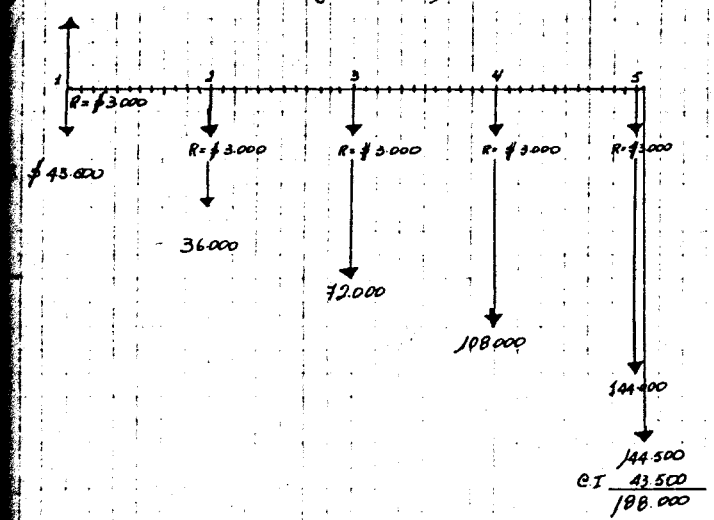
F - P = Costo Financiero

$ 136.360 − 96.300 = 40.073

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	interés	Saldo Deuda
	36.000	3.000	0	108.500
	36.000	3.000		72.500
	36.000	3.000		36.500
	36.000	3.000	0	500
días	500			0



$ 144.500 Valor lote (Préstamo)



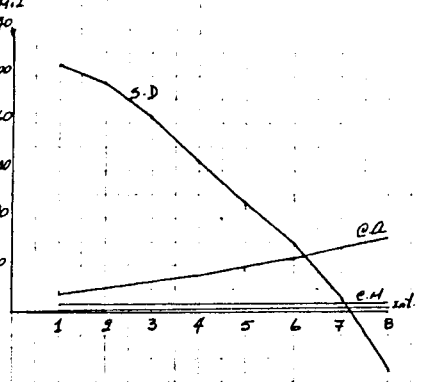
CI 43.500

$ 188.000

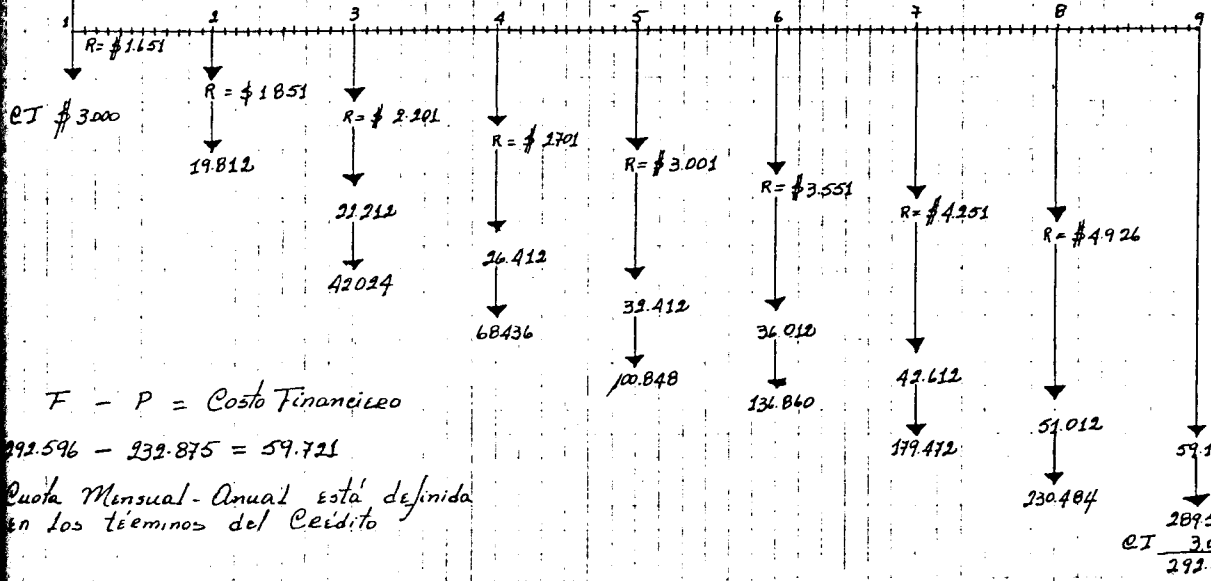
F - P = Costo Financiero

$ 188.000 − 144.500 = 43.500

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	19.812	1651	0	213.063
2	22.212	1651	200	190.851
3	26.412	1651	350	164.439
4	32.412	1651	500	132.027
5	36.012	1651	300	96.015
6	42.612	1651	550	53.403
7	51.012	1651	700	2.391
8	59.112	1651	675	-56.712



$ 232.875 Valor Préstamo
$ 150.000 Valor Prefabricada
$ 82.875 Valor Lote

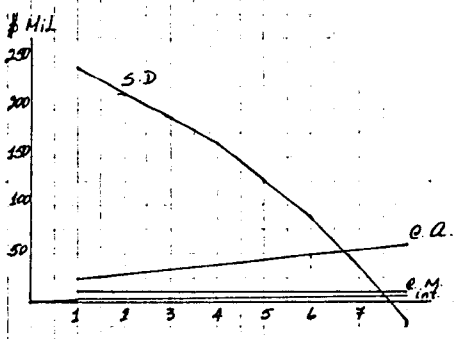


F - P = Costo Financiero

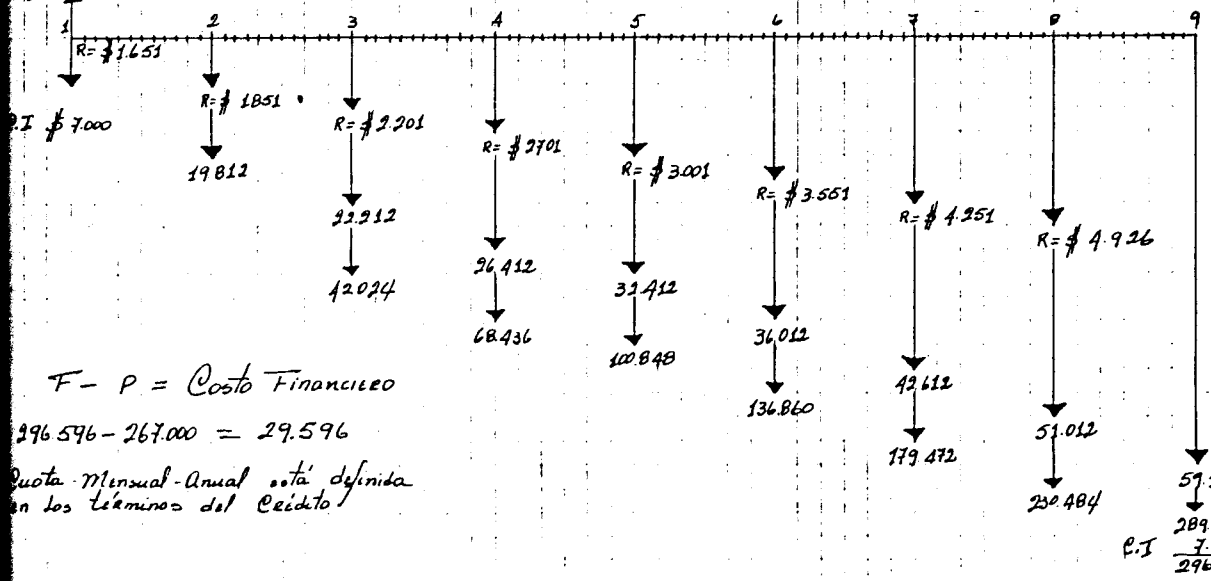
292.596 - 232.875 = 59.721

Cuota Mensual - Anual está definida en los términos del Crédito

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	19.812	1651	0	247.188
2	22.212	1651	200	224.976
3	26.412	1651	350	198.564
4	32.412	1651	500	166.152
5	36.012	1651	300	130.140
6	42.612	1651	550	87.528
7	51.012	1651	700	36.516
8	59.112	1651	675	-22.596



$ 267.000 Valor Préstamo
$ 150.000 Valor Prefabricada
$ 117.000 Valor Lote.

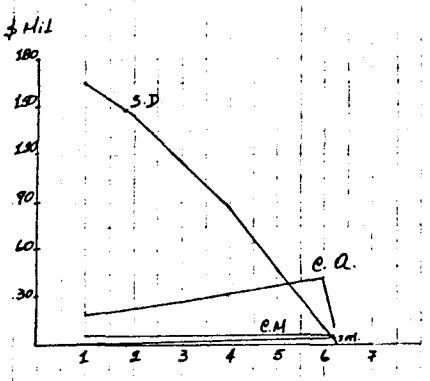


F - P = Costo Financiero

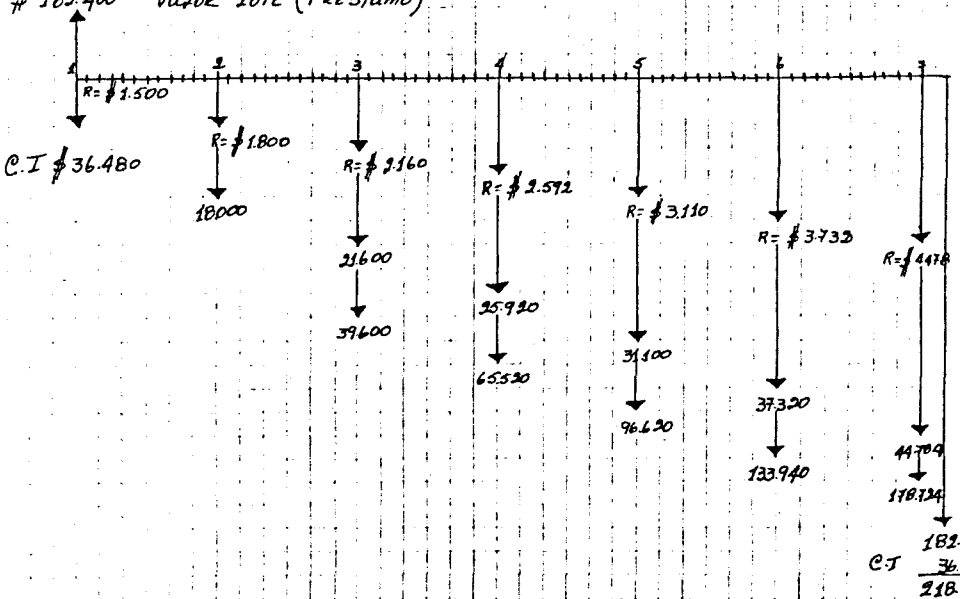
296.596 - 267.000 = 29.596

Cuota Mensual - Anual está definida en los términos del Crédito

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	18.000	1.500	0	164.400
2	21.600	1.500	300	142.800
3	25.920	1.500	360	116.880
4	31.100	1.500	432	85.780
5	37.320	1.500	518	48.460
6	44784	1.500	622	3.676
15 días	3725		746	0



$ 182.400 Valor Lote (Préstamo)

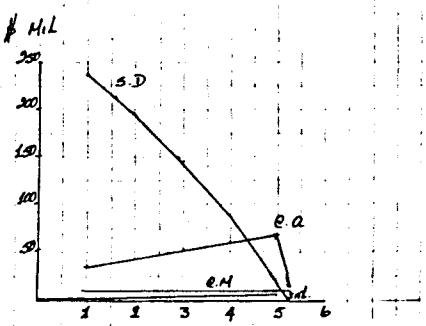


F - P = Costo Fina

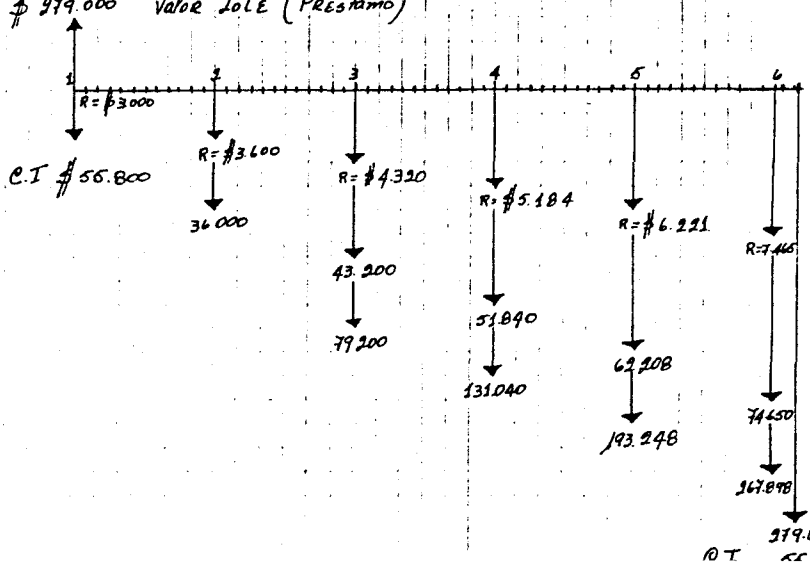
$ 218.929 - 182.400 = 36.52

Más el 20% sobre l
mes del año Anterio

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	36.000	3.000	0	243.000
2	43.200	3.000	600	199.800
3	51.840	3.000	720	147.960
4	62.208	3.000	864	86.752
5	74.650	3.000	1037	11.102
1 mes, 16 días	11.197	3.000	1.144	0



$ 979.000 Valor Lote (Préstamo)

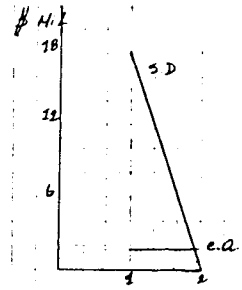


F - P = Costo Financ

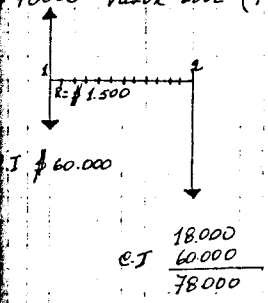
$ 334.895 - 979.000 = 55.895

Más el 20% sobre la cuota
del año Anterior

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	18.000	1.500	0	0



$ 78000 Valor lote (Préstamo)

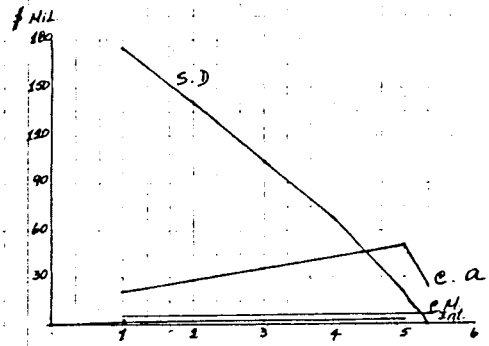


C.I 18.000 / 60.000 / 78.000

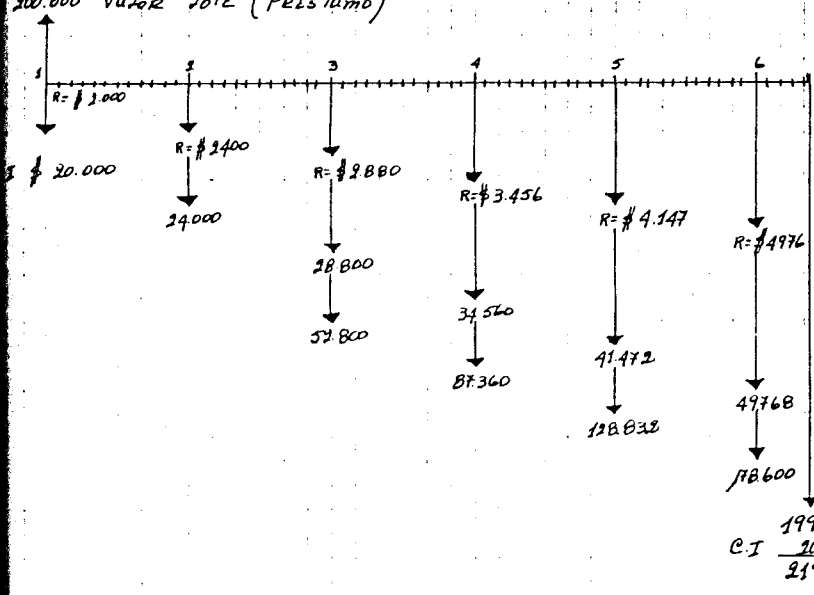
F − P = Costo Financiero

$ 78000 − 18000 = 60.000

Año	Cuota Anual	Cuota Mes	Interés	Saldo Deuda
1	14.000	1.000	0	176.000
2	28.800	9.000	400	147.200
3	34.560	3.000	480	111.640
4	41.472	2.000	576	71.168
5	49764	9.000	691	21.404
0,9 días	21.397	3000	829	0



200.000 Valor lote (Préstamo)



C.I 199.997 / 20.000 / 219.997

F − P = Costo Financiero

$ 219.997 − 200.000 = 19.997

Más el 20% sobre la cuota mes del año anterior.

CONTRATO DE ADJUDICACION

Entre los suscritos JORGE IVAN ESTRADA GARCIA mayor de edad, vecino de Medellín, identificado según aparece al pié de su firma, de una parte, en nombre y representación de la CORPORACION DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL - CORVIDE -, establecimiento público descentralizado del ordenn Municipal con sede en Medellín creado mediante acuerdo No. 40 del año 1975 y modificado por acuerdo 10 de 1982, del H. Concejo de Medellín, obrando en su calidad de Director, quien para los efectos del presente instrumento se llamará en adelante LA CORPORACION, y, de otra parte RAMON ALFREDO VALENZUELA SEGURO y MERCEDES ROSA VASQUEZ DE GOMEZ mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad identificado(s) según aparece al pié de su(s) firma(s), obrando en su(s) propio nombre(s), y que para efectos del presente instrumento se denominará(n) el(los) ADJUDICATARIO(S) se ha celebrado el CONTRATO DE ADJUDICACION contenido dentro de las siguientes cláusulas. PRIMERA.- LA CORPORACION adjudica al (los) ADJUDICATARIO(S) el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno marcado con el No. 20 de la manzana B. localizado en la Urbanización Kennedy, con un área de 78.00 M.2. (6.00 m. de frante por 13 m. de fondo) y alinderado así: Por el Norte: en 6.00 m. con la calle 91C. Por el Sur: en 6.00 m. con el lote No. 15, por el Oriente: en 13.00 m. con el lote 21 y por el Occidente: en 13.00 m. con el lote No. 13.

SEGUNDA.- El precio de la adjudicación asciende a la suma de Noventa y seis mil treacientos pesos m.l. ($ 96.300.oo), pagaderos en la siguiente forma: cuota inicial cuarenta mil pesos m.l. ($40.000.oo) y las cuotas mensuales serán de dos mil doscientos treinta y cuatro pesos m.l. ($2.234.oo). Se empezará a pagar inmediatamente se le adjudique (Julio 5 de 1.983, Acta No. 4 de la H. Junta Administradora).

El pago deberá hacerse en las oficinas de LA CORPORACION dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. TERCERO.- Adquirió lo que adjudica LA CORPORACION mediante escritura No. 1.015 y 2.122 del Mayo 6/80 y de Septbre 25/78 de 1.98 Notaría 5a. y 7a. registrada Julio 30/80 y ~~XXX~~ Nov. 6 de 1.978 a ~~XXX~~ matrículas inmobiliarias Nos. 01-0191918 y 001-145230 respectivamente. CUARTA.- El presente contrato podrá ser declarado resuelto unilateralmente por LA CORPORACION, mediante resolución motivada, ipso-facto, por una cualquiera de las siguientes causales: a) La mora en el pago de dos o más cuotas. b) Inexactitud o falsedad en la solicitud de adjudicación o en los documentos aportados. c) En el caso de que el(los) adjudicatario(s) cedan a cualquier título el presente contrato, abandonen la propiedad, la entreguen a otro u otros a cualquier título, no hagan el mantenimiento normal que exige el bien, lo arrienden o por cualquier causa lo abandonen o descuiden de tal manera que se deteriore. d) Que por causas ajenas a LA CORPORACION el bien sea perseguido judicial o extrajudicialmente. e) Por hechos o actos del(los) adjudicatario(s) o de cualquiera de los miembros del grupo familiar que atenten contra la buena marcha del barrio, su seguridad, salubridad ó moralidad. Será suficiente prueba el informe de la Sección de Desarrollo Social de LA CORPORACION o las diligencias cumplidas o que se cumplan en la INSPECCION DE POLICIA del barrio. f) Porque el(los) adjudicatario(s) o cualquiera de los miembros del grupo familiar tenga o llegare a tener antes de recibir la escritura del bien que se les adjudica un bien inmueble en el Departamento de Antioquia. QUINTA.- En caso de mora en el pago de las cuotas de

amortización, LA CORPORACION cobrará al(los) adjudicatario(s) un interés del 1.5% mensual sobre saldos. El Comité de Adjudicaciones, está autorizado para reavaluar el inmueble en cualquier caso de incumplimiento. SEXTA.- Si LA CORPORACION declara resuelto el presente Contrato las sumas recibidas por esta serán retenidas a título de compensación por el uso del bien, sin perjuicio de la indemnización a que hubiere lugar por el incumplimiento. SEPTIMA.- El adjudicatario no podrá hacer ninguna clase de mejoras al inmueble, salvo las necesarias sin autorización expresa y escrita de la Corporación. OCTAVA.- Luego de resuelto el contrato, bastará un requerimiento privado para que el(los) adjudicatario(s) dentro de los treinta (30) días siguientes al mismo entreguen el bien en buenas condiciones, salvo el deterioro normal. NOVENA.- El(los) adjudicatario(s) se obliga(n) a destinar el inmueble única y exclusivamente para vivienda suya y del grupo familiar que conste en el estudio social; además no se permitirá el expendio de bebidas alcohólicas, drogas o marihuana. DECIMA.- En caso de que se llegare a otorgar escritura pública, por el cumplimiento de las obligaciones anotadas, ésta contendrá el gravamen de patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos o hermanos menores, si los hay, DECIMA PRIMERA.- LA CORPORACION garantiza el bien libre de toda clase de gravamenes y no responde por los vicios ocultos que pueda tener el mismo. DECIMA SEGUNDA.- El(los) adjudicatario(s) declara(n) haber recibido el inmueble en forma satisfactoria y encontrarse en posesión del mismo en forma pacífica y tranquila. DECIMA TERCERA.- En caso de fallecimiento o por abandono del hogar de uno de los adjudicatarios, si son varios, la escritura podrá otorgarse al(los) adjudicatario(s) restante(s) y si es uno solo la escritura se hará a favor de los hijos menores exclusivamente, o de los hermanos menores según el caso. Si no hay menores la escritura se otorgará a nombre de todos los que componen el grupo familiar. DECIMA CUARTA.- Los adjudicatarios deben firmar una letra de cambio por el valor total de la adjudicación y hacerla registrar a sus expensas. DECIMA QUINTA. El(los) adjudicatario(s), debera(n) mostrar constancia escrita de haber acordado con sus colindantes los topes de los muros medianeros. DECIMA SEXTA.- Los gastos de Notaría y registro serán por cuenta del(los) adjudicatario(s). DECIMA SEPTIMA.- En caso de adjudicación de lote el adjudicatario: 1) Tendrá un plazo de tres(3)meses para iniciar la construcción de la casa y deberá habitarla dentro de los seis (6) meses siguientes a la adjudicación. 2) Deberá construir en materiales sólidos. 3) Deberá ajustarse al diseño y planos que el Departamento Técnico de la entidad proyecte para el programa y dar oportuno aviso sobre la iniciación de la construcción para replanteo de hilos.

En Medellín a los **tres días** (**3**) de **Octubre** de Mil Novecientos Ochenta y **tres** (1.983)

DIRECTOR CORVIDE

ABOGADO ASESOR

Director CORVIDE
C.C. No. de

Vo. Bo. ABogado Asesor

cc Ruby T.

ADJUDICATARIOS:

Mercedes R. Vasquez

C.C. NO. 21.238.638 de

d.4 La alternativa financiera de las E.E.P.P. por intermedio del programa "Habilitación de barrios"(1) para la dotación en la infraestructura de servicios públicos tiene un monto promedio de $13.000 cuya forma de pago es simple y se difiere en un tiempo de 120 meses. Dicho pago se hace a través de la cuenta de servicios partiendo de $100.y con un interés simple ajustado durante el tiempo que dure el crédito. La administración del mismo la hace las E.E.P.P. y en caso de mora superior a 3 meses el servicio se corta.

---

(1) Programa que contempla el equipamiento de servicios públicos de agua, luz y alcantarillado a los barrios populares.

4. ASPECTOS REFERIDOS A LA PROMOCION SOCIAL Y COMUNITARIA DE LOS USUARIOS DEL PROYECTO.

a. Desde los inicios del proyecto hace 5 años hasta hoy, la comunidad ha carecido en términos reales de mecanismos organizativos estables que le haya permitido tanto potenciar sus posibilidades colectivas como el fomento y la acción comunitaria y social tendiendo a mejorar las condiciones de existencia barrial en los pobladores.

Muchas de las familias fueron trasladadas al sector sin ninguna labor previa de la corporación tendiente a promover y divulgar las características del proyecto y fueron contados los casos en que hubo reuniones y visitas previas al terreno con las familias seleccionadas, sin contar con mecanismos democráticos que permitan canalizar las inquietudes comunitarias.

El fomento y promoción a las juntas de acción comunal no va más allá de los intereses burocráticos y políticos de quienes dirigen la entidad. Lo anterior se comprueba fácilmente al constatar que el presidente de la acción comunal ha sido durante lo corrido del proyecto el mismo. Este personaje es empleado de CORVIDE y desempeña las funciones de celador-vigilante en el barrio y su actividad en la dirección de la organización (que en realidad no existe) no ha pasado de ejercer un control sobre las familias y de conminarlas a desarrollar ciertos trabajos que de lo contrario les podría acarrear medidas disciplinarias de la entidad.

No existe entonces por parte del Estado y sus representates un fomento y promoción a la organización comunal, cooperativa y a la integración de grupos de trabajo ni existen

mecanismos democráticos que les permita a las familias participar en los aspectos centrales del proyecto y por esta vía potenciar sus aspiraciones sociales, el hábitat y elevar su nivel de vida.

Igualmente no se promueve por parte de CORVIDE actividades de tipo recreativo, culturales y de asistencia social , tanto en el barrio como en el proceso de integración con los vecinos del sector.

Han sido contadas las asambleas generales que se han realizado y con una presencia y participación escasa de los pobladores. La temática de estas reuniones no ha pasado de exigir a las familias sus cuotas de aporte en trabajo para abrir brechas y cavar sanjas, nunca se han discutido los aspectos centrales de la organización como tal, la creación de fondos comunes y la asociación cooperativa.

Es decir, la gestión estatal que controla la dirección de la acción comunal nunca se ha preocupado efectivamente por el fomento y proyección de la comunidad en sus posibilidades reales como elemento escencial de transformación y progreso en sus condiciones sociales de existencia.

De allí que no exista una forma organizada de vinculación participativa de la comunidad en la producción de su espacio-hábitat y una conciencia en los pobladores de que se construye no para subsistir sino para morar.

Esto ha incidido negativamente en el proceso de configuración espacial y de habitabilidad en las "viviendas"(tugurios) de las familias más pobres, muchas de las cuales sobreviven desde hace 5 años en ranchos de materiales desechables y en unas condiciones infrahumanas.

Allí se centró la mirada de este estudio de caso, ante todo en las manzanas de mayor deterioro tanto humano como físico-espacial, morfológico y de hábitat: K, J, H, Fl,F.

b. Lo que se alcanza a derivar de una virada intuitiva a la delimitación de las formas espaciales y su proceso constructivo, en poco se diferencian de los prototipos generales que caracterizan los asentamientos barriales de pobladores pobres. La producción de este espacio-hábitat y la participación de la comunidad (reconociendo sus precarios recursos) deja mucho que desear, lo que no obsta para que en la configuración de dichas formas espaciales se incorporen (consciente o inconscientemente) y expresen conceptos anexos a lo antropológico, lo cultural, afectivo y estético. Ello se percibe tanto en la disposición y uso de los objetos en el espacio " Interior-exterior " (privado y público), como en la simbolización manifiesta en las fachadas, los " Antejardines ", las relaciones de compadrazgo y vecindario, los cruces de diferenciales de afectos y rechazos, la celebración de fiestas o reuniones sociales, etc.

Esto deja entrever no sólo la significación de cierto tipo de tradiciones, hábitos y costumbres que se relacionan simbólicamente con el entorno del espacio producido, su uso y el cruce de afectos; al igual que un proceso de simbolización segregativo que se expresa en la poseción o carencia de objetos [1] que ocupan un valor en la estructura

---

(1) El objeto es por referencia una valoración, es la presencia antagónica en el inconsciente social de una equivalencia, un valor, una comparación, una diferencia segregativa. O sea, un objeto símbolo, que ocupa un lugar en la estructura de las significaciones sociales, fruto de una cercanía o apetencia, en una acción derivada o propia, en fin, es el resultado de una valoración en relación con el sujeto y con el instante.

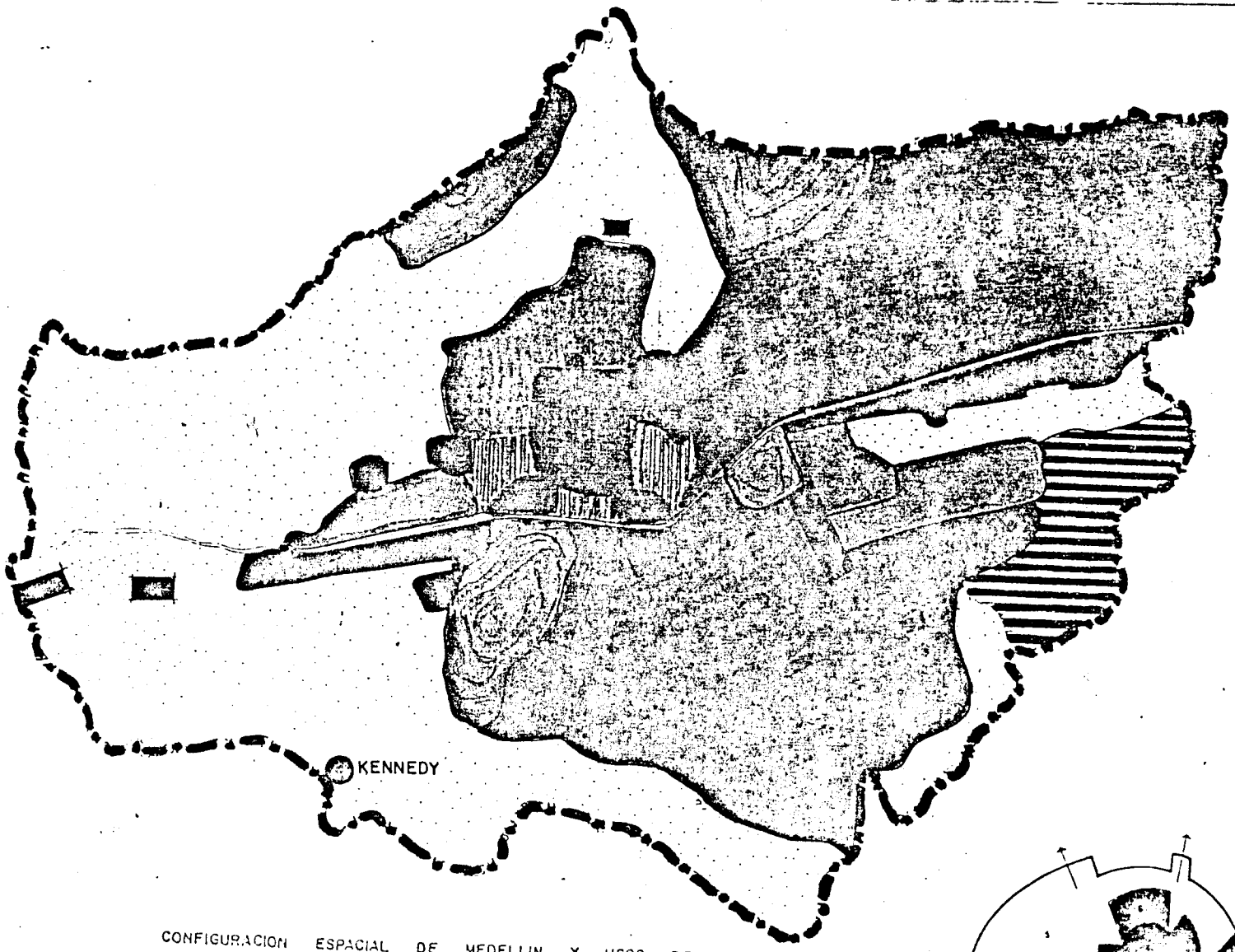
social. Es decir objetos-diferencias, objetos-signos, signos-valor-diferencia, signos--valor-múltiples; o sea valores diferenciales-lógicos y múltiples que se interfieren en las actitudes y comportamientos entre las familias a nivel vecinal y barrial. Todo ello inscrito en una malla de relaciones sociales de propiedad que se estrecha y amplía según el alcance de las relaciones establecidas en la existencia barrial y citadina.

D. ANEXO DE LA LOCALIZACION DEL PROYECTO DENTRO DE LA CONFIGURACION DE LA TRAMA URBANA, DE LAS CARACTERISTICAS FISICO-ESPACIALES, EQUIPAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS Y SOCIALES, TIPOLOGIAS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE SOLUCION VIVIENDA, LA MORFOLOGIA QUE SE ESTABLECE EN EL SECTOR Y LOCALIDAD DEL ESPACIO-HABITAT PRODUCIDO.

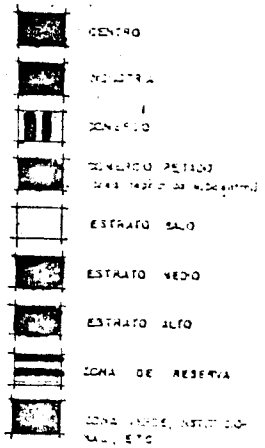
TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

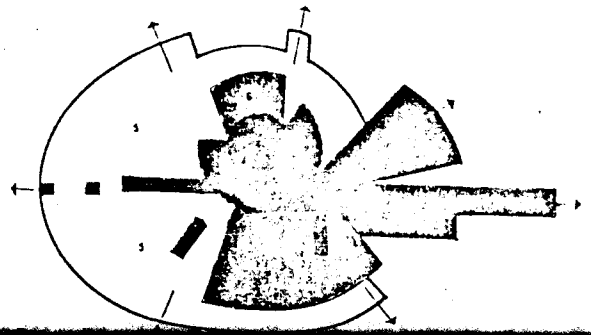
ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ESQUEMAS Y RELACIONES URBANAS
INFORMACION GENERAL



CONFIGURACION ESPACIAL DE MEDELLIN Y USOS DEL SUELO





TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

DISTRITO
INFORMACION GENERAL

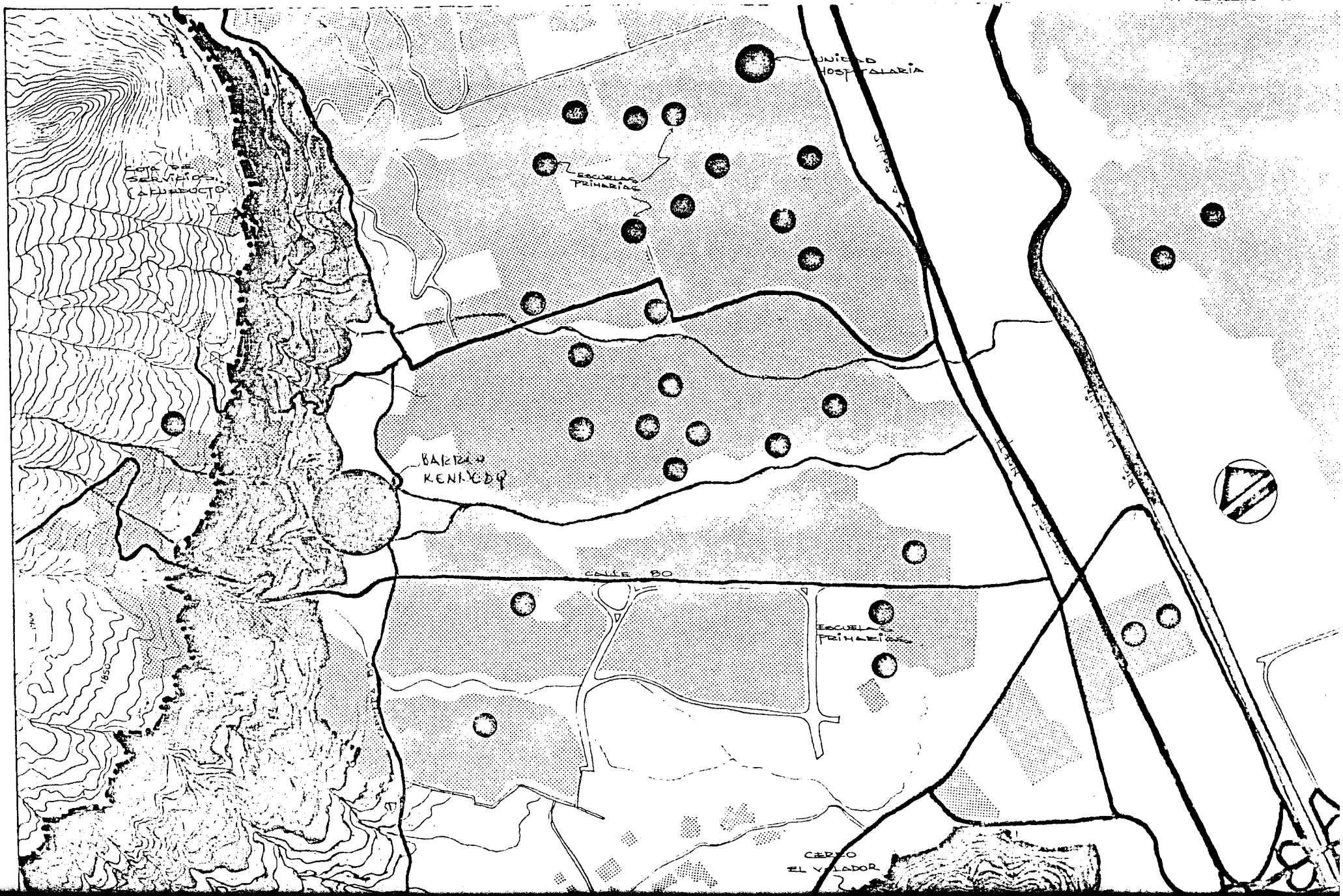
TOPOGRAFIA
PENDIENTES CRITICAS (30%)

TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

DISTRITO
INFORMACION GENERAL

SERVICIOS EN EL AREA

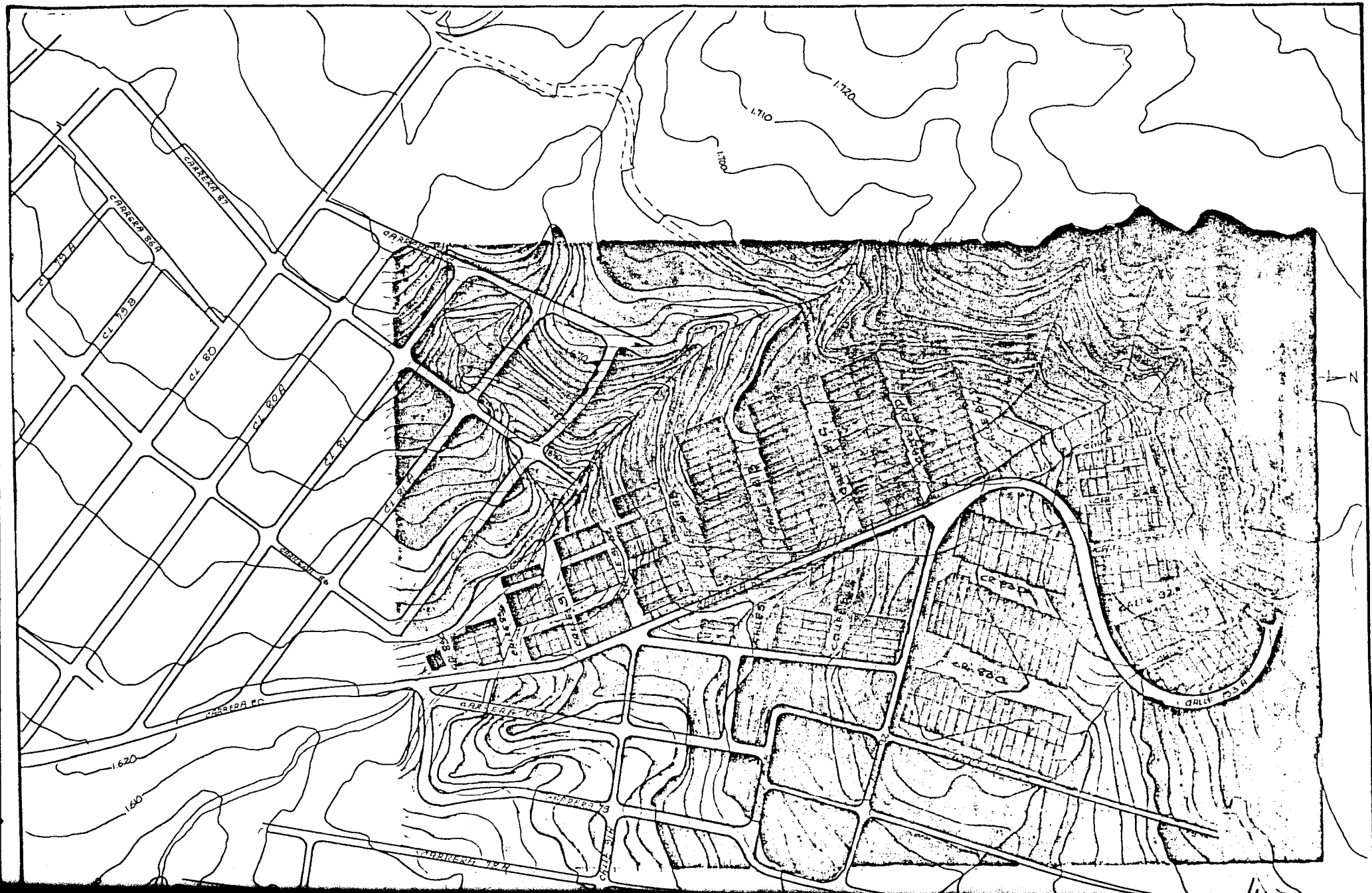


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
EXAMEN FISICO

TOPOGRAFIA

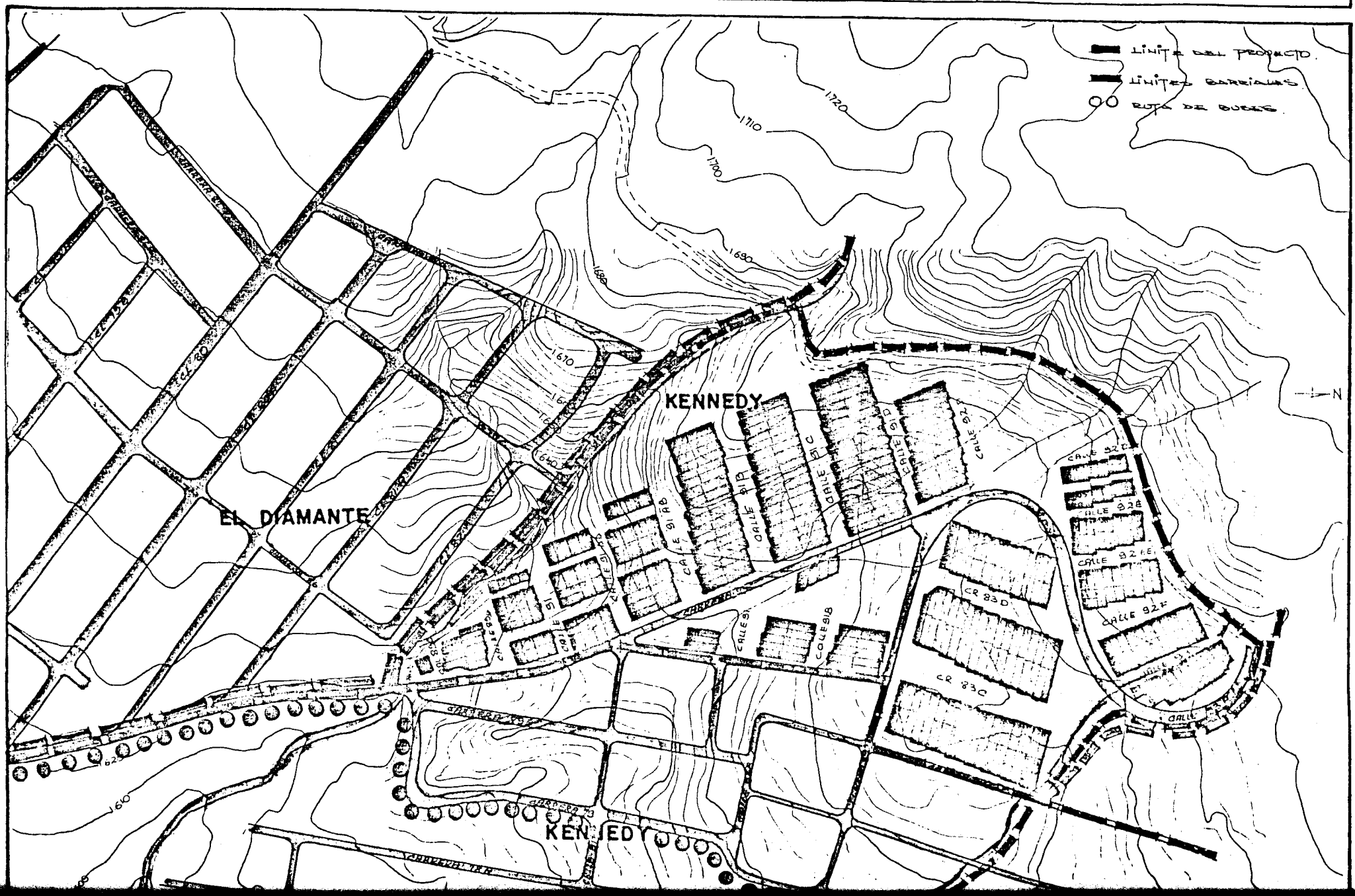

1.720
1.710
1.700
CARRERA 87
CARRERA 86A
CL 79A
CL 79B
CL 80
CL 80A
CL 81
CARRERA 86
CARRERA 85
CARRERA 84
CARRERA 83
CARRERA 82
CARRERA 81
CARRERA 80
CARRERA 79
CARRERA 78
CARRERA 77
CARRERA 76
CARRERA 75
CARRERA 74
CARRERA 73
CARRERA 72
CARRERA 71
CARRERA 70
CARRERA 69
CARRERA 68
CARRERA 67
CARRERA 66
CARRERA 65
CARRERA 64
CARRERA 63
CARRERA 62
CARRERA 61
CARRERA 60
CARRERA 59
CARRERA 58
CARRERA 57
CARRERA 56
CARRERA 55
CARRERA 54
CARRERA 53
CARRERA 52
CARRERA 51
CARRERA 50
CARRERA 49
CARRERA 48
CARRERA 47
CARRERA 46
CARRERA 45
CARRERA 44
CARRERA 43
CARRERA 42
CARRERA 41
CARRERA 40
CARRERA 39
CARRERA 38
CARRERA 37
CARRERA 36
CARRERA 35
CARRERA 34
CARRERA 33
CARRERA 32
CARRERA 31
CARRERA 30
CARRERA 29
CARRERA 28
CARRERA 27
CARRERA 26
CARRERA 25
CARRERA 24
CARRERA 23
CARRERA 22
CARRERA 21
CARRERA 20
CARRERA 19
CARRERA 18
CARRERA 17
CARRERA 16
CARRERA 15
CARRERA 14
CARRERA 13
CARRERA 12
CARRERA 11
CARRERA 10
CARRERA 9
CARRERA 8
CARRERA 7
CARRERA 6
CARRERA 5
CARRERA 4
CARRERA 3
CARRERA 2
CARRERA 1
CALLE 92
CALLE 93A
CALLE 93B
CALLE 94
CALLE 95
CALLE 96
CALLE 97
CALLE 98
CALLE 99
CALLE 100
CALLE 101
CALLE 102
CALLE 103
CALLE 104
CALLE 105
CALLE 106
CALLE 107
CALLE 108
CALLE 109
CALLE 110
CALLE 111
CALLE 112
CALLE 113
CALLE

TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
MORFOLOGIA Y USOS

DIVISION BARRIAL Y
SERVICIOS (TRANSPORTE)

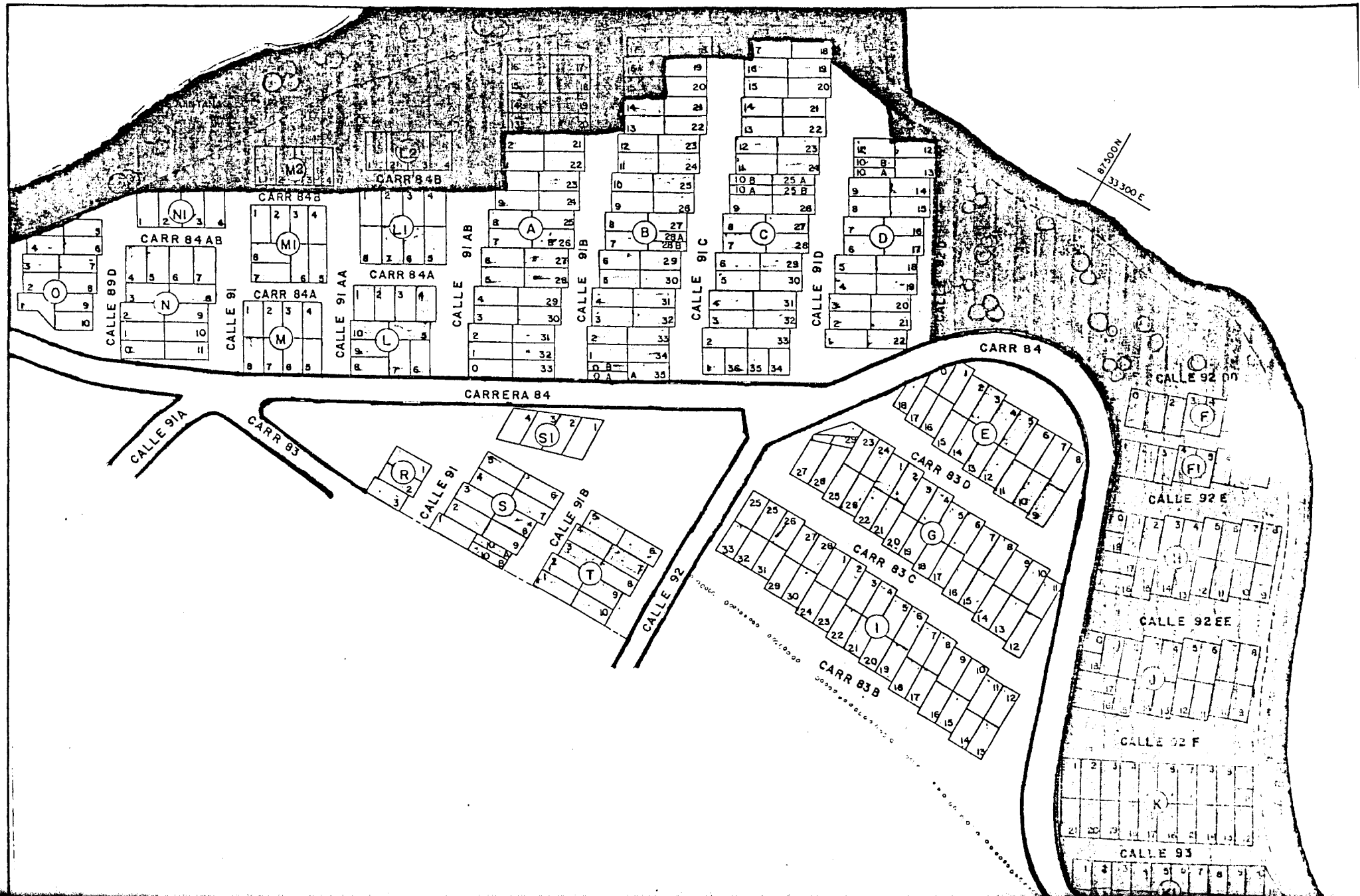


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
EXAMEN FISICO

PENDIENTES CRITICAS

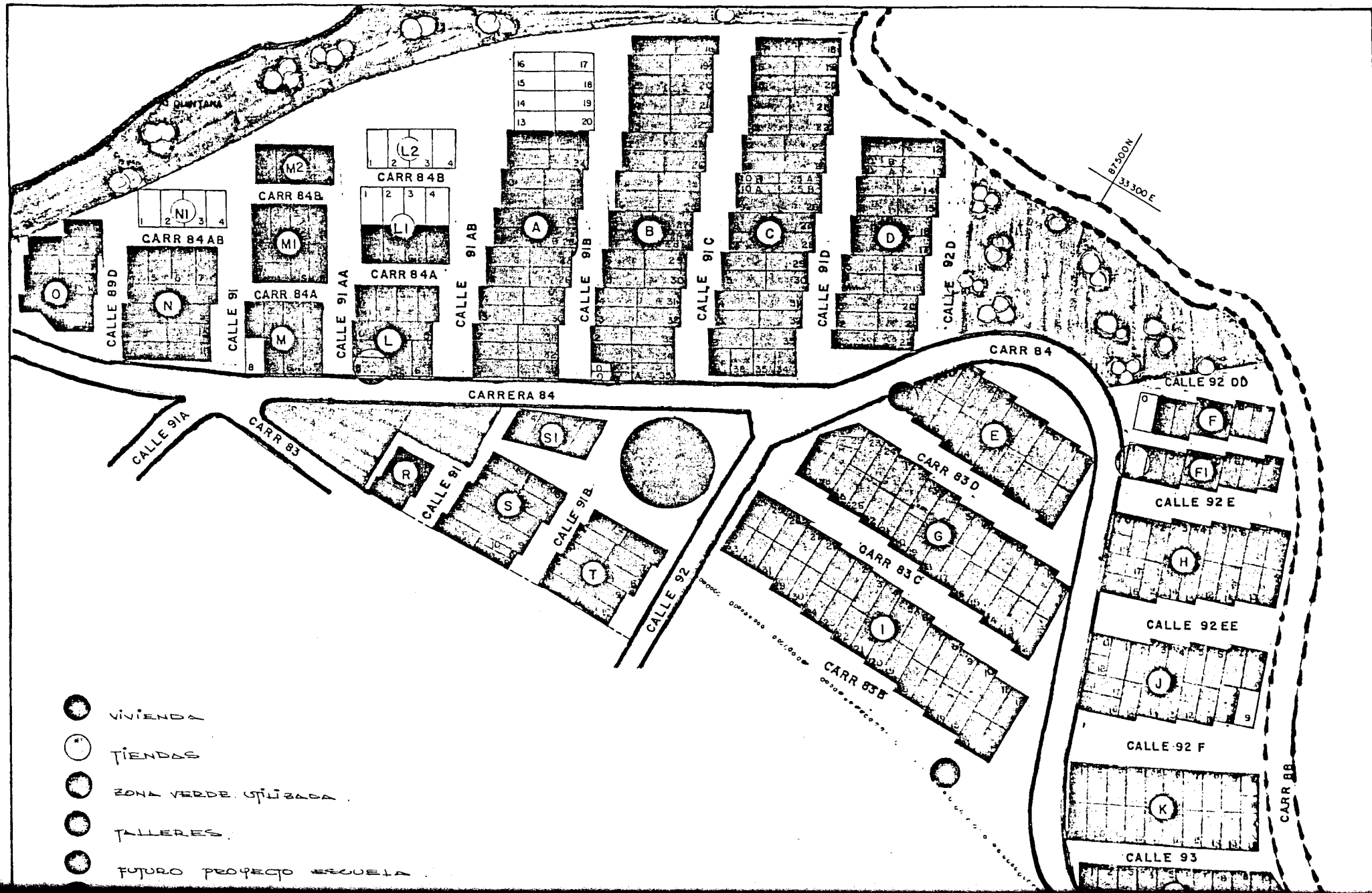


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
MORFOLOGIA Y USOS

USOS DEL SUELO

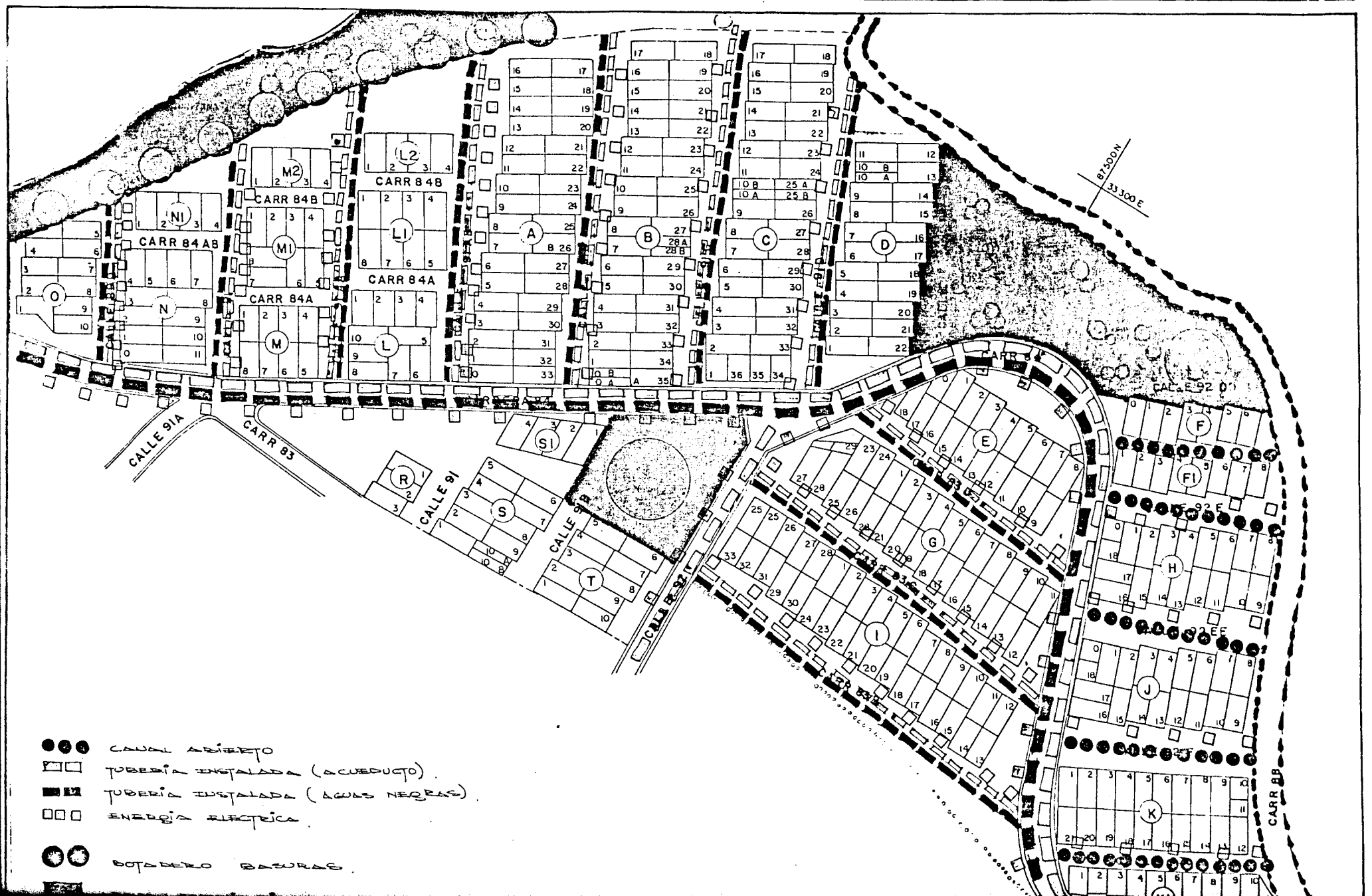


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medllín)

ANALISIS DEL SITIO
EXAMEN FISICO

INFRAESTRUCTURA
SERVICIOS

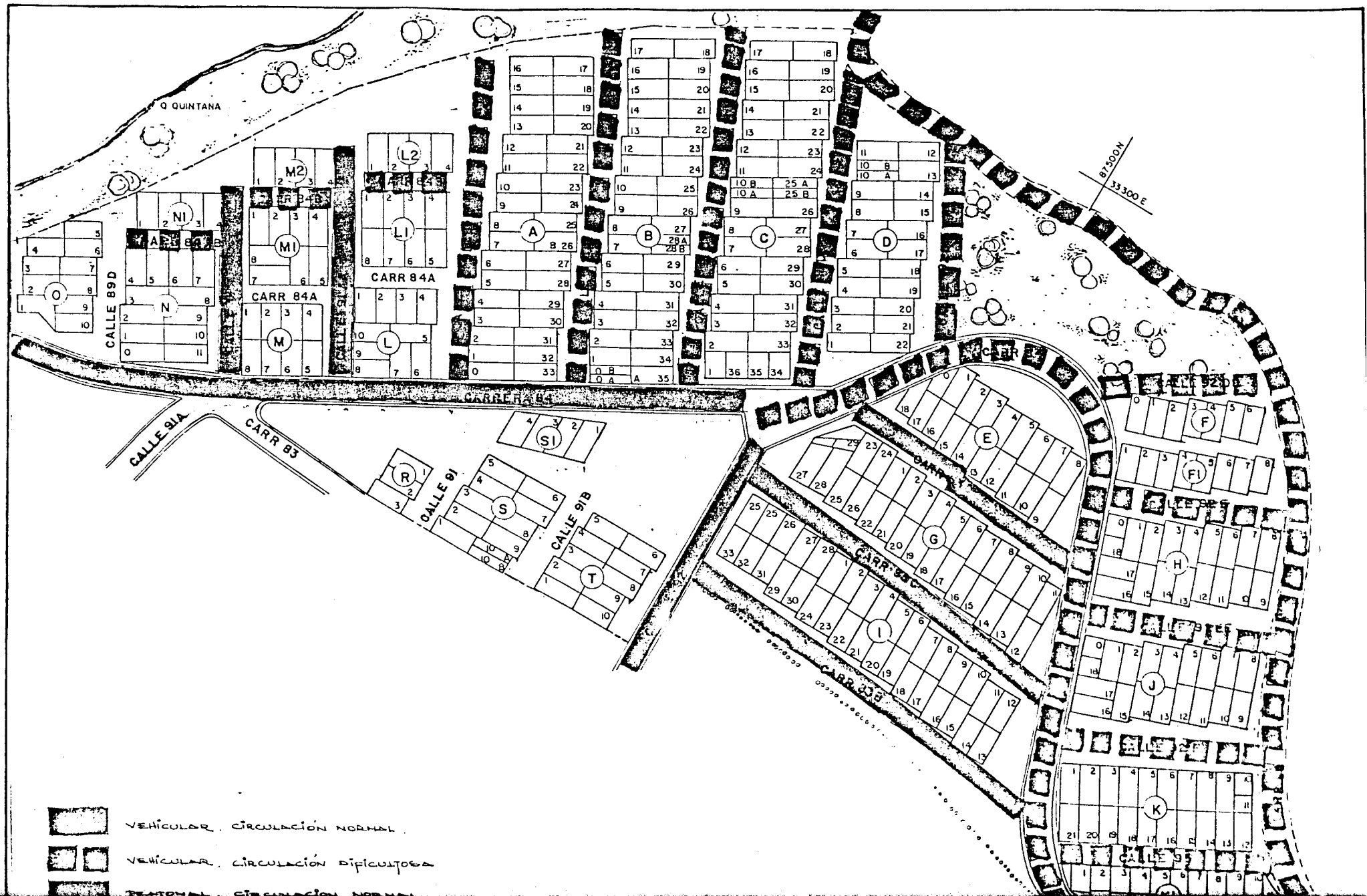


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
EXAMEN FISICO

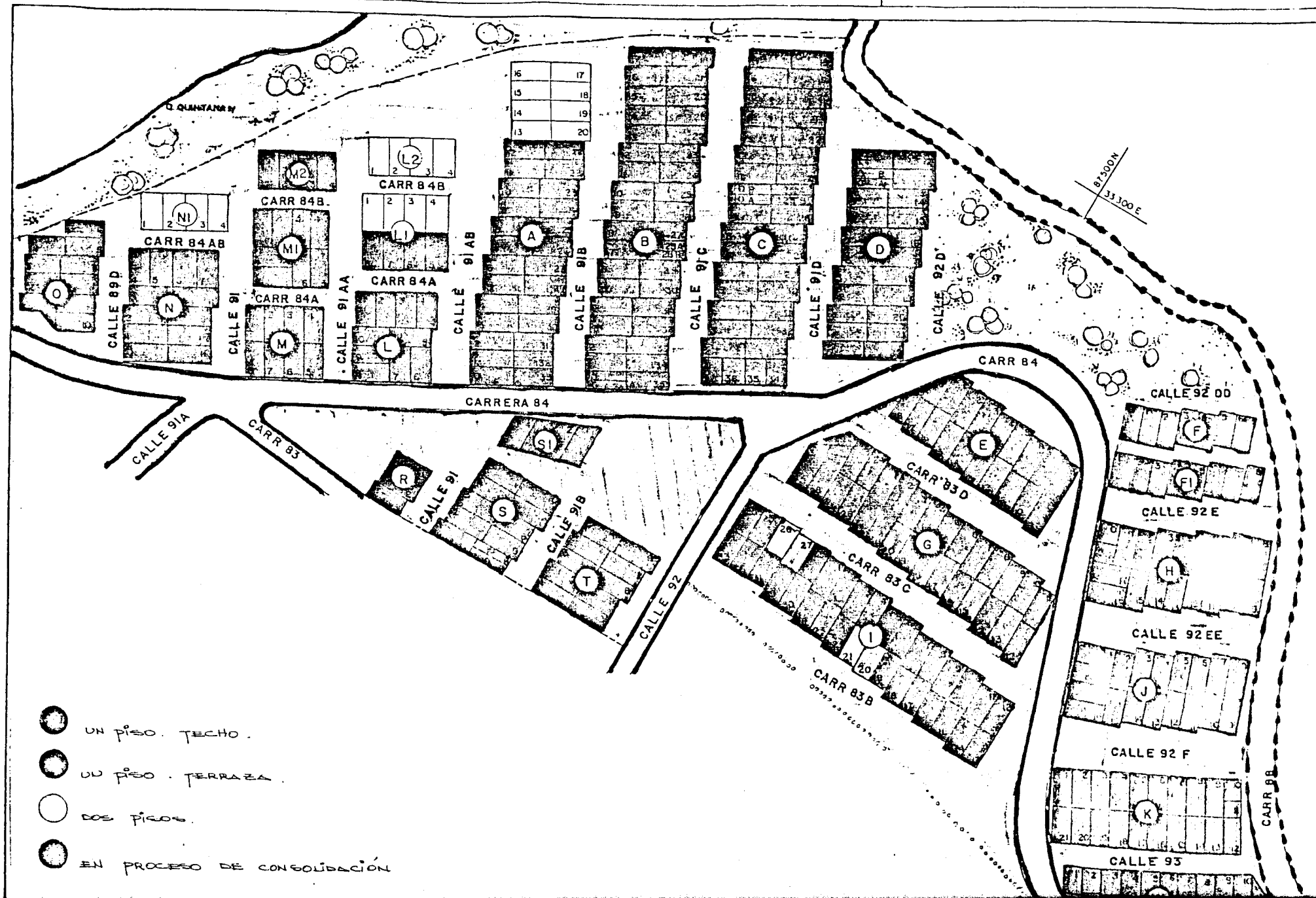
INFRAESTRUCTURA
VIAS



TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

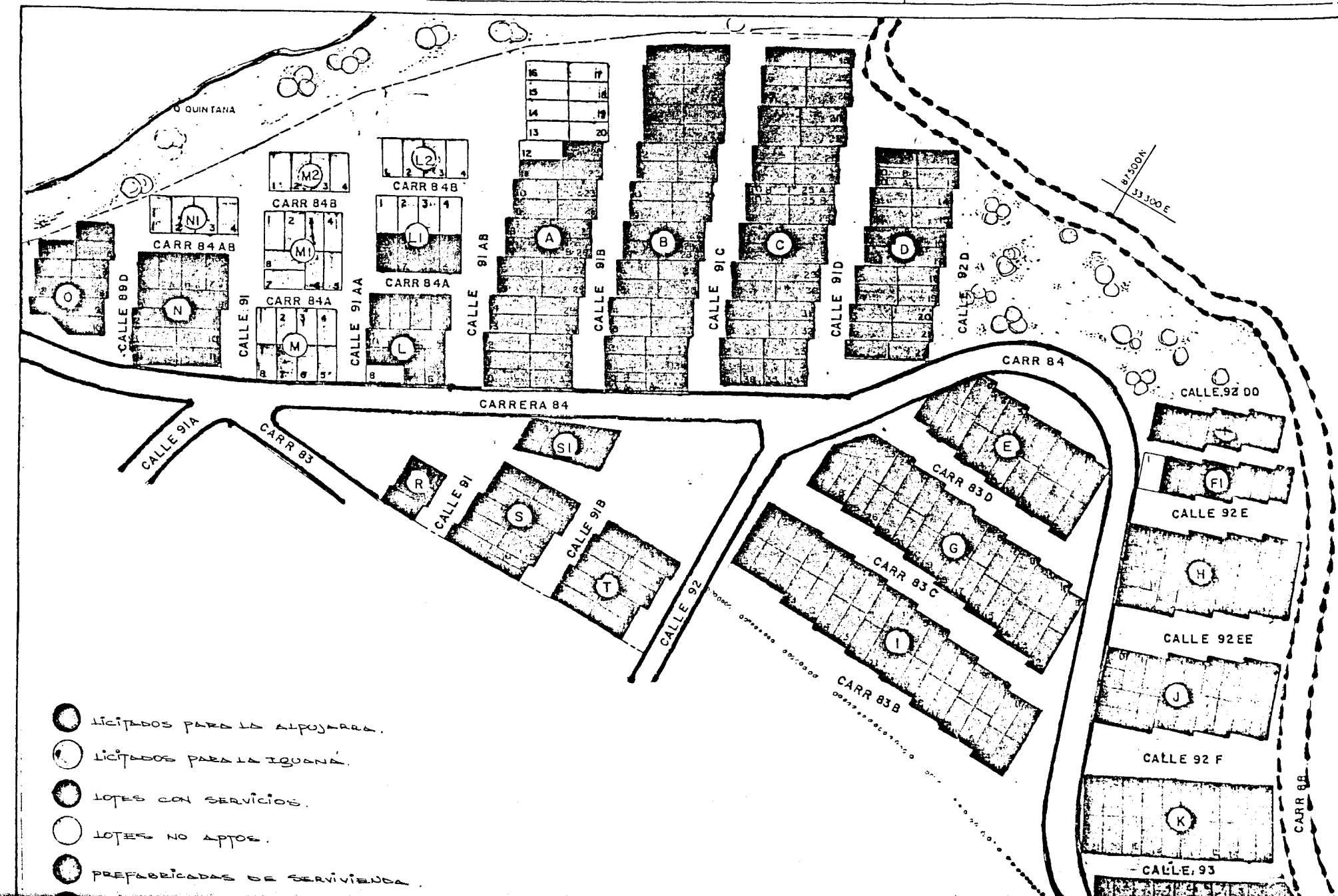
ANALISIS DEL SITIO
VOLUMEN CONSTRUIDO



TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

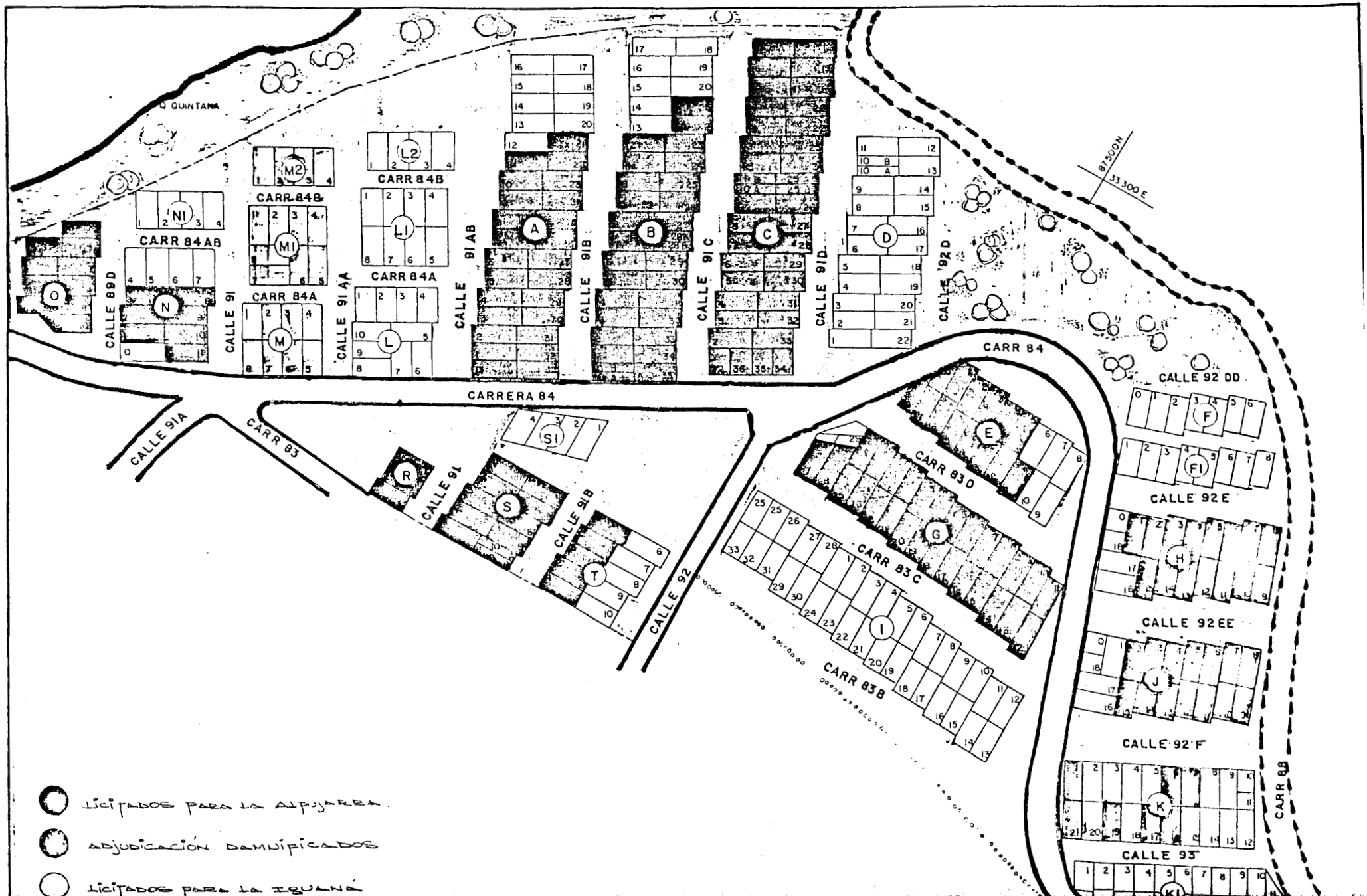
ANALISIS DEL SITIO
TIPO DE CONSTRUCCION



TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

ANALISIS DEL SITIO
TIPO DE ADJUDICACION

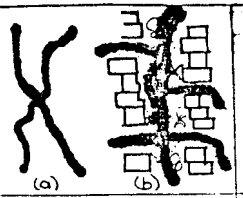
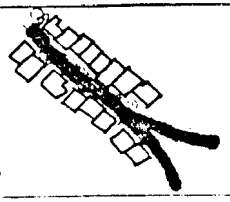
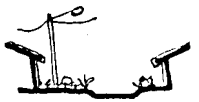
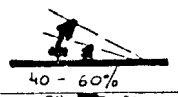
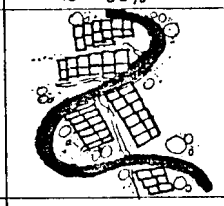
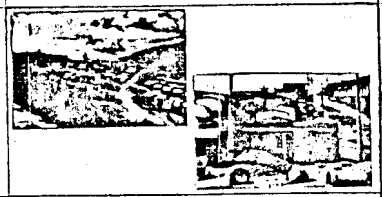
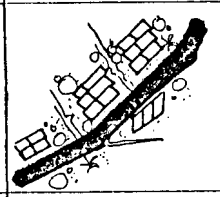
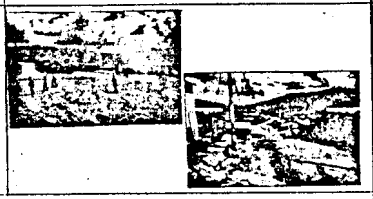
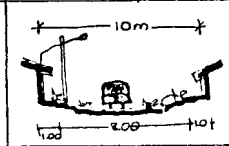
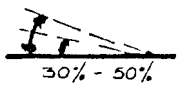
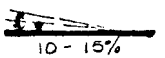
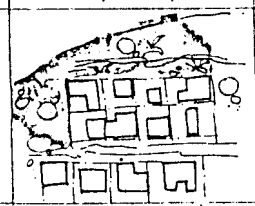
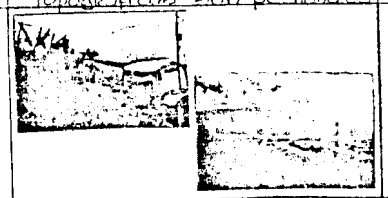
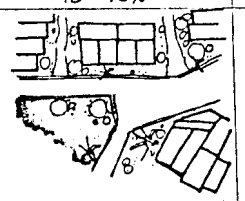
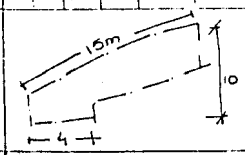
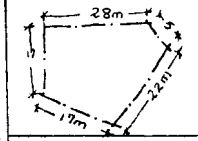


TALLER VI
ASPECTOS ECONOMICOS Y SOCIALES
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

ESTUDIO DE CASO
barrio: KENNEDY (Medellín)

PRESION AMBIENTAL
ESPACIOS ABIERTOS

CARACTERIZACION Y CATEGORIZACION

		SIN CONSOLIDAR	EN CONSOLIDACION	CONSOLIDADOS
CIRCULACIONES	peatonales			
	patrón morfológico			
	dimensiones características			
	pendientes características			
		a). SENDEROS. De trazado IRREGULAR, originados por la circulacion misma de la gente por el TERRENO. b) CALLES PEATONALES. De conformación espontánea sobre espacios Regulares definidos por lineas de paramentos. Superficies accidentadas con fuertes pendientes en algunos casos.	De trazado mas Regular y superficies mas Zanjadas, pero insuficientes para hacerlos aptos para circulacion vehicular. Vias que fueron planeadas para ser vehiculares y que dificilmente son peatonales ya que no tienen ningun tratamiento	
	vehiculares	 	 	
	patrón morfológico			
	dimensiones características			
	pendientes características			
		Bandas IRREGULARES de circulación sobre espacios Regulares definidos por lineas de paramento. Superficies muy erosionadas por los drenajes de aguas pluviales. Vias que fueron proyectadas con determinadas especificaciones técnicas para ser vehiculares pero que por las caracteristicas topograficas son peatonales	De trazado Regular y superficies de circulacion afirmadas, pero sin pavimento alguno.	
USOS DE USO COMUN	patrón morfológico	 		
	dimensiones características			
		En RIGOR, no se trata de espacios destinados al uso comun, sino de lotes que han sido delimitados físicamente y que aparecen como espacios Rea-	Espacio proyectado con destinación de uso colectivo. Actualmente los pobladores y especialmente los niños lo usan como	

Tipologías de vivienda :

Son fundamentalmente cuatro tipologías de vivienda las que priman en el sector, cada una de ellas con variantes diferenciales.

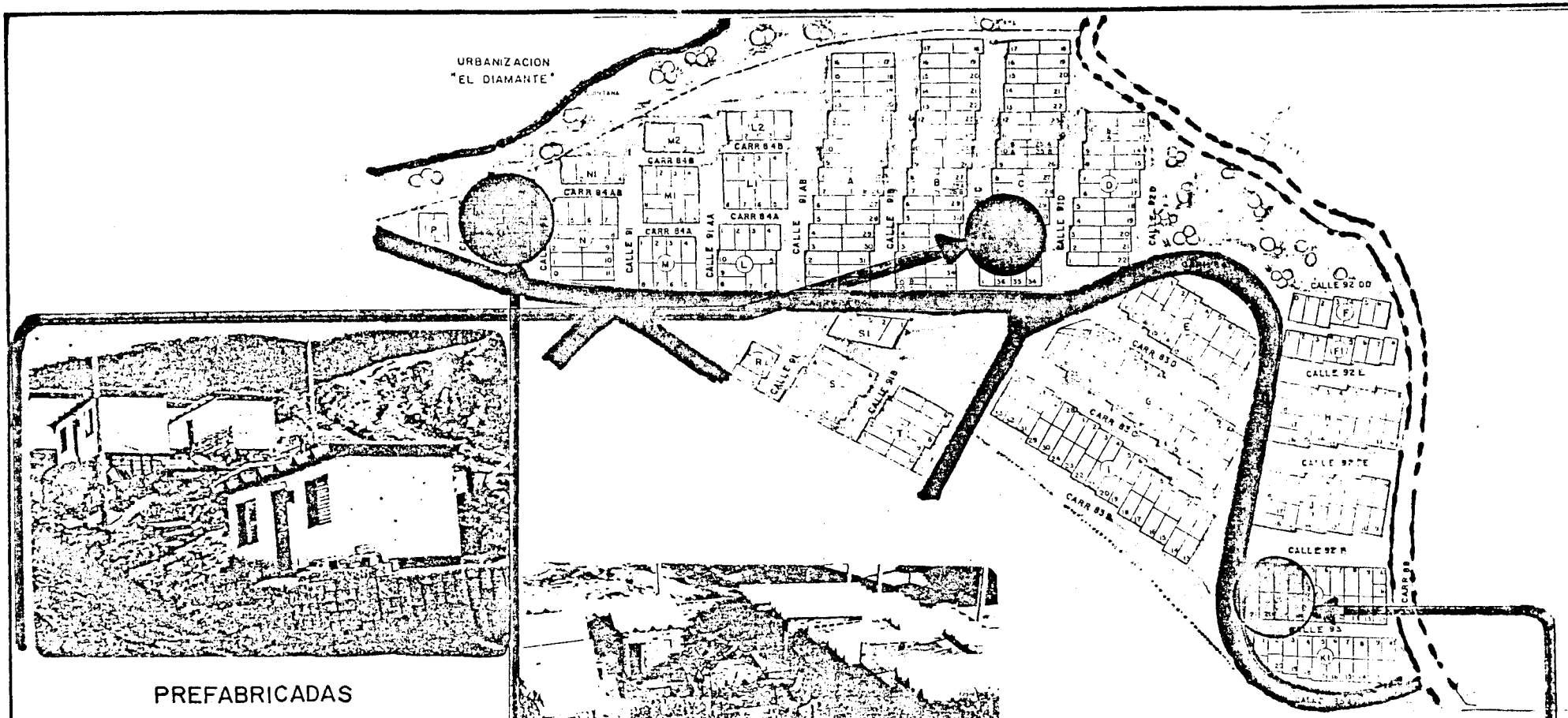
Las soluciones de vivienda adjudicadas a los tugurianos erradicados de la Alpujarra (150) y la Iguaná (22). La primera consiste en un salón múltiple (dormir, cocinar, comer y necesidades básicas) de 25 mt^2. (Ver cuadro sobre proyectos específicos del barrio). Las familias de acuerdo a sus recursos continuan el desarrollo progresivo de sus viviendas. Se ubican ante todo en las Manzanas O, N, M, M_1, M_2, A, B, C, E, G, S.

Casas prefabricadas compradas por CORVIDE a Servivienda y adjudicadas (a un precio en algunos casos doble al precio de costo) unas de damnificados de las Margaritas y el Cucaracho; otras a familias seleccionadas previamente. Esta alternativa de solución es asumida transitoriamente y de acuerdo a la disponibilidad de recursos se continúa con un desarrollo progresivo que sigue una lógica en muchos de los casos anti-económica: tiran cepas y levantan los muros alrededor del prefabricado y luego la plancha; desarman el prefabricado y lo arman en el segundo piso para continuar en el primero con el acondicionamiento y distribución de los espacios y así sucesivamente en un proceso costoso y que se prolonga por mucho tiempo. Se ubican en las manzanas C y K_1.

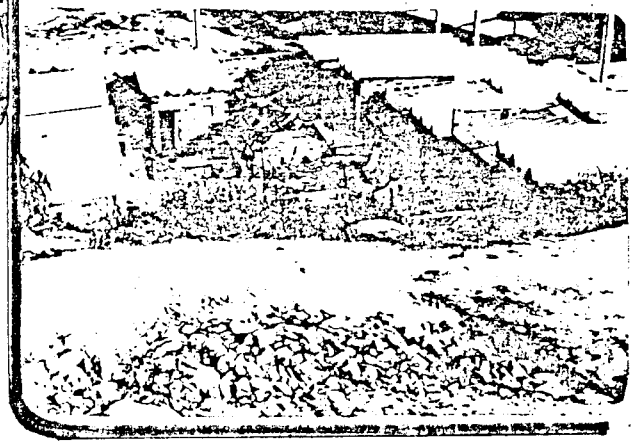
Lotes en los cuales las familias (de acuerdo a

sus recursos) construyen su vivienda por una mezcla entre Auto-construcción y mano de obra contratada. Luego ocupan el espacio construído y continúan con el desarrollo progresivo. Se localizan dispersos en el sector, ante todo en las manzanas I, E y K.

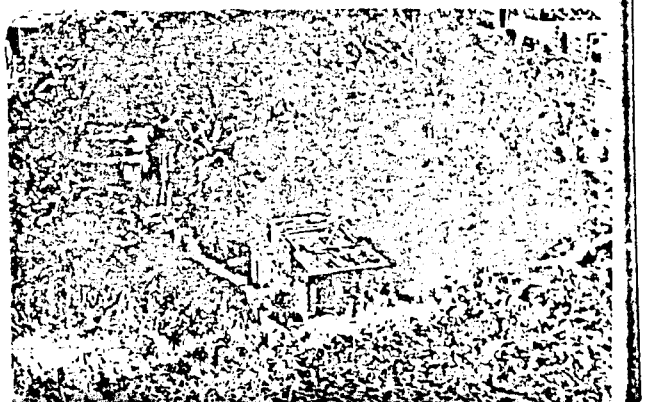
- Viviendas-tugurios, en las cuales las familias por no poseer recursos económicos no han podido continuar con la transición a una construcción en base a materiales durables. Viven en condiciones infrahumanas y rodeadas de un espacio-vivienda-hábitat degradante e indigno. Es el área sobre la cual se hace énfasis en este estudio de caso y son una muestra clara de la inconsistencia del Estado en sus alternativas de solución y en específico en sus proyectos de"lotes con servicio ". Se ubican ante todo en las manzanas K, J, H, F_1, F.



PREFABRICADAS



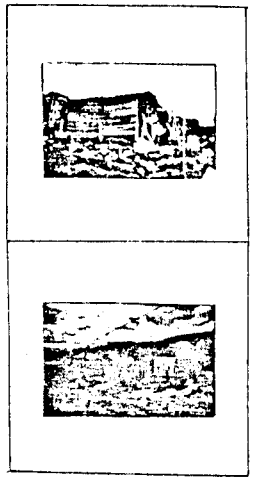
LICITADAS

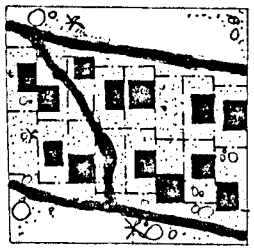


PROCESO DE URBANIZACION

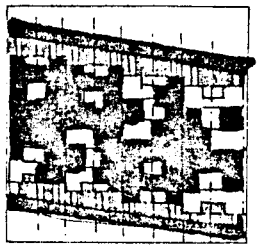
modalidad: LOTES CON SERVICIOS

tugurio – autoconstruccion

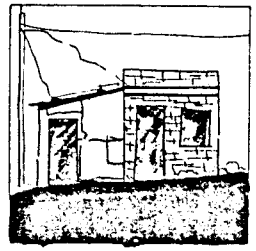




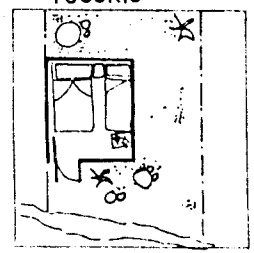
LOTE "SIN" SERVICIO
TUGURIO

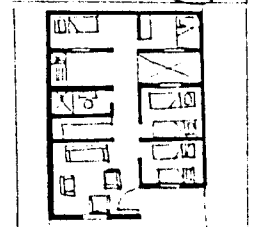


LOTE "CON" SERVICIO
AUTOCONSTRUCCION



TUGURIO



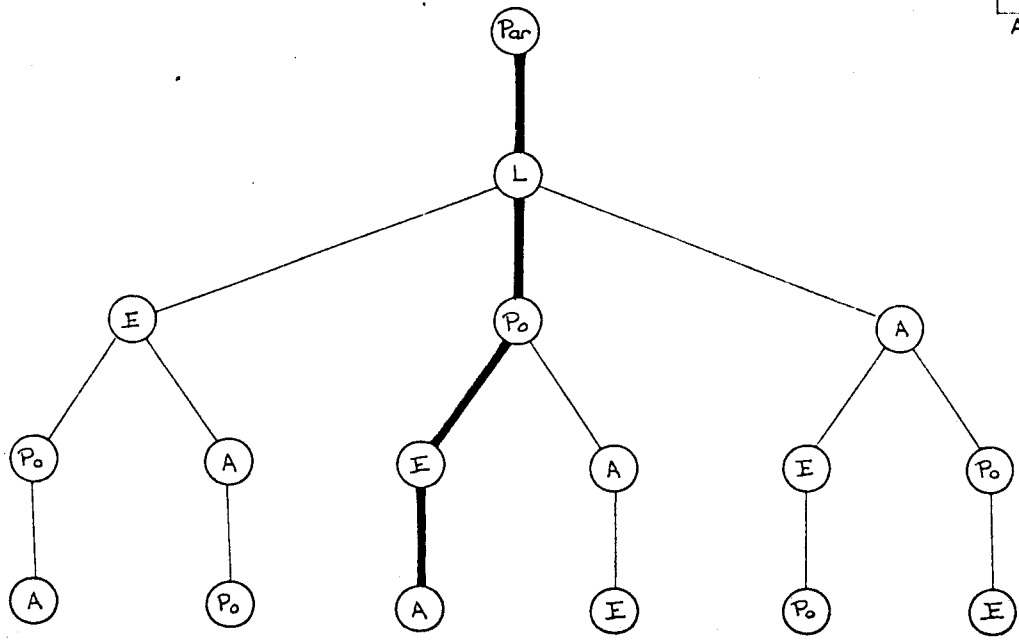


AUTOCONSTRUCCION

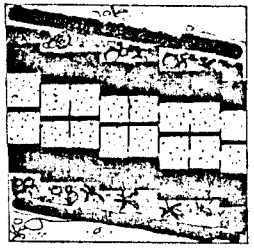
DINAMICA DE DESARROLLO
ESTADO ACTUAL

Par = parcelacion
L = loteo
Po = Poblamiento
E = Edificacion
A = Adecuacion

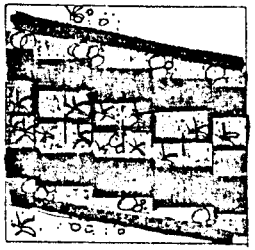
Area de cada lote: 72 - 78 M^2
Costo de cada lote: 86.400 - $ 114.500
Costo M^2 "con servicios": $ 1.200 - $ 1.853
Area M^2 construido: 30 - 35 M^2
Costo M^2 construido: 9.000 y 13.600 M^2
Número promedio de flias 170
Número promedio personas por flia: 6



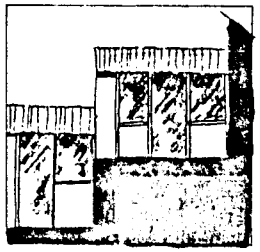
PROCESO DE URBANIZACION
modalidad: PREFABRICADAS

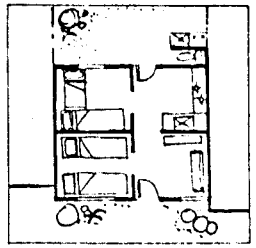


PREFABRICADAS DEL INVAL



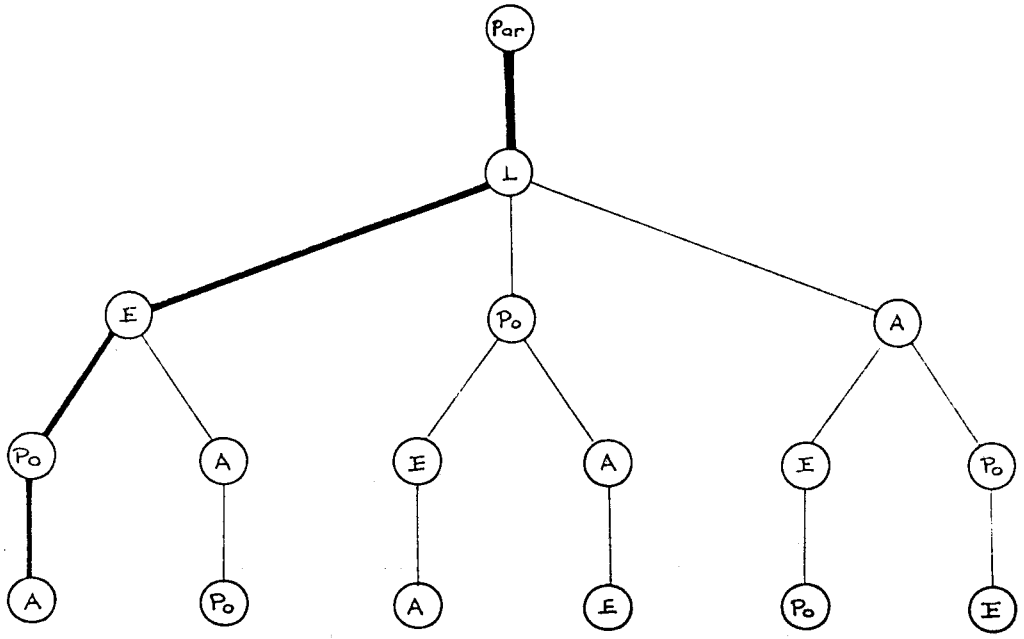
PREFABRICADAS DE SERVIVIENDA



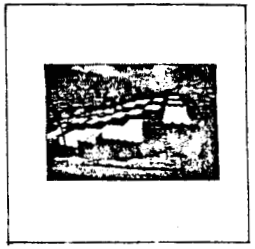


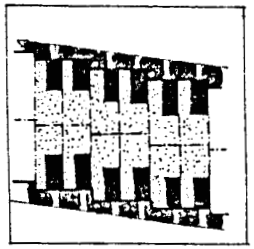
DINAMICA DE DESARROLLO
ESTADO ACTUAL

Par = parcelacion
L = loteo
Po = poblamiento
E = edificacion
A = adecuacion

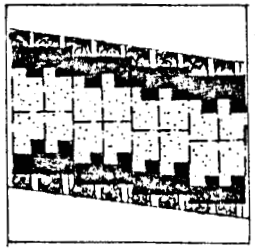


PROCESO DE URBANIZACION
modalidad: **LICITACION**

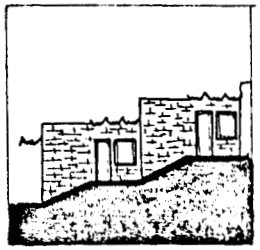


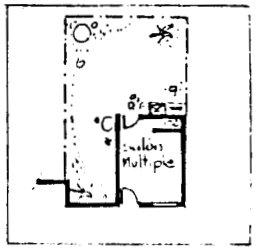


LICITADOS DE LA ALPUJARRA
UNIDAD BASICA
SALON MULTIPLE
CON SERVICIOS



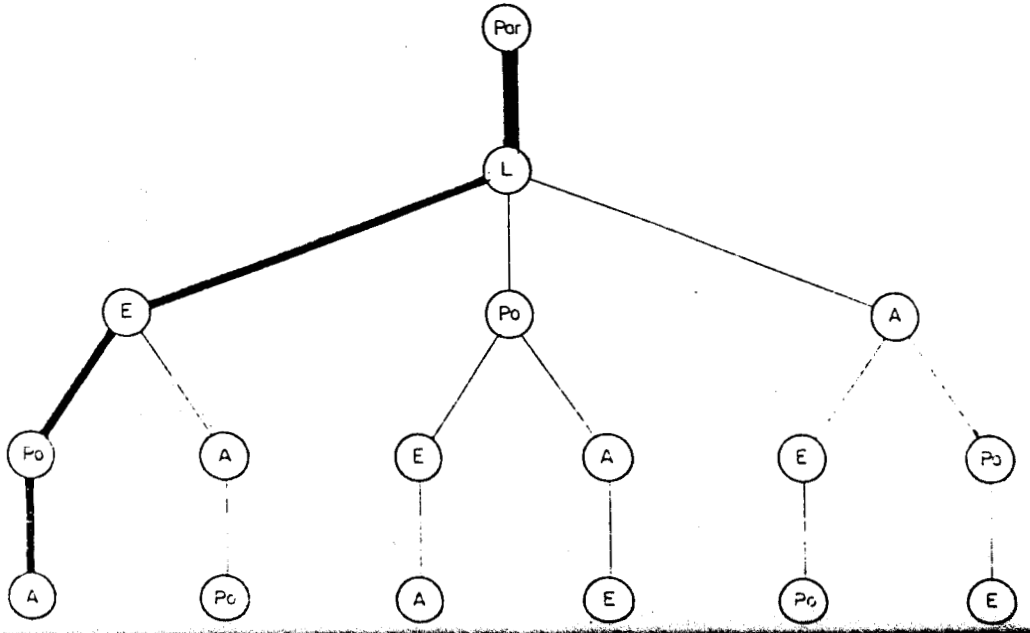
LICITADOS DE LA IGUANA
UNIDAD BASICA
SALON MULTIPLE CUARTICO
CON SERVICIOS





DINAMICA DE DESARROLLO
Estado actual
(100 % = grupo de viviendas encuestadas)

Par = parcelación
L = loteo
Po = poblamiento
E = edificación
A = adecuación



E. Propuesta alternativa de mejoramiento tanto en el sector como en las áreas más deterioradas del proyecto específico de " Lotes con servicios ".

El sector tal como se encuentra, precisa del impulso a una propuesta de Acción-mejoramiento que parta de considerar como aspecto central el potenciar y canalizar las posibilidades organizativas de la comunidad tendiente a presionar no sólo la consecución de los recursos ante el Estado para el mejoramiento morfológico y de espacio-hábitat del sector sino el que se les brinde a las familias de más bajos ingresos y que tienen sus " Viviendas " altamente deterioradas, los recursos necesarios para continuar el proceso de desarrollo progresivo de su espacio-vivienda-hábitat.[1].

En este último sentido la acción-solidaridad debe centrarse en las manzanas K, J, H, F_1 y F en donde la mayoría de las familias no sólo carecen de los recursos necesarios sino que viven en circunstancias infrahumanas.

Para la formulación de la propuesta-acción a la comunidad se precisa de un equipo técnico-social que en un trabajo integrador con la misma se adentre en la exigencia ante el Estado de poder disfrutar de un espacio urbano digno y humano de existencia social.

---

1) Exigiéndole a CORVIDE que derogue la orden a partir de la cual se les prohibe continuar con el desarrollo progresivo de sus viviendas (se les prohibe pagar hasta un adobe) y que se les conceda créditos blandos en materiales de construcción.

CAPITULO III

PROPUESTA METODOLOGICA A DISCUTIR EN LA EVALUACION DE LOS PROYECTOS ESTATALES DE " LOTES CON SERVICIO ".

I. Marco de referencia teórico y metodológico.

II. Ubicación contextual de la alternativa " Lotes con servicio ".

A. Formulaciones de organismos internacionales como la ONU, OEA, Banco Mundial, BID.

B. Formulaciones de la política estatal del respectivo país sobre la vivienda popular y en especial sobre la alternativa " Lotes con servicio ".

C. La tendencia histórica del desarrollo urbano y la situación socio-económica de las familias de Bajos Ingresos.

D. La dinámica que se establece en las relaciones entre los diferentes actores centrales en tal proceso:

1. El sector privado
2. El Estado
3. Las asociaciones y/o fundaciones " Sin ánimo de lucro "
4. Las comunidades barriales y/o las familias de bajos ingresos.

E. La coyuntura actual y la situación específica en el Area Metropolitana o ciudad donde se desarrolla el proyecto de " Lotes con servicio " respecto a otras alternativas de Vivienda Popular.

1. Las alternativas de solución planteadas y los asentamientos subnormales en la ciudad.

2. La alternativa de " Lotes con servicio " es la solución más acorde a las condiciones socio-económicas de la población pobre ?

2.1. Los aspectos de calidad en los servicios respecto a las necesidades del sector y su enlace con las áreas troncales.

2.2. Infraestructura de servicios básicos:

2.2.1. Agua

2.2.2. Energ¡ia (alumbrado interior y público)

2.2.3. Alcantarillado

2.2.4. Calles y vías de penetración-transporte (nivelación y drenajes de superficie).

2.2.5. Teléfonos privados y públicos.

2.2.6. Otros.

2.3. El diseño y distribución de la infraestructura pública y la participación de la comunidad.

3. La distribución y diseño de la infraestructura social :

3.1. Diagnóstico del sector y plan de integración social (inventario de necesidades referidas a los servicios sociales comunitarios, disponibilidad de espacios existentes, diseño de nuevas instalaciones en base a normas de planeación y costos subsidiados, el mantenimiento y control de la infraestructura social, etc.).

3.2. Dotación de locales educativos: escuela, guardería, promoción social y comunitaria.

3.3. Instalaciones de asistencia a la salud social : Cruz roja, centro de salud, planificación familiar.

3.4. Espacios comunitarios: caseta comunal y de integración social del sector.

3.5. Espacios recreativos y culturales: canchas, parques, teatros, espacios abiertos para el esparcimiento.

3.6. Espacios de servicios religiosos.

III. La entidad que promueve el proyecto (oficial, privada, internacional, mixta, comunal) y la alternativa " Lotes con servicio ".

A. Configuración del equipo de trabajo y asesoría del proyecto.

B. Evaluación preliminar a nivel estructural, organizativo y administrativo de los recursos y las necesidades más escenciales del proyecto.

C. La formulación y planeación del proyecto.

1. Fundamentos, objetivos y modalidad de " Lotes con servicio ".

2. Los criterios tenidos en cuenta para definir su alcance, el número de familias base del proyecto y la escala de acción (los alcances del proyecto respecto a sus componentes escenciales).

D. La ubicación y localización del proyecto en la configuración de la trama urbana.

1. Alternativas de localización consideradas, la disponibilidad de terrenos, las circunstancias socioeconómicas de los " Beneficiarios " y la renta espacial urbana.

2. La alternativa de localización elegida y su ubicación en la ciudad respecto a:

2.1. Los criterios tenidos en cuenta para la elección y su relación con los procedimientos más indicados de planeación y desarrollo urbano.

2.2. Formas de tenencia y propiedad de la tierra en el sector.

2.3. La renta espacial urbana respecto al valor del lote (total y por lotificación).

2.4. Los Costos Sociales de localización del proyecto referidos a:

2.4.1. Condiciones de habitabilidad y nivel de vida.

2.4.2. Asistencia y seguridad social

2.4.3. Distancia y tiempo respecto a las fuentes de empleo.

2.4.4. La morfología y hábitat del sector y los costos de infraestructura de servicios respecto al enlace con las líneas madres.

2.4.5. Calidad y frecuencia del transporte público.

E. La planificación territorial y el diseño físico del proyecto.

1. La distribución territorial de los usos del espacio respecto a :

1.1. División del territorio en espacios privados (para vivienda), públicos (calles y vias de circulación) y comunales (caseta comunal, área recreativa, infraestructura social).

1.2. La participación de los beneficiarios en los criterios de distribución de los espacios.

1.3. La consistencia y relación en la distribución de los espacios respecto a la economía interna del proyecto y los equipamentos urbanos (redes de infraestructura y trazado de vías).

1.4. El área de cada lote, su delimitación, forma y distribución respecto a los aspectos socio-culturales, tradicionales, minimización de costos y funcionalidad. Construir para morar ?.

1.5. La intensidad del proyecto referida a la densidad poblacional y el área de los lotes.

1.6. El diseño físico-arquitectónico-maqueta y la participación de la comunidad.

2. La distribución territorial de la infraestructura pública y su diseño.

2.1. Los aspectos de calidad en los servicios respecto a las necesidades del sector y su enlace con las redes troncales.

2.2. Infraestructura de servicios básicos:

2.2.1. Agua

2.2.2. Energía (alumbrado interior y público)

2.2.3. Alcantarillado

2.2.4. Calles y vías de penetración-transporte (nivelación y drenajes de superficie)

2.2.5. Teléfonos privados y públicos

2.2.6. Otros

2.3. El diseño y distribución de la infraestructura pública y la participación de la comunidad.

3. La distribución y diseño de la infraestructura social:

3.1. Diagnóstico del sector y plan de integración social (inventario de necesidades referidas a los servicios sociales comunitarios, disponibilidad de espacios existentes, diseño de nuevas instalaciones en base a normas de planeación y costos subsidiados, el mantenimiento y control de la infraestructura social , etc.).

3.2. Dotación de locales educativos: escuela, guardería, promoción social y comunitaria.

3.3. Instalaciones de asistencia a la salud social: Cruz roja, centro de salud, planificación familiar.

3.4. Espacios comunitarios: caseta comunal y de integración social del sector,

3.5. Espacios recreativos y culturales: canchas, parques, teatros, espacios abiertos para el esparcimiento.

3.6. Espacios de servicios religiosos.

3.7. Mecanismos de deshechos, control y reciclaje de basuras.

3.8. Espacios destinados a los servicios sociales anexos como bomberos, seguridad social, correos.

3.9. Características del servicio social de transporte público.

3.10. Actividades promotivas tendientes a generar empleo (artesanías, microempresas, comercio, producción familiar).

F. Estudio socio-económico de las familias base del proyecto.

1. Procedencia
2. Número de familias y miembros
3. Empleo y estabilidad laboral (oficio secundario)
4. Nivel de ingresos
5. Ahorros
6. Cesantías
7. Préstamos
8. Tiempo familiar disponible para la autoconstrucción
9. Criterios de selección de los usuarios

G. Aspectos referidos a la promoción social y comunitaria de los usuarios.

1. Fomento a la acción comunitaria y social
2. Promoción a juntas de acción comunal
3. Incentivos a la organización cooperativa
4. Mecanismos de participación de las familias y la comunidad en los aspectos centrales del proyecto..

5. Las aspiraciones sociales, el hábitat y el nivel de vida de los usuarios.

6. Integración de grupos de trabajo por cuadra, manzanas y a nivel barrial.

7. Programas de capacitación de líderes sobre organización de pobladores y procesos de construcción.

8. Programacion de actividades recreativas, culturales y de asistencia social.

9. Programación de actividades integradoras con los barrios vecinos y con organizaciones existentes.

10. Manual de pautas generales de la comunidad.

11. Asamblea general, formas y mecanismos organizativos de la comunidad base del proyecto.

12. La promoción y divulgación entre las familias del proyecto.

13. Reuniones y visitas al terreno con las familias seleccionadas.

14. La promoción al ahorro colectivo y la creación de fondos comunes (Fondo rotatorio).

15. La forma como la comunidad participa en la producción de su espacio-hábitat: se construye para morar ?.

16. Fomento y proyección de la comunidad en sus posibilidades reales como elemento escencial de transformación y progreso en sus condiciones sociales de existencia.

H. Los costos del proyecto :

1. Costos totales desagregados del proyecto (1)

2. Costos totales desagregados por familia (1)

3. Diferentes alternativas de costos.

4. Costos totales desagregados asumidos por la entidad promotora del proyecto.

5. Costos totales desagregados asumidos por el Estado.

6. Costos totales desagregados asumidos por organismos internacionales o mixtos.

7. Costos totales desagregados asumidos por otras entidades que apoyen el proyecto.

8. Costos totales desagregados asumidos por la comunidad.

I. Las formas operativas de planeación y coordinación entre las entidades participativas del proyecto y la comunidad.

1. La integración interinstitucional y el papel del Estado.

2. Como operan respecto al proyecto dichos costos ? se asumen como un subsidio del Estado ? Cuál es la relación de costos oficiales y costos privados del proyecto ?.

3. El sentido y la contabilización de los costos asumidos

---

(1) Precisando costos totales del terreno y del " Lote con servicios " (quién fija el valor del lote ?), los costos de materiales de construcción (insumos), el valor de la mano de obra no calificada y calificada, costo del mt^2. sin servicios, costo mt^2. " con servicios ", costo mt^2. construído, costo de diligencias legales y normas mínimas, costos por el equipamento urbano desagregados (agua, luz, alcantarillado, teléfono, vías de acceso), costos de maquinaria y equipos, costos del tiempo de trabajo de la familia, costos financieros del proyecto, costos por A.I. (se supone que el proyecto no busca utilidades comerciales,), en fin, desagregar al máximo los costos para efectos de evaluar la economía interna del proyecto.

por tales entidades.

4. Los costos totales del proyecto con y sin subsidio.

5. Los costos totales por solución con y sin subsidio.

J. Formas operativas del abastecimiento de materiales y la regulación del crédito en los mismos.

1. Las relaciones usuario-entidad promotora en el abastecimiento de los materiales de construcción, su registro contable, el proceso administrativo del crédito, precios de mercado y precios sombra, precios de fletes, los precios de monopolio, la variación de los índices de costos y los índices inflacionarios respecto al salario de la familia.

2. Los costos y el abastecimiento de materiales para la infraestructura de servicios privados, públicos y comunales.

3. El área, el costo mt^2. construído, el valor del lote y los costos desagregados de la construcción de servicios sociales (escuela, centro de salud, áreas recreativas).

4. Primera aproximación a los costos sociales del proyecto (cuantitativos y cualitativos).

K. Alternativas de financiamiento :

1. Para el proyecto en su conjunto.

2. Para la comunidad

3. Para cada una de las familias.

4. Selección de la alternativa financiera y sus formas de pago: monto del crédito, cuota inicial, cuota mensual, cuota anual (cuota fija o variable), tasa de interés, incremento anual de intereses, tasas de amortización del préstamo, tiempo de duración.

5. Créditos financieros de la entidad promotora.

6. Créditos financieros de las familias y la comunidad.

7. Créditos financieros de otras entidades (bancos).

8. Otras fuentes financieras diferentes a las tradicionales.

9. Garantías legales para la adjudicación del crédito (letra, hipoteca, escritura pública).

10. El mercado financiero y los costos financieros del proyecto.

11. La regularidad, el cumplimiento del contrato financiero y la recuperación de la cartera.

L. Estructura organizativa y administrativa del proyecto.

1. Promoción del programa de " Lotes con servicio " a ejecutar.

2. Estructura de la solicitud a llenar y sus aspectos centrales.

3. Estudio de las solicitudes y clasificación en base a criterios previamente definidos.

4. Informe conjunto con el Area Socio-económica y técnica para la selección y adjudicación definitiva a las familias base del proyecto.

5. Reuniones conjuntas de las diferentes áreas del proyecto con las familias seleccionadas.

6. Manual de derechos, obligaciones y procedimientos administrativos.

7. Participación de la comunidad en la administración del proyecto.

8. Estudio de solicitudes de préstamos, sus condiciones y los costos financieros.

9. Explicación a los usuarios de los aspectos financieros y de costos de la tierra, los recursos materiales y humanos, las formas operativas del abastecimiento y admi-

nistración de los materiales de construcción y el presupuesto total y parcial del proyecto. Es decir, el valor aproximado del proyecto, sus formas financieras y la administración del crédito.

M. Programa inicial de ejecución:

1. Administración de la caseta comunal, almacén y oficina (manual de manejo).
2. Formas de coordinación con otras entidades.
3. Constitución y administración de los fondos comunes (fondo rotatorio) y caja menor: compra de materiales y recursos no disponibles de adquirir por sistemas de abastecimiento tradicionales; pago de acarreos y transporte; pago de gastos menores.
4. Mecanismos de asesoría y asistencia técnica a los usuarios, el control y supervisión del proceso constructivo de los " Lotes con servicio ".
5. Responsabilidades administrativas y de mantenimiento a la infraestructura de servicios públicos y sociales.
6. La auditoría e interventoría del proyecto.
7. Aspectos referidos a: inventarios, pedidos, manejo y registros, ingresos, fondos.
8. Procedimientos administrativos y legales para el cambio y/o sustitución de usuarios.
9. La estructura organizativa y la ejecución administrativa del proyecto en su conjunto.

N. Aspectos legales del proyecto:

1. Su nacimiento jurídico (las bases legales del proyecto).
2. Manual de derechos y obligaciones de los actores centrales.
3. La propiedad y situación legal de la vivienda en cons-

trucción respecto al crédito.

3.1. Escrituras, diligencias y transferencias de derechos

3.2. Hipotecas

3.3. Formas jurídicas de control, indisciplina, abusos, reclamos y correctivos legales.

4. La situación legal de los " Lotes con servicio ", el proceso constructivo y las normas mínimas de planeación metropolitana.

5. Otros.

0. Aspectos antropológicos, culturales y estéticos del proyecto.

1. La producción de espacio-hábitat y el proceso participativo de la comunidad base del proyecto.

2. La incorporación en la delimitación de las formas espaciales de conceptos conexos con lo cultural y estético.

3. La disposición y uso de las cosas en el espacio

4. La dinámica social y cultural del proceso constructivo

5. Se construye para morar ?

6. El proceso constructivo tiene como base un " lenguaje " común entre los actores partícipes ?

7. La tradición, los hábitos y las costumbres en relación con el espacio producido.

EN SINTESIS

Es importante en los estudios de caso sobre " Lotes con servicio " superar la descripción esquemática y adentrarse en la lógica interna-externa que matiza la relación entre el espacio específico y su entroque en el contexto de la trama urbana que lo define, haciendo énfasis en los aspectos evaluativos tanto de la " consistencia " en la política estatal

como en su puesta a prueba en la realidad inmediata que se pretende intervenir. Esto puede ser parcialmente logrado si se enfatiza en la relación Costos/Beneficios Sociales que implica la realización del proyecto. Relación que es preciso integrar a diferentes niveles y al proyecto en su conjunto. Brevemente se podrían sintetizar los aspectos más importantes a analizar y evaluar :

- A nivel socio-económico (alternativas financieras y costos)
- Administrativo
- Físico técnico
- El lenguaje común y la dinámica participativa de la familia y la comunidad.
- La planeación, la ejecución y el control auto-regulado del proceso constructivo (la economía y la lógica interna del proyecto)
- Los subsidios del proyecto
- El concepto de vivienda producido y el nivel de vida
- El proyecto de " Lotes con servicio ", el hábitat y las aspiraciones sociales de la comunidad
- Los costos sociales desagregados del proyecto
- Los beneficios sociales respecto al costo de oportunidad del proyecto
- Los proyectos de " Lotes con servicio " y los aspectos referidos a la promoción social y comunitaria
- Las formas operativas del proceso constructivo y el abastecimiento de los materiales de construcción
- Los mecanismos organizativos y participativos de la comunidad
- Los aspectos legales y jurídico-administrativos
- El Estado y la alternativa de " Lotes con servicio "
- La delimitación de los espacios y el diseño respecto a las aspiraciones de espacio-vivienda-hábitat de las familias y la comunidad
- La morfología que se establece en la producción del espacio urbano

- Aspectos antropológicos, culturales y estéticos
- Comentarios evaluativos adicionales en la relación C/B social
- Los aspectos políticos más significativos
- Formulación de propuesta y correctivos.

La configuración del estudio de caso deberá estar acompañada por un trabajo fotográfico que busque ubicar el proyecto no sólo en el contexto de la configuración urbana (la localización dentro de la ciudad) sino que resalte la morfología que se establece en el sector y el hábitat (el espacio urbano que se produce), el equipamento urbanístico y detalles del proceso constructivo y la participación de la comunidad. Dicho material fotográfico debe acompañar el texto y paralelamente producir un breve audiovisual sobre la experiencia realizada.

La presente propuesta metodológica busca simplemente establecer una guía o plan indicativo que puede ser útil para el desarrollo de la investigación. Si bien la estructura del plan busca guardar cierta consistencia lógica, de todas maneras ésta se inscribe dentro de ciertos parámetros de simultaneidad. De allí que puede ser útil buscar correspondencia con una división por áreas de actividad dentro del proyecto (1): Area Administrativa, Area Socio-económica-cultural y Area Técnica. Actividades estas que permiten una división simple del trabajo para lo cual se exige que su desarrollo se dé acompañado de claros criterios de planeación, correspondencia y simultaneidad. Dichas fases de planeación podrían estructurarse desarrollando una metodología cuya referencia general podría ser :

---

(1) Para efectos del seguimiento evaluativo del proyecto se recomienda configurar un diario que permita no sólo ir recogiendo las experiencias en el desarrollo del proyecto, sino igualmente sistematizar la información que permita su documentación y la autoregulación del mismo.

Unidad de Documenta

FASES DE PLANEACION, EJECUCION Y CONTROL

PROCEDIMIENTOS LOGICOS

1. Marco de referencia que permite la definición del proyecto a evaluar.

2. Producción y generación de diferentes alternativas de solución.

3. Análisis y selección del mejor proyecto alternativo.

4. Estructuración, planificación y diseño de la alternativa seleccionada.

5. Vías y mecanismos organizativos para adelantar la acción.

6. Ejecución y gestión del proyecto

7. Control auto-regulado del proyecto

8. Evaluación

PROCESO DE CONTROL RETROALIMENTADO

CEHAP
Unidad de Documentación

BIBLIOGRAFIA

ARANGO, GILBERTO.
ECHEVERRY, MARIA CLARA.
HUERTAS, EBROUL. " Vivienda evolutiva con trabajo colectivo ". B.I.E. 1981.

BANCO MUNDIAL. " Análisis económico de proyectos ". (Squire, Lyn y Van Dertack, Herman). 1980.

BANCO MUNDIAL. " Proyectos de lotes y servicios ". Abril de 1974.

BANCO MUNDIAL. " Documento de trabajo sobre el sector urbanización ". Junio 1972.

BUSTAMANTE, SERGIO.
RUEDA, RAFAEL FDO. " El Espacio. Su concepto: el proceso de producción de Espacio ". Tesis de grado, CIE. U. de A. 1982.

CENAC. " Racionalización del diseño urbano para vivienda de interés social ". Bogotá. 1981.

CINEP. " La problemática urbana hoy en Colombia ". Ampliación de ponencias al Seminario de Mayo de 1981.

CORVIDE. Revista informativa en sus 25 años y Revista informativa de Julio de 1983.

CORVIDE. " Objetivos y programas generales de actividades. Proyectos a corto y mediano plazo ". Medellín, Julio de 1983.

COVALEDA, DARIO. " Construcción de vivienda en barrios marginados ". SENA. 1983.

CURRIE, LUCHIN. " Operación Colombia ". 1965.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION Y SERVICIOS TECNICOS. " Barrios subnormales en la ciudad de Medellín ". Julio de 1981.

CEHAP
Unidad de Documentación

DI PAULA, JORGE. " Alternativas para el papel del Estado en el problema de la vivienda para las familias de Bajos Ingresos en América Latina ". Primer Seminario Internacional de Vivienda. Medellín, Julio 26 - Agosto 6 de 1982. PEVAL.

ECHEVERRY, MARIA CLARA. LONDOÑO, LUIS FERNANDI. " Estudio de caso Villa-tina Zona pirata y zona de invasión ". Noviembre 1982. PEVAL.

FERNANDEZ IBAÑEZ, ANTONIO. " La producción de hábitat basada en la organización de pobladores ". Primer Seminario Internacional de vivienda. Medellín, Julio 26 - Agosto 6 de 1982. PEVAL.'

HUERTAS, EBROUL. " Algunas consideraciones sobre la implementación de programas de vivienda o mejoramiento barrial ". PEVAL. 1981.

MARTINEZ, EDGARDO. " Auto-construcción colectiva planificada ". PEVAL. 1982.

MOLINA, HUMBERTO. " Concepto analítico y operativo del asentamiento subnormal ". PEVAL. 1982.

PESSINA, LEONARDO. " Tecnología y ayuda mutua ". 1978.

PLAN DE DESARROLLO. " Las cuatro estrategias " (1972), " Plan para cerrar la brecha " (1975), " Plan de integración nacional " (1979), y plan de " Cambio con equidad " (1983).

RUEDA, RAFAEL FDO. " Seguimiento evaluativo al programa especial del Proyecto-Piloto-PEVAL y su contexto ". PEVAL. 1983.

TRIVELLI, PABLO. " El problema de la tenencia de la tierra urbana en las ciudades latinoamericanas y el problema de la Vivienda Popular ". Primer Seminario Internacional de Vivienda. Medellín, Julio 26 - Agosto 6 de 1982. PEVAL.

TURNER, JOHN Y OTROS. " Libertad para construir " (compilación). 1975.

VELASCO ARBOLEDA, JULIAN. " Análisis de la demanda y evaluación preliminar de un proyecto de lotes con servicios en Cali ". Planeación Municipal. Cali. Mayo 1980.

Universidad Nacional de Colombia
CEHAP
Unidad de Documentación

VIVIESCAS, FERNANDO. " Aproximación histórica a los condicionamientos estructurales del espacio urbano en Colombia: la perspectiva LUDICA. Revista CINEP, No. 7.