SEGUNDO TALLER INTERNACIONAL
Nov. 1982.

CHARTS" ORIGINALES.
ESTUDIO DE CASO "EL DIAMANTE".

Presentado por Tomas Nieto.

II TALLER DE DISEÑO

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT

ESTUDIO DE CASO: El Diamante
Localizacion: medellin.
Elaboró: PEVAL

PRODUCCION / ACCESO
etapa: 1 — ANEXO.

COMPONENTES

TIERRA

El propietario (Juan Gregorio [illegible]) relacionado con una familia dueña de amplias zonas periféricas de Medellín, quien introdujo una considerable cantidad de tierra en el mercado Pirata. Revistas de prensa local: un número de venta de lotes ya en 1965. Estaba localizada la urbanización Pirata en una extensa zona semirural de Robledo en la cual residentes acomodados habían construido costosas residencias entre 300 a 600 m².

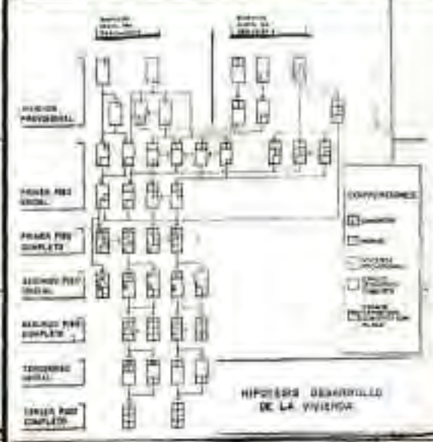
La tierra se vendía por el urbanizador Pirata en pequeños lotes de variado tamaño (valor en m²). La mayoría de los compradores eran residentes en Medellín en busca de lotes para comprar y construir sus propias casas.

COBIJO

MATERIALES

TRANSPORTE DE LOS MATERIALES

MANO DE OBRA



En esta etapa inicial del asentamiento Pirata, la principal preocupación de la familia, era la de hacerse a un lote. Para ello presentaron dos modalidades, una ocupación casi inmediata con poblamiento o una ocupación sin poblamiento. El acceso a los materiales, su transporte y la mano de obra dependía de la capacidad de pago de cada una de las familias.

De 40 viv. encuestadas por el CEI, se obtuvieron los siguientes datos sobre días de iniciación después de ocupación de lotes para construcción de cepas, la de 8 muros luego a placa primer piso y por otro lado tiempo promedio de duración de la construcción en esas etapas.

CEPAS- 541 días después de ocupado el lote (catorce iniciadas inmediatamente)
Duración Construcción- 86 días.
MUROS- 370 días después de terminadas las cepas. (30 iniciadas inmediatamente)
Duración Construcción- 115 días.
PLACA- 230 días después de terminados muros. (28 iniciaron inmediatamente).
Duración Construcción- 30 días promedio.

INFRAESTRUCTURA

AGUA

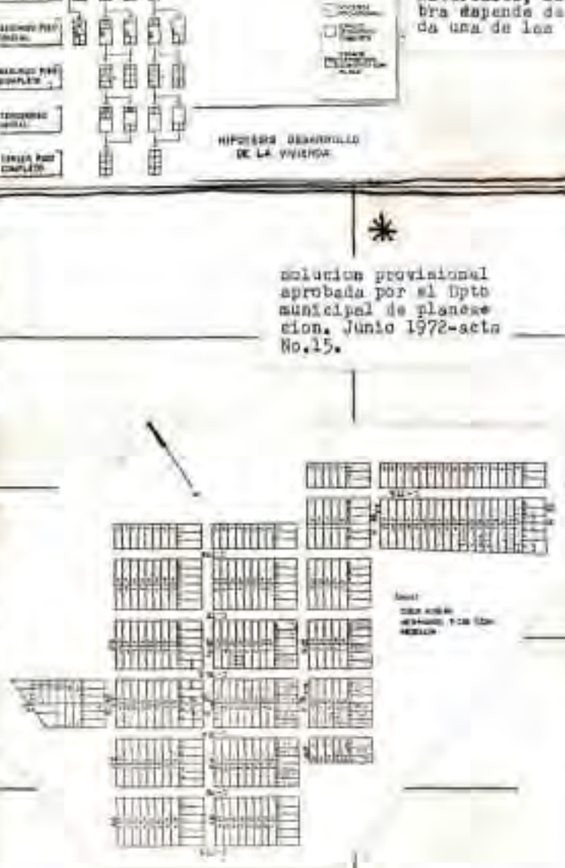
ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS

ENERGIA

CALZADAS

ACERAS

DRENAJE



solucion provisional aprobada por el Dpto municipal de planeacion. Junio 1972-acta No.15.

Es interesante notar que hubo el consenso de las negociaciones en respuesta a la presión del Dpto. de Planeación, el urbanizador aparentemente estuvo de acuerdo en construir las " cunas de las vías" y proveer agua y desagüe de acuerdo con las especificaciones de Empresas Públicas. El urbanizador se negó más tarde a proveer agua y desagües. No fué claro en las entrevistas, si el urbanizador simplemente no quiso ó fué incapaz financieramente de asumir los costos. La oficina de Planeación del Departamento, posteriormente concluyó que el urbanizador y otros cuyos terrenos estaban periféricamente localizados no podrían en efecto satisfacer los existentes estándares y regulaciones para urbanizaciones. Por tanto hacia 1971 una aprobación provisional se le dió al Diamante, considerándolo dentro de un programa de "solución requerimientos".

Estos requerimientos incluían:

1) Abrir vías rectangulares en la urbanización.
2) Proveer agua por medio de "pilas" o a través de un sistema "mínimo" recomendado por Empresas Públicas".
3) Pago por los costos de "sanitarios campesinos individuales" provistos por el Departamento de Salud.
4) Ceder el 25% del terreno para zonas verdes y servicios comunales.
5) Ceder todo el terreno sobrante para vías.

Por su parte, la superintendencia indicaba estuvo de acuerdo en ejercer un estricto control sobre la venta de lotes de acuerdo al programa de requerimientos mínimos. El urbanizador fué obligado a registrarse en la división de vivienda, oficina de Medellín. Unicamente después de la aprobación del plan de urbanización y la inspección de los títulos de propiedad de los propietarios se permitirían vender los lotes sobrantes.

Sin embargo, más de un año antes de que el plan de regularizaciones oficiales fuera aprobado por las partes interesadas. En parte, la demora se debió al conflicto institucional entre el Dpto de Planeación Municipal y Empresas Públicas sobre los estándares adecuados requeridos al urbanizador en la provisión de agua y alcantarillado. Las Empresas Públicas rechazaron los requerimientos mínimos exigidos para agua y alcantarillado que la oficina de Planeación había aprobado provisionalmente. Alegaban así que el urbanizador debería proveer las líneas de alcantarillado domiciliario y que el agua podría ser provista por medio del ya mencionado "tanque rotatorio".

El equipo de Planeación, sinembargo, fué reacio a exigir al urbanizador la construcción de las líneas de alcantarillado locales.

Para financiar sus pagos en el tiempo, los residentes emplearon una variedad de combinación de recursos que podrían ser clasificados entre categorías principales como salarios, ahorros y préstamos así:

Recursos usados		% de los residentes
1.	Salario Unicamente	8.33
	Salario y cesantías	8.33
	Salario y bonificaciones	2.94
2.	Ahorros Unicamente	25.32
	Ahorros y cesantías	11.76
	Ahorros y bonificaciones	5.88
	Cesantías y bonificaciones	11.76
3.	Préstamos Unicamente	0.00
	Préstamos y cesantías	0.00
	Préstamos y ahorros	0.00
	Préstamos y bonificaciones	2.94

Estos datos indican que en general los residentes emplearon ahorrado ahorros y salarios para financiar la compra de sus lotes. Estos dos recursos aparecen en aproximadamente 66% de los casos de financiarse los compradores.

FINANCIACION

II TALLER DE DISEÑO

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT

ESTUDIO DE CASO: EL DIAMANTE
Localizacion: Medellin
Elaboró: PEVAL

PRODUCCION / ACCESO
etapa: 2

		MERCADO: El acceso a los recursos depende de la capacidad de pago por bienes o servicios, en consonancia con otras demandas de las mismas mercancías.	MERCADO AJUSTADO: Los actores tienen un cierto grado de acceso privilegiado a bienes o servicios, a través de disposiciones administrativas que reducen o regulan sus precios, ó que tienden a incrementar el poder adquisitivo con respecto a una mercancía en particular.	ADJUDICACION ADMINISTRATIVA: El acceso a los recursos no depende del poder adquisitivo del actor en cuestión sino de las decisiones que otros actores toman para proveer bienes o servicios sin cargo, ó a precios nominales.	APROPIACION: El actor accede a bienes o servicios, sin mediar compensación a terceros.	ESFUERZO PROPIO: Los actores producen bienes o servicios para su propio uso.	OTROS: (Entre ellos: herencias, acuerdos, mecanismos de tipo consuetudinario, etc.)
TIERRA		EL URBANIZADOR PIRATA RETIENE UN PORCENTAJE DE LOTES PARA ESPECULAR CON ELLOS MAS TARDE					
COBIJO	MATERIALES	LOS POBLADORES SIGUEN RECURRIENDO A LOS DEPOSITOS COMERCIALES DE MATERIALES. ALGUNOS SE LOCALIZAN YA EN LOS ALREDEDORES DEL ASENTAMIENTO A PRECIOS MAS ALTOS COMPRA DE MATERIALES DE SEGUNDA					
	TRANSPORTE DE LOS MATERIALES	SIMILAR A ETAPA 1					
	MANO DE OBRA	MANO DE OBRA CONTRATADA EN EL MISMO BARRIO Y QUE SE OFRECE AHORA EN MAYOR NUMERO				AYUDA FAMILIAR:ESFUERZO PROPIO.	
INFRAESTRUCTURA	AGUA		MAS TARDE EL SERVICIO SE PROVEE A TARIFAS DIFERENCIALES	EL URBANIZADOR PIRATA A PESAR DE FUERTES PRESIONES LOCALES EVADE RESPONSABILIDADES MAYORES EN LA PROVISION DE AGUA LUEGO DE ACUERDO A DISPOSICIONES PROVISIONALES (1972) EL DIAMANTE SE CONSIDERA DENTRO DE UN PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MEDIANTE UN FONDO ROTATORIO MUNICIPAL PROVEE RECURSOS FINANCIEROS PARA ACOMETER LAS OBRAS PAULATINAMENTE.			
	ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y EXCRETAS		EN PRIMER LUGAR DOTACION PROVISIONAL DE SANITARIOS CAMPESINOS POR EL DPTO DE SALUD. LUEGO OBRAS COMPLETAS POR LAS CUALES LOS RESIDENTES ESTAN DISPUESTOS A PAGAR A EMPRESAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO	PLANEACION MUNICIPAL Y EEPPMM DISCUTEN ESTANDARES PARA ESTOS SERVICIOS Y RESPONSABILIDADES EN SU DOTACION. A PESAR DE ESTAR EL URBANIZADOR PIRATA INVOLUCRADO EN RESPONSABILIDADES SE DESENTIENDE DE LAS RESPONSABILIDADES MAYORES DEMOSTRANDO EN OCASIONES INCAPACIDAD FINANCIERA. (memorandum 1974 entre EEPP y urbanizador)			
	ENERGIA						
	CALZADAS		LAS REALIZA EEPP Y MUNICIPIO RECURRIENDO AL FONDO ROTATORIO Y COBRANDO POR VALORIZACION				
	ACERAS		EEPP + MUNICIPIO				
	DRENAJE		EEPP + MUNICIPIO				
FINANCIACION						PARA FINANCIAR LAS VIVIENDAS LOS RESIDENTES SE VALEN DE SUS PROPIOS RECURSOS (SALARIOS; AHORROS; ETC.) MECANISMOS NO ORTODOXOS	

II TALLER DE DISEÑO

PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT

ESTUDIO DE CASO: EL DIAMANTE
Localizacion: Medellin
Elaboró: PEVAL

PRODUCCION / ACCESO
etapa: 1.

		MERCADO: El acceso a los recursos depende de la capacidad de pago por bienes o servicios, en competencia con otras demandas de las mismas mercancías.	MERCADO AJUSTADO: Los actores tienen un cierto grado de acceso privilegiado a bienes o servicios, a través de disposiciones administrativas que reducen o regulan sus precios, ó que tienden a incrementar el poder adquisitivo con respecto a una mercancía en particular.	ADJUDICACION ADMINISTRATIVA: El acceso a los recursos no depende del poder adquisitivo del actor en cuestión sino de las decisiones que otros actores toman para proveer bienes o servicios sin cargo, o a precios nominales.	APROPIACION: El actor accede a bienes o servicios, sin mediar compensación a terceros.	ESFUERZO PROPIO: Los actores producen bienes o servicios para su propio uso.	OTROS: (Entre ellos: herencias, acuerdos, mecanismos de tipo consuetudinario, etc.)
TIERRA		EL PROPIETARIO DE LA TIERRA (Juan C. A. Cock) LE INTRODUCE AL MERCADO ILEGAL PIRATA. LA TIERRA ES VENDIDA EN PEQUEÑOS LOTES DE DIFERENTE TAMAÑO DE ACUERDO A BASES ESTABLECIDAS POR EL URBANIZADOR PIRATA...					
COBIJO	MATERIALES	SE ADQUIEREN PRINCIPALMENTE EN LOS DEPOSITOS COMERCIALES DE MATERIALES MUCHOS DE ELLOS DE SEGUNDAS. COMPRA AL DETAL O EN PEQUEÑAS CANTIDADES.					
	TRANSPORTE DE LOS MATERIALES	SERVICIO QUE EN OCACIONES OFRECE EL DEPOSITO DE MATERIALES O EN SU DEFECTO SE PROCURAN ACARREADORES PARTICULARES.					
	MANO DE OBRA	MANO DE OBRA CONTRATADA: MAESTROS OFICIALES ETC ? PERO SE COMBINA CON ESFUERZO PROPIO ESTA COMPOSICION RESULTA DOMINANTE EN ESTE BARRIO (aprox. El 60% de la mano de obra empleada)				EL ESFUERZO PROPIO FAMILIAR SE DA EN UN 38.8% DE LOS CASOS (segun encuesta CEDE) LA AYUDA ES ESCASA ENTRE VECINOS PARA LA CONSTRUCCION DEL COBIJO (en 7.7%)	
INFRAESTRUCTURA	AGUA				EL BARRIO SE ABASTECE INICIALMENTE DE TOMAS DE AGUA QUE BROTAN EN LA PARTE SUPERIOR HABILITADAS POR LOS PRIMEROS RESIDENTES		
	ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y EXCRETAS			POR DISPOSICION DEL DPTO DE SALUD Y DE ACUERDO A UN PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS SE OBLIGA AL URBANIZADOR A LOCALIZAR SANITARIOS CAMPESINOS .		SE PROCURAN INDIVIDUALMENTE	
	ENERGIA				ABASTECIMIENTO INICIAL" POR CONTRABANDO "DE LINEAS QUE LLEGABAN EN LA PARTE INFERIOR DEL BARRIO.		
	CALZADAS			EL URBANIZADOR SOLO INSINUA UNAS LINEAS DE PARAMENTES DE LOTES Y UN TRAZADO ELEMENTAL DE CALLES!			
	ACERAS		ETAPA 2				
	DRENAJE						
FINANCIACION		OFERTA DE UNA CONSIDERABLE CANTIDAD DE LOTES A COSTOS ESTABLECIDOS POR EL MISMO URBANIZADOR PIRATA.				PARA FINANCIAR LOS PAGOS SUS MODALIDADES ESTABLECIDAS POR EL URBANIZADOR LOS RESIDENTES EMPLEAN UNA VARIEDAD DE COMBINACIONES ENTRE SALA HOS; AHORROS; PRESTAMOS ETC	

II TALLER DE DISEÑO
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT

ESTUDIO DE CASO: EL DIAMANTE
LOCALIZACION: Medellín
ELABORO: PEVAL

ACTORES
etapa: 2

		ESTADO: Instituciones públicas, ó privadas que operen en conjunto con aquellas, de cualquier nivel (nacional, provincial ó departamental, municipal). Las estructuras de orden político y/o burocrático influencian frecuentemente sus decisiones.	SECTOR PRIVADO: Entidades privadas o individuos que operan empresarialmente con algún producto de lucro o beneficio económico.	GRUPOS INTERMEDIOS: Organizaciones sin ánimo de lucro económico, ya sea con base religiosa, política, gremial ó profesional, que actúan como promotores locales o intermediarios entre el Estado y los residentes.	COMUNIDAD: Grupo de residentes no necesariamente con cohesividad cultural o social, sino más bien unido por una base territorial y/o intereses comunes en la creación ó el mejoramiento de su hábitat.	FAMILIA: Más que con un criterio antropológico, se define como el grupo de personas que comparten una vivienda e intereses en el desarrollo y mantenimiento del entorno físico inmediato.
TIERRA			EL URBANIZADOR PIRATA SEPARA ALGUNOS LOTES PARA LUEGO ESPECULAR CON ELLOS EN LA MEDIDA EN QUE EL ASENTAMIENTO SE DOTA DE SERVICIOS			
COBIJO	MATERIALES					SIMILAR A ETAPA 1
	TRANSPORTE DE LOS MATERIALES				SIMILAR A ETAPA 1	SIMILAR A ETAPA 1
	MANO DE OBRA		SIMILAR A ETAPA 1			SIMILAR A ETAPA 1
INFRAESTRUCTURA	AGUA	DE ACUERDO A UN PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MINIMOS Y USANDO EL SISTEMA DE UN FONDO ROTATORIO FINALMENTE EEPP Y MUNICIPIO DE MEDELLIN ACOMETEN ESTAS OBRAS				EL GRUPO FAMILIAR PAGA POR VALORIZACION ESTE SERVICIO
	ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y EXCRETAS	DE LA MISMA MANERA QUE EL SERVICIO DE AGUA EN ESTA ETAPA LA PRESION SOBRE EL URBANIZADOR PIRATA SE HACE MAS DIFICIL HASTA EL PUNTO QUE EL SE LIBERA DE RESPONSABILIDADES Y LAS OBRAS SON FINALMENTE REALIZADAS POR EEPP Y MUNICIPIO				
	ENERGIA					
	CALZADAS				LA PAVIMENTACION SE HACE POR EL SISTEMA DE VALORIZACION PERO LA COMUNIDAD INTERVIENE EN UN REGATEO DE PRECIOS CON EEPP Y MUNICIPIO.	
	ACERAS					
	DRENAJE	EEPP Y MUNICIPIO				
FINANCIACION						LA FAMILIA PAGA POR EL SISTEMA DE VALORIZACION LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y POR OTRO LADO LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA CORRE POR CUENTA Y LAS DECISIONES DE LAS FAMILIAS INDIVIDUALMENTE.

II TALLER DE DISEÑO
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT

ESTUDIO DE CASO: EL DIAMANTE
LOCALIZACION: Medellín
ELABORO: PEVAL

ACTORES
etapa:1

		ESTADO: Instituciones públicas, o privadas que operan en conjunto con aquellas, de cualquier nivel (nacional, provincial ó departamental, municipal). Las estructuras de orden político y/o burocrático influencian frecuentemente sus decisiones.	SECTOR PRIVADO: Entidades privadas o individuos que operan mayormente con algún grado de lucro ó beneficio económico.	GRUPOS INTERMEDIOS: Organizaciones sin ánimo de lucro económico, ya sea con base religiosa, política, gremial ó profesional, que actúan como promotores locales o intermediarios entre el Estado y los residentes.	COMUNIDAD: Grupo de residentes no necesariamente con cohesividad cultural o social, sino más bien unidos por una base territorial y/o intereses comunes en la creación ó el mejoramiento de su hábitat.	FAMILIA: Más que con un criterio antropológico, se define como el grupo de personas que comparten una vivienda e intereses en el desarrollo y sostenimiento del entorno físico inmediato.
TIERRA			URBANIZADOR PIRATA QUIEN INTRODUCE EN EL MERCADO ILEGAL UNA CONSIDERABLE CANTIDAD DE TIERRA PARA LA VENTA EN PEQUEÑOS LOTES (100 metros cuadrados c/u)			LA FAMILIA ADQUIERE EL LOTE DE ACUERDO A SUS RECURSOS DISPONIBLES
COBIJO	MATERIALES					LOS MATERIALES PARA UN COBIJO INICIAL EN CASO DE HABER POBLAMIENTO DESDE UN COMIENZO ES DE CARACTER PROVISIONAL. En CUALQUIER CASO CORRE POR CUENTA DEL GRUPO FAMILIAR SU HABILITACION
	TRANSPORTE DE LOS MATERIALES				EN ALGUNAS OCACIONES HAY ACUERDOS ENTRE VECINOS PARA ACARREO DE ALGUNOS MATERIALES	
	MANO DE OBRA		MAÑO DE OBRA CONTRATADA DE MUY VARIADA INDOLE CONSEGUIDA EN EL MERCADO AL GRANEL			EL GRUPO FAMILIAR DECIDE BAJO LA DIRECCION DEL JEFE DE FAMILIA Y DEPENDIENDO DE SUS RECURSOS
INFRAESTRUCTURA	AGUA				SE PROVEE DE AGUA INICIALMENTE TOMANDOLA DE NACIMIENTOS EN LA PARTE SUPERIOR DEL BARRIO	
	ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y EXCRETAS	EMPRESAS PUBLICAS Y URBANIZADOR PIRATA PROVEEN INICIALMENTE DE SANITARIOS CAMPESINOS PROVISIONALES				SE PROCURA EN OCACIONES INDIVIDUALMENTE
	ENERGIA				EN OCACIONES SE DAN AGRUPACIONES POR VECINDARIO PARA PROVEERSE DE ESTE SERVICIO	TOMA INDIVIDUAL DEL SERVICIO POR CONTRABANDO.
	CALZADAS	EL ESTADO A TRAVEZ DE PLANEACION MUNICIPAL Y EEPP PRESIONAN AL URBANIZADOR A ACOMETER LAS CUNAS DE LAS VIAS QUE FINALMENTE SON LLEVADAS A CABO EN SU MAYORIA POR MUNICIPIO Y EEPP			EN CIERTAS ZONAS LOS VECINOS SE ORGANIZAN PARA ADECUAR MINIMAMENTE LAS CALZADAS DE ACCESO Y LAS ACERAS	
	ACERAS					
	DRENAJE	EL ESTADO A TRAVEZ DE PLANEACION MUNCIPAL Y EEPP PRESIONAN AL URBANIZADOR PIRATA A DOTAR DE ESTE SERVICIO				
FINANCIACION						DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DE LAS FAMILIAS INDIVIDUALMENTE EN SU CAPACIDAD PARA PROVEERSE DE RECURSOS FINANCIEROS

TALLER DE DISEÑO
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA

UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT.

ESTUDIO DE CASO: EL DIAMANTE
Localizacion: MEDELLIN
Elaboró: PEVAL.

INFORMACION GENERAL

LOCALIZACION

Localizado en la comuna de Robledo al nor-occidente.Relativamente proximo a las areas centrales y residenciales. Estos terrenos fueron urbanizados por los miembros de la familia CocK Arango (propietarios de amplias zonas perifericas de la ciudad),Suelo muy inclinado y rocoso.

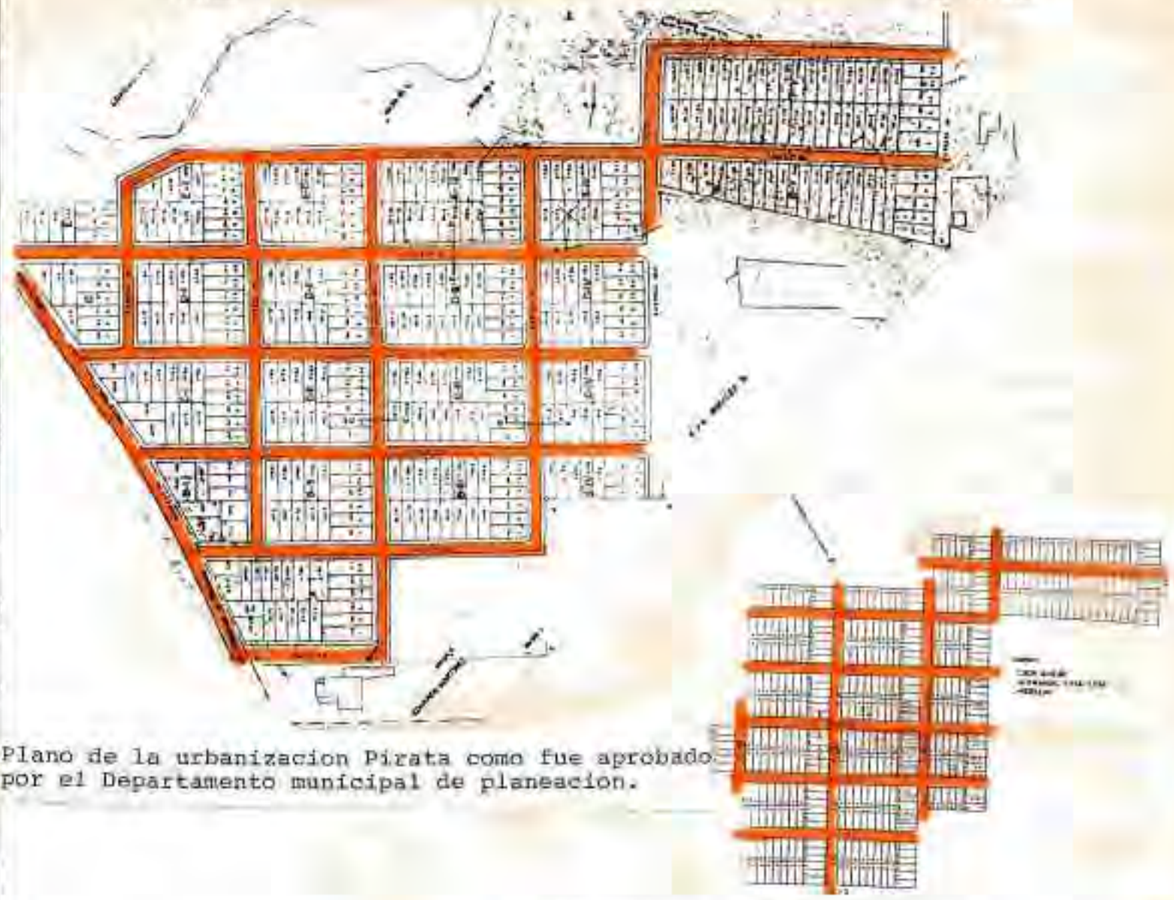
RELACION DEL AREA CON EL CONTEXTO INMEDIATO

Esc. 1:25.000

La aparicion de este asentamiento Pirata fue en una tierra localizada dentro de una extensa zona semi-rural de Robledo en la cual residentes acomodados habian construido costosas residencias.Cuando se hizo evidente la venta de pequeños lotes como parte de una urbanización Pirata aquellos propietarios protestan formalmente pero finalmente el fenómeno de la nueva urbanizacion se consolida. Las caracteristicas fisicas de él como su relacion con el area inmediata se modifica con el tiempo.

TEJIDO

Esc. 1:2000



Plano de la urbanizacion Pirata como fue aprobado por el Departamento municipal de planeacion.

PLANO ORIGINAL DE LA URBANIZACION
PREPARADO POR EL URBANIZADOR PIRATA.(reduccion)

NOMBRE DEL BARRIO: EL DIAMANTE

Tipo de origen : Barrio PIRATA.

Año de surgimiento: primeras ventas de lotes: 1964./ventas ventas+contrucciones: 1968-1973.

Caracteristicas Generales de la Poblacion:

La mayoria de los compradores eran residentes de Medellin en busca de lotes para construir sus casas. Pertenecen al rango de medio bajo del estrato bajo.La mayoria de los empleados se dan en los trabajos industriales (46.8%)

Densidad de la Poblacion en el area desarrollada: 200 hab/Ha.

Rango de Ingresos Promedios: 0-5000 (del59%dela poblacion de medellin.)

OBSERVACIONES:

las caracteristicas fisicas de le Diamante tales como vias,areas neta desarrollada,etc,cambia con el tiempo como resultado de las negociaciones entre el urbanizador y el Dpto Mpal de Planeacion. Las siguientes cifras se aproximan bastante a las dimensiones finales de la urbanizacion: Area total-91940m*(100%); zonas verdes-22077m*(24%); vias (de 9 a 11 m de ancho)-25950m* (28%); Area neta para desarrollar lotes-43912m* (48%); #lotes-380; promedio area lote-128m*; frente-6.4m ; profundidad-20m.

II TALLER DE DISEÑO PROGRAMA DE ESTUDIOS DE VIVIENDA EN AMERICA LATINA	UNA FORMA DE CARACTERIZACION DE LOS PROCESOS DE GENERACION DEL HABITAT	ESTUDIO DE CASO: El Diamante Localizacion: Medellin Elaboró: PEVAL	PRODUCCION / ACCESO etapa: 2 ANEXO

COMPONENTES

TIERRA

El urbanizador informó al Dpto Mpal de Pcion. en 1973 que el total de 380 lotes en la urbanizacion habian sido vendidos.(Sin embargo es comprobable que es tipico de los urbanizadores Piratas retener algunos lotes fuera de venta hasta cuando los servicios hayan sido instalados y de esta manera poder obtener mas altos precios.)

COBIJO

MATERIALES

TRANSPORTE DE LOS MATERIALES

Las siguientes son las dimensiones promedio de los lotes en el barrio,
Frente...6.83m
Ancho....19.42m
total....127.37m²
AREA CONSTRUIDA....88.56

algunas caracteristicas de la construccion en las viviendas de El Diamante,(muestra de 40 viviendas-CEIE- 1976.)

CEPAS.promedio de metros lineales- 78.6 m.
MUROS.promedio en metros cuadrados- 155.2 m.
LOSA. promedio en metros cuadrados de superficie- 83.1
ALCANTARILLADO.longitud promedio de las redes por vivienda-28.4m

MANO DE OBRA

Discriminacion de la mano de obra empleada en porcentajes.
PROPIA- 36.80%
AYUDA - 7.75%
CONTRATADA- 53.45%

La mano de obra contratada a diferencia de las otras,representa para el propietario una erogacion y va a tener una incidencia directa sobre los costos de la vivienda.

INFRAESTRUCTURA

AGUA

ELIMINACION DE AGUAS SERVIDAS Y EXCRETAS

segun solucion actualmente ejecutada de acuerdo a memorandum entre EEPP y urbanizador.Agosto 1974.

ENERGIA

CALZADAS

ACERAS

La secretaria de obras publicas con recursos provenientes de fondos comunes es la entidad encargada de adelantar planes de calles y vias en los sectores populares sin costo alguno para los habitantes, a excepcion de la pavimentacion y construccion de cordones,las que se ejecutan por el siste- de valorizacion.

DRENAJE

FINANCIACION

En general como es conocido ya, los sectores populares al construir sus viviendas se valen de mecanismos no ortodoxos para financiarla,asi como los propietarios del suelo para venderlo;tambien puede verse que sus propietarios se valen de sus propios recursos..salarios,ahorro etc.