REASENTAMIENTO DE POBLACIÓN VULNERABLE EN VIVIENDA EN ALTURA

Ponencia para Seminario ACIUR 2009

Mesa: **Mercados y políticas de vivienda**

Arquitecta Mónica Elizabeth Mejía Escalante. Magíster en Hábitat

Teléfonos contacto. CEHAP-Escuela del Hábitat, Universidad Nacional de Colombia: (574) 4309427.

Medellín, Colombia, Sur América.
Correo electrónico: monicam.escalante@gmail.com, memejiae@unal.edu.co.
Septiembre 2009

HOJA DE VIDA DE LA AUTORA

Arquitecta y con Maestría en Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín. Profesora del CEHAP – Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia en asignaturas de posgrado como metodología de investigación en Hábitat y de pregrado sobre condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos con enfoque de derechos. Ha sido docente en otras universidades tanto para pregrado como posgrado en asignaturas con énfasis en el ordenamiento del territorio y de las condiciones de habitabilidad de los espacios residenciales. Ha participado en proyectos de investigación y consultoría desde la dimensión físico espacial, como revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, la vulnerabilidad en el Área Metropolitana en el Valle de Aburrá, en el marco de una gestión del riesgo por desastres socionaturales y localización en zonas de alto riesgo.

Su tesis de Maestría en Hábitat se desarrolló bajo el tema de la habitabilidad de las unidades cerradas y su legalidad desde las directrices de planificación y ordenamiento del territorio, la cual fue publicada; y su trabajo de grado para el pregrado se definió bajo el argumento de vivienda de emergencia. Actualmente desarrolla una investigación en el tema de reasentamiento de población sobre patrones residenciales en vivienda en altura ocupados por población en programas de reasentamiento.

PALABRAS CLAVE

Vivienda, unidad residencial en altura, reasentamiento de población, habitabilidad.

REASENTAMIENTO DE POBLACIÓN VULNERABLE EN VIVIENDA EN ALTURA

Este texto tiene como fuente base una investigación bajo la dirección de su autora, cuyo título es "Espacialidad en el paisaje residencial. Patrones urbanísticos y Arquitectónicos en Proyectos Residenciales en Altura en Medellín, con Acceso por Programas de Reubicación y por Recursos Propios[1]"; investigación adscrita al DIME-Dirección de investigaciones de la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín, Escuela del Hábitat.

En principio se ofrece un contexto general de la situación, seguidamente se realiza un marco general sobre elementos de los Derechos asociados a "asentamiento adecuado", para determinar como método de análisis del hábitat destino en procesos de reasentamiento, los elementos de una vivienda adecuada de los DESC – Derechos Económicos, Sociales y Culturales, con los cuales se efectúa una lectura de los criterios de espacialidad de los sectores residenciales destino objeto de reasentamiento de población, seguidamente se presentan unas recomendaciones concernientes al desempeño de los elementos de un hábitat adecuado desde los DESC asociados a programas de reasentamiento de población.

El fenómeno en estudio se ubica en el proceso de reasentamiento, particularmente en la zona "destino", en la cual se miden las condiciones de habitabilidad en la que sus habitantes residen. La zona origen se puntualiza en el Morro de Moravia[2] y la

---

[1] Objetivo general de la investigación: "Realizar un comparativo entre los patrones residenciales de los conjuntos habitacionales en altura construidos desde el año 2006 en Medellín, habitados por población en programas de reubicación y los habitados por población que accede a estos por recursos propios". La investigación va de febrero de 2009 a febrero de 2010.

[2] El Morro de Moravia "está ubicado entre las estaciones del Metro, Universidad y Caribe y es una de las zonas con procesos de ocupación espontánea más arraigados desde los años 60, influenciados principalmente por la presencia de la Estación del Ferrocarril El Bosque y la extracción de materiales del río Medellín, en la época en que las autoridades de la ciudad de la época, le dieron uso como basurero de la ciudad a cielo abierto. […]. En 1977, el Municipio decide la ubicación del basurero allí y crece aceleradamente el asentamiento humano que llega a 17.000 personas en 1983, año en que se adelanta la primera intervención por parte del Municipio, la cual durante los 3 años que tuvo continuidad permitió dotar al barrio de

zona de destino en dos sectores: 1) “Alamos I”, unidad residencial abierta al costado nororiental del Morro de Moravia; y 2) las urbanizaciones en suelo de expansión de Pajarito. La información que sustenta esta ponencia son un conjunto de encuestas realizadas a cerca del 30% de la población residente en Alamos I (Moravia) y en La Cascada (Pajarito) como muestreo del universo, además de encuestas a modo de sondeo y entrevistas a habitantes de Moravia y de Pajarito. Sin embargo los resultados más específicos corresponden al análisis de datos levantados en campo en la Urbanización Los Alamos I. Los resultados de la información que suministran los habitantes de Pajarito no se presenta con el nivel de análisis que se hace a Alamos I, debido a que al momento del Seminario ACIUR, esta información se encuentra en proceso, ya que la investigación finaliza en febrero de 2010.

CONTEXTO GENERAL

La dinámica residencial asociada a la población vulnerable

Medellín se encuentra en un proceso de reconfiguración de su espacialidad que va desde macroproyectos hasta planes sectoriales sociales de gran impacto. Un hecho urbano contundente es el paisaje residencial que se está generando con las unidades de vivienda en altura, el cual es hoy un fenómeno repetitivo, altamente dinamizador de la espacialidad, el mercado inmobiliario y la imagen de la ciudad

---

un trazado urbano, de servicios y equipamientos básicos, así como de las canalizaciones de las quebradas El Molino y La Bermejala. Durante 8 años las administraciones municipales de Juan Felipe Gaviria Gutiérrez, (enero de 1983 a abril de 1984) y Pablo Peláez González, (mayo de 1984 a agosto de 1986), intervienen en la zona con la definición de una estructura vial, la canalización de quebradas, la estructuración de las manzanas y del loteo, la dotación de los servicios públicos domiciliarios: agua potable, energía y alcantarillado, así como de algunos equipamientos de uso colectivo en el campo de la salud y la educación. En 1990, el Plan de Ordenamiento Territorial define a Moravia como un área de intervención especial en la cual es necesario adelantar un Plan Parcial que oriente su mejoramiento integral. […] Barrio vecino de lugares tan importantes como la Terminal de Transporte del Norte, el Jardín Botánico, La Universidad de Antioquia, el Parque Explora, el Parque de los Deseos, el Planetario Municipal, la Casa Museo Pedro Nel Gómez y el Parque Norte. […].El censo realizado el 23 de diciembre de 2004 indica que hay 4300 predios ubicados en zona de riesgo físico ambiental no recuperable, áreas de retiros de quebradas o para el desarrollo de proyectos de movilidad, generación de espacio público y equipamientos. En los últimos 3 años ha aumentado un 55% el número de viviendas en esta situación, la mayoría de ellas ubicadas sobre la Montaña de basuras. […]Moravia y su área cercana son hogar de miles de familias que surgieron con el crecimiento de Medellín, principalmente con el auge de las grandes empresas manufactureras y de construcción”. Información tomada de http://www.medellin.gov.co/alcaldia/jsp/modulos/I_gestion/index.jsp?idPagina=985. Online citado septiembre 8 2009.

de Medellín, además de colonizador de zonas consideradas hasta hace poco periféricas y sin lugar a vivienda en altura, a razón de su mínima cobertura y conexión en cuanto equipamientos de educación salud, transporte, entre otros, y al suelo en alta pendiente o con cierto grado de criticidad; en estas nuevas zonas, determinadas por el Plan de Ordenamiento como suelo de expansión[3], se localizan proyectos de vivienda nueva en altura particularmente para población vulnerable, que puede ser clasificada en tres grupos poblacionales: 1) grupo poblacional de estratos socioeconómicos bajos, marginados hasta muy recientemente de la oferta residencial en altura, como lo son el estrato socioeconómico 2 y 3 y que pueden acceder a vivienda de interés social por demanda abierta[4], 2) población vulnerable como mujer cabeza de hogar, grupos étnicos e inquilinos, que acceden desde un ahorro programado en Caja de Compensación a vivienda nueva o usada, y 3) la población vulnerable que se ubica en programas de reasentamiento por diversas razones: a) la población que se localiza en zonas de alto riesgo no recuperable, b) la que ha perdido sus viviendas a razón de desastres socionaturales, c) la población que debe ser reasentada por obras de obras de utilidad pública o de interés social[5].

La vivienda en altura en Medellín se genera desde dos instancias muy definidas: la producción de inversión privada que generalmente se construye en zona urbana y la producción de inversión mixta de la cual la EDU[6] como promotor y operador construye gran cantidad de desarrollos para población vulnerable, los cuales se dividen en:

1) Proyectos habitacionales en suelo de expansión urbana: 6.000 viviendas distribuidas en Plan Parcial Pajarito con Ciudadela Nuevo occidente - Hoy

[3] Suelo de expansión: "[…] el constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución" (Acuerdo 046 2006, Art.111).Las áreas de expansión del Municipio de Medellín tienen una extensión de 468 has; son el 1.23% del área total del municipio.

[4] Subsidio de vivienda y auxilio a las tasas de interés.

[5] La Ley 388 1997 de Ordenamiento Territorial en su artículo 58 define los *motivos de utilidad pública.*

[6] Empresa de Desarrollo Urbano.

macroproyecto MISN[7]-, con el fin particular de subsanar el déficit cuantitativo y atender a la demanda de población mas vulnerable. 2) Proyectos de consolidación habitacional, en zonas de alto riesgo mitigable o en zonas catalogadas como de Mejoramiento Integral en zona urbana: 6.000 viviendas en Proyecto Juan Bobo (Hoy Nuevo Sol de Oriente), Proyecto La Candelaria, Barrio La Herradura, Recuperación ambiental del Morro de basuras Moravia, Barrio Alamos I, Barrio Alamos II.

3) Redesarrollo de predios: 3.000 viviendas.

La demanda por casa aparte de un déficit cuantitativo histórico de vivienda, mantiene su apremio por la condición geomorfológica del Valle de Aburrá y los diversos grados de criticidad de su suelo; por las "oportunidades" de la ciudad que la convierte en atractor de población desplazada; por la localización de asentamientos humanos algunos de ellos subnormales en zonas de alto riesgo mitigable y no recuperable, con altas intensidades de uso y prácticas del habitar en pendientes y suelos poco convenientes que genera desastres socionaturales.

La demanda potencial de vivienda se focaliza en la capacidad adquisitiva, sin embargo, la demanda efectiva de vivienda se genera desde la necesidad y el derecho a vivienda adecuada y a buena localización, y presiona desde los siguientes actores que se constituyen en población a atender en procesos de reasentamiento solicitando suelo y vivienda disponible, además de atributos urbanos con capacidad de cobertura, e independiente de su estatus de propietarios y de su capacidad adquisitiva:

- Hogares que han perdido su vivienda por desastres naturales.
- Hogares en la que su vivienda se localiza en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Hogares en la que su vivienda se ubica en suelos de protección.
- Hogares con vivienda situada en zonas de utilidad pública o interés social.
- Hogares con vivienda en baja confiabilidad tecnológica pero que no se encuentra ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable.

[7] Macroproyecto de Interés Social Nacional para Vivienda e Infraestructura. Ver CONPES 3583 de 2009.

- Hogares en inquilinatos precarios.
- Hogares que comparten vivienda, aparte de los considerados anteriormente.

Tabla 1. Medellín, participación de las familias con déficit de vivienda en Medellín sobre su estrato. 2008.
Fuente: Medellín Como Vamos.

Medellín, participación de las familias con déficit de vivienda en Medellín sobre su estrato. 2008.				
Indicador	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Déficit cuantitativo de vivienda en estrato dos	n.d.	n.d.	n.d.	22.9%
Déficit cuantitativo de vivienda en estrato uno	n.d.	n.d.	n.d.	10.3%
Déficit cuantitativo de vivienda en estrato tres	n.d.	n.d.	n.d.	5.0%
Nro.viviendas en zonas alto riesgo no mitigable	29.176	n.d.	n.d.	n.d.
Nro.desconectados energía	83.596	64.749	54.990	52.684
Nro.desconectados aguas	75.604	59.417	52.298	53.219
Nro.desconectados gas	6.288	3.376	4.416	8.935
Fuente datos: Para el déficit cuantitativo la fuente es Camacol Antioquia. Para las viviendas en zonas de alto riesgo la fuente es Metroinformación y no incluye censo de Moravia. La fuente para el número de desconectados es E.P.M. n.d. no disponible.				

Las zonas residenciales en estudio

El sector de Moravia o lo que comúnmente se conoce como Morro de Moravia se toma para este estudio como -hábitat de origen-, se encuentra ubicado en el Barrio Moravia, al nororiente de la ciudad (Medellín), en la Comuna 4, con una superficie de 43.7 hectáreas y conformado por los sectores de El Bosque, Moravia, El Morro, El Oasis Tropical y La Herradura; es un asentamiento de desarrollo incompleto e inadecuado**,** con más de 40 mil personas, dispone de unas 8.302 viviendas, en las que habitan 10.471 familias, con un promedio de 4.8 personas cada una.

Alamos I -como hábitat destino-, se localiza al costado nororiental del sector denominado el Oasis en Moravia, es una urbanización abierta, habitada en su totalidad por población que inició su proceso de reubicación en el año 2007 del morro de basuras del Barrio Moravia; el otro hábitat destino es la Urbanización La Cascada en la zona de Expansión de Pajarito.

Tabla 2. Proyectos estipulados para recibir población en proceso de reasentamiento.
Fuente: EDU-Empresa de Desarrollo Urbano y Feria de vivienda del ISVIMED mayo 2009.

Nombre urbanización	**Año inicio construcción**	**Año termina construcción**	**No_apartamentos**	**Nro.personas estimado***	**Acceso a la vivienda**
SUELO EXPANSIÓN PAJARITO					

Barrio La Huerta	2.006	2.008	1.172	5.626	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Barrio Las Flores	2.006	2.008	837	4.018	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Barrio La Aurora	2.006	2.008	1.502	7.210	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Barrio La Cascada	2.007	2.008	608	2.918	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Barrio la Montaña	2.006	2.007	560	2.688	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN, desastre
Nazareth	2.009	2.010	300	1.440	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
El Tirol	2.009	2.010	558	2.678	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Cantares II	2.009	2.010	660	3.168	Demanda abierta. Reasentamiento de Moravia
Chagualón	2.009	2.010	387	1.858	Demanda abierta. Reasentamiento de Moravia. Reasentamiento de quebrada Iguaná por construcción de Conexión Aburrá - Río Cauca
Pedregal Alto	2.009	2.010	203	974	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN
Renaceres	2.009	2.010	344	1.651	Demanda abierta. Familias con declaratoria ZARN. Reasentamiento de quebrada Iguaná por construcción de Conexión Aburrá - Río Cauca
Villa Suramericana	2.009	2.010	232	1.114	Demanda abierta
Nro. Habitantes en suelo expansión Pajarito				**35.342**	
BARRIO MORAVIA					
Barrio Alamos I	2.006	2.007	192	922	Reasentamiento de Moravia
Barrio Alamos II	2.006	2.007	268	1.286	Reasentamiento de Moravia
Nro. Habitantes en Alamos I y Alamos II				**2.208**	

* Para el Nro.personas estimado se tomó un promedio de 4.8 personas, según datos de habitantes en Moravia

CARACTERISTICAS POR ZONA	Suelo de Expansión Pajarito	Barrio Moravia
Transporte que ofrece	Metrocable, bus Robledo 250A, bus San Cristóbal	Metro, transporte de Moravia
Colegios que ofrece	Colegio Las Flores, Colegio La Huerta, I.E.Jorge Robledo, I.E.Vallejuelos	Colegios existentes alrededor
Centro salud que ofrece	Centro salud en Plan Desarrollo Municipal, Centro salud Robledo	Centro de salud de Moravia
Tipo urbanización	Abierta	Abierta
Tipo vivienda	Multifamiliar. VIP-Vivienda de Interés Prioritario	Multifamiliar. VIP-Vivienda de Interés Prioritario
Área apartamento	44 m2 aprox.	44 m2 aprox.
Configuración apartamento	Sala, 2 alcobas, 1 baño, cocina, obra gris.	Sala, 2 alcobas, 1 baño, cocina, obra gris.
Valor apartamento	$ 32.000.000	$ 32.000.000

Tabla 3. Familias reasentadas de Moravia a marzo 2009
Fuente: Municipio de Medellín. Unidad de Asentamientos.

Familias reasentadas de Moravia a marzo 2009		
Sector	**Proyecto vivienda nueva**	**Nro.Familias reasentadas**
Cerca de Moravia	Alamos I	191
	Alamos II	69
Macroproyecto Ciudadela Nuevo Occidente	La Huerta	237
	Las Flores	72
	La Cascada	123
	La Montaña	11
Total de familias reasentadas en vivienda nueva		**703**
Reconocimiento de mejoras a las familias		115
Reasentados en vivienda usada		247
Total de familias reasentadas a marzo de 2009		**1065**

EL ASENTAMIENTO ADECUADO. EL DESEMPEÑO DE DERECHOS DESDE LOS DESC

El derecho a la vivienda digna demanda más que paredes y techo, es una satisfacción de necesidades físicas, de necesidades sociales, de privacidad.

La estrategia mundial para la vivienda digna define la vivienda adecuada como:

> "Disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada, y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable[8]" (ONU, 1991).

[8] "En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada". (ACNUR, 1991, 2).

De igual manera se dan pronunciamientos sobre la vivienda adecuada en relación con procesos de desalojo.

> "Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente los gobiernos deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección, consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados" (ONU. 1991).

La noción de vivienda adecuada expresa su vinculación con otras escalas, y ello se hace particularmente demandante en procesos de reasentamiento de población. Los DESC-Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de los cuales Colombia es parte y ratifica su pacto en el año 1976, ofrece siete elementos de una vivienda adecuada. Un asunto elemental es que aunque no son derechos fundamentales, los DESC son considerados de "realización progresiva[9]" que incluye tanto el mejoramiento como la obligación de garantizar que no se presenten desarrollos regresivos; el hecho que ellos sean de esta naturaleza, no se exonera a los Estados de su no cumplimiento. Las violaciones al pacto de los DESC ocurre cuando el Estado ha dejado de satisfacer lo que el Pacto ha definido como "una obligación mínima esencial de asegurar la satisfacción de por lo menos los niveles mínimos esenciales de cada uno de los derechos […] como: alimentos esenciales, atención básica de salud, habitación y vivienda mínima o las formas básicas de enseñanza" (COHRE, 2006, 23). La no tenencia de recursos

[9] Los DESC son considerados de "realización progresiva" en el artículo 2 del PIDESC-Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales; "la idea de la realización progresiva contemplada en el PIDESC es muy diferente a aquella contemplada en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP), la cual determina una obligación inmediata. En consecuencia, los derechos económicos, sociales y culturales han sido considerados por muchas personas como una manifestación de aspiraciones o metas mas que como obligaciones vinculantes, como es el caso de los derechos civiles y políticos" (COHRE, 2006, 20).

disponibles tampoco exonera al Estado, a no ser que este demuestre que la solución está más allá de su control[10].

El derecho Internacional de los derechos humanos[11] determina que los siguientes elementos son los siete componentes centrales de una vivienda adecuada, considerados en los DESC, bajo los cuales se puede realizar una lectura a la habitabilidad de los asentamientos humanos.

Las condiciones de habitabilidad de los habitantes de la unidad residencial Alamos I en el Barrio Moravia y La Cascada en suelo de expansión de Pajarito por lo tanto serán revisadas a la luz de estos siete elementos[12].

1. La seguridad jurídica de la tenencia, lo cual incluye que no será desalojado injustamente, y en caso que se vea involucrado en un proceso de reasentamiento, que esa pérdida de la tenencia de un predio o de una casa, desde cualquier figura de ocupación: tenedor, ocupante, usufructo, arrendatario, etc., reciba compensaciones justas por su traslado.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición; acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

---

[10] Los DESC imponen tres obligaciones a los Estados: 1) Respetar: el Estado no debe interferir con el disfrute de los DESC, 2) Proteger: El Estado debe prevenir las violaciones por parte de terceros, 3) Satisfacer: El Estado debe tomar las medidas legislativas, administrativas, presupuestales y jurídicas apropiadas para cumplir con los DESC. "Cada una de las obligaciones de respetar, proteger y satisfacer contiene elementos de obligación de conducta y resultado. La obligación de conducta significa que el Estado debe realizar acciones razonablemente calculadas para llevar a cabo el disfrute de un derecho. […] la obligación de resultado requiere que los Estados logren objetivos específicos, que satisfagan un estándar sustantivo" (COHRE, 2006, 21).

[11] La Observación General No. 4 adoptada por el Comité de DESC, elaboró estos siete criterios fundamentales.

[12] Las nociones consideradas en estos siete elementos, fueron extractadas de (ONU, 1991). Ver referencias bibliográficas.

3. Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

4. **Las condiciones de habitabilidad** de la vivienda, de la urbanización y de su entorno inmediato. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

5. Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.

6. Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

7. Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

Moravia. El lugar de origen

En primer lugar debe tenerse en consideración las características de Moravia como lugar de origen, estimado como un asentamiento de desarrollo incompleto e inadecuado:

- La configuración irregular del asentamiento por la secuencia de su proceso urbano: ocupación/edificación, urbanización.
  Irregularidad en cuanto a cumplimiento de normas urbanísticas.
  La configuración subnormal de la vivienda: materiales de desecho, baja confiabilidad tecnológica, lo que redunda en bajas condiciones de habitabilidad; insalubridad: vectores de enfermedades como plagas, humedad constante, contaminación por basura, olor de basura.
  Subequipado en cuanto a infraestructura de atributos urbanos.
  Ilegalidad en la conexión de servicios públicos.
  Alta densidad habitacional, alta densidad poblacional, hacinamiento.
  Ocupación informal del suelo, ilegal de la vivienda: ocupantes, poseedores, moradores, etc.
  El desarrollo y consolidación progresiva de la vivienda, del entorno, de los equipamientos; autoconstrucción, autogestión.
- Economía endógena (dentro del sector); el sustento cercano a su casa: reciclaje, trabajo en el centro de la ciudad por su cercanía, rebusque; sembrados de hortalizas o de árboles que dan frutos y que se venden como forma de economía familiar; la vivienda productiva o que tiene negocio formal en su casa. Alto subempleo y desempleo.
- La calle como el espacio público por excelencia.
- El grupo familiar que se aumenta y que vive en adiciones a sus casas originales: nuevos hogares, familiares que vienen de pueblos u otras ciudades por diversas razones –Redensificación habitacional y aumento de la densidad poblacional-.
- Aumento poblacional del asentamiento por el desplazamiento.

- Modos de habitar como mantener sus puertas abiertas, animales domésticos y de cría, música a todo volumen, extensión de la casa hacia los andenes o la calle.
- Este asentamiento es paradigmático en cuanto a: Localización sobre un basurero, zona de alto riesgo, no obstante su ubicación a 15 minutos a pie del centro de Medellín; lo servido en infraestructura construida en los últimos años o que ya se encontraba y fue mejorada y que son sus vecinos contiguos: Estación Metro, Terminal de Transportes Norte, equipamientos públicos como: Parque Explora, Parque Norte, Parque de los Deseos, Jardín Botánico (que abre sus puertas para acceso libre), Universidad de Antioquia, Cedezo-Centro de Desarrollo Zonal de Moravia; buen servicio de transporte, mejoramiento de las vías y de la peatonalidad que conectan el asentamiento con estos equipamientos, mas no al interior de Moravia.

Tabla 4. Características físico espaciales y socioeconómicas de Moravia a junio 2004
Fuente: Concejo de Medellín. Comisión accidental 021 de 2008. Acta 02

Característica físico-espacial. Moravia a junio de 2004		**Característica físico-espacial. Moravia a junio de 2004**	
Nro.Habitantes	42.000	Población económica activa	65,0%
Nro.viviendas	7.352	Tasa de desempleo	67,0%
Núcleos familiares	10.471	Nivel de ocupación	33,0%
Promedio personas por núcleo	4,8	Informalidad	88,0%
Hogares comparten vivienda	54%	Salario inferior al SMLMV	98,0%
Hectáreas superficie	42.7	Analfabetismo	8,0%
Manzanas	108	Población con primaria	78,0%
Nro.sectores	5	Población con secundaria	21,4%
Predios afectados	4.300	Pobl. con mas de 12 años aprobados	0,3%
Espacio público / habitante en Moravia	0,28 m2	Población menor de 50 años	92,0%
Espacio público / habitante en Medellín	4,01 m2	Población en edad reproductiva	52,0%

Alamos I en Moravia y La Cascada en Pajarito. El lugar de destino

1. Seguridad jurídica de la tenencia

En Alamos I se goza de la propiedad de su apartamento, pues han sido cubiertos por el programa de “casa por casa” o como ellos lo definen “casa por

apartamento". Un gran porcentaje de los encuestados expresa que el poseer un apartamento propio es una gran oportunidad y redunda en la mejora de su patrimonio.

Sin embargo, en la seguridad jurídica de la tenencia la certeza de una propiedad no es lo único a tener en cuenta, particularmente en asentamientos en desarrollo donde se da una dependencia económica del asentamiento y de la vivienda, lo cual tiene estrecha relación con la compensación por el traslado y es la valoración real y social del patrimonio familiar. Hasta el momento se plantea como un "avalúo social" por las condiciones de baja habitabilidad, materiales utilizados, baja confiabilidad tecnológica de la vivienda en Moravia e ilegalidad en la tenencia; estimación en la cual no se tiene en cuenta otros asuntos encontrados.

Particularmente un cuestionamiento, y son las compensaciones a hogares con actividad productiva en su vivienda en su lugar de origen, sin tipología de vivienda estipulada para esta situación en las unidades destino del reasentamiento, aún cuando el censo en Moravia identifica los hogares con negocio en sus casas. A varios hogares de Alamos I, les fue adjudicado un local a razón de que tenían negocios en Moravia, entre ellos: una panadería, un negocio de fotografía, dos negocios de comidas, un granero, confecciones; todos ellos con personal empleado y con permisos oficiales para su funcionamiento. Esta misma situación es encontrada en algunos hogares que fueron reasentados en Pajarito, con la situación que en las unidades residenciales del Macroproyecto en Pajarito no fueron construidos locales.

Algunos de los habitantes en Moravia censados, tenían dos propiedades, avaluadas como tal, por lo que se entregaría una casa por apartamento y una casa por local; en el reasentamiento reciben una sola vivienda y el local en arriendo. En principio se acuerda que se les asignará un local en propiedad, por su negocio configurado en sus casas en Moravia; luego se les define que serán adjudicados como arrendatarios; solo tres locales hasta el día de hoy han sido adjudicados, según los pobladores, por problemas en la Administración y aunque

han puesto demandas para que al fin les sean adjudicados, aún no obtienen respuesta.

2. Disponibilidad y calidad de servicios públicos, materiales, facilidades e infraestructura

La disponibilidad y calidad en servicios públicos: agua, energía, saneamiento básico, eliminación de desechos, recolección de basuras.

En Alamos I es indiscutible la mejora en cuanto a la atención en servicios públicos respecto a lo que tenían en Moravia; según datos, en Moravia los servicios públicos eran deficientes, en Alamos I y en las urbanizaciones en Pajarito para población reasentada y población por demanda abierta, la cual es considerada población vulnerable, se encuentra cubierta por servicios públicos de EEPP[13] con redes diseñadas con parámetros oficiales. No obstante se observan particularidades en cuanto a la calidad, a razón de la capacidad de soporte de las instalaciones por el número de usuarios:

Agua: baja presión en los pisos altos en Alamos I, igual sucede en el Barrio Las Flores y de La Cascada en Pajarito, esto último por conversaciones con algunos residentes de estos barrios.

Alcantarillado: Taponamiento de sus instalaciones, inclusive se encuentran algunas tuberías taponadas por cemento y piedras desde que los primeros habitantes llegaron a Alamos I.
La consideración a tener presente es el número de habitantes de los apartamentos: 45 m2 ocupados por grupos familiares de 5, 8 y hasta 10 personas, con un solo baño, la instalación rebosa su capacidad de soporte.
Energía: Disparo de breakers en horas pico, tomacorrientes, suiches quemados y sueltos, bombillas que se queman con regularidad a un año de construida la unidad. Algunas instalaciones eléctricas no funcionan desde que algunos habitantes se mudaron a Alamos, igual sucede en apartamentos de Pajarito.
Recolección de basuras: Recolección dos días por semana, lo estipulado para la

[13] Empresas Públicas de Medellín

ciudad de Medellín. No obstante los shutes de basura se encuentran colapsados en un gran porcentaje, es una instalación que casi no se encuentra en vivienda de interés social, y que es útil e importante su implementación; no obstante, dos puntos a tener en cuenta: el manejo de la instalación desde sus usuarios y la ubicación e instalación del contenedor general de basuras.

El manejo desde los habitantes: se requiere que los residentes tengan un mayor conocimiento sobre como almacenar la basura y como utilizar el shute de basuras. Además del pago a quién mantiene en aseo el contenedor general de basuras.

La ubicación e instalación del shute y el contenedor general de basuras: No se tiene contenedor grande de EEVV[14], los habitantes lo han solicitado y no ha sido posible su consecución, por lo que la basura llega directo al piso, lo cual genera derrames, malos olores y humedades al apartamento contiguo al cuarto contenedor de basura, en el que habitan personas de la tercera edad.

Todo esto redunda en baja del bienestar habitacional. Se soluciona con compromiso de varias instancias: mejor diseño técnico, ubicación adecuada de las instalaciones especiales por parte de los diseñadores, capacitación en el manejo de estas instalaciones, asesoría técnica por parte de EEVV, manejo adecuado por parte de los habitantes, pago de las cuotas por la limpieza del cuarto de basuras,

3. Gastos soportables

El pago de la vivienda se encuentra saldado, dado el programa de “casa por apartamento”. No obstante, se encuentra una situación constante y es la dificultad del pago de los servicios públicos, y por consiguiente su desconexión, sobre lo que los habitantes no hablan de ello por temor. Un gasto que no tenían o en un valor muy mínimo en Moravia. Esto tiene que ver con los gastos nuevos a los que se ven abocados los pobladores en programas de reasentamiento, y que al

[14] Empresas Varias de Medellín

parecer no se tiene estructurado un sistema que revise los ingresos en relación con sus nuevas obligaciones económicas. Se encontró que de los residentes encuestados en Alamos I en edad de trabajo (se tomó de 18 a 60 años), sólo el 20%, tiene ingresos, en casi todos los casos desde subempleos y baja remuneración.

Tabla 5. Rangos de edad de los encuestados en Alamos I y ocupación de la población activa encuestada

Rangos edad encuestados	**%**
0 a 3 años	8%
4 a 7 años	7%
8 a 12 años	11%
13 a 18 años	14%
18 a 55 años	52%
mas de 55 años	8%

Ocupación Población activa encuestada (18 a 60 años)	
Ocupación	**%**
Con ocupación remunerada	60%
Oficio doméstico sin remunerar	21%
Desempleado	19%
Oficio doméstico sin remunerar + desempleado	40%

El escenario se torna preocupante cuando los gastos soportables rebasan la capacidad de pago, esto tiene su efecto en el no pago del impuesto predial y de los servicios públicos. Esta información no pudo ser constatada en cuanto al porcentaje de morosos a estos impuestos, desconexión o conexión fraudulenta, sin embargo por observación y conversaciones con los encuestados esta situación es recurrente, y temen por la pérdida de su vivienda por los no pagos[15].

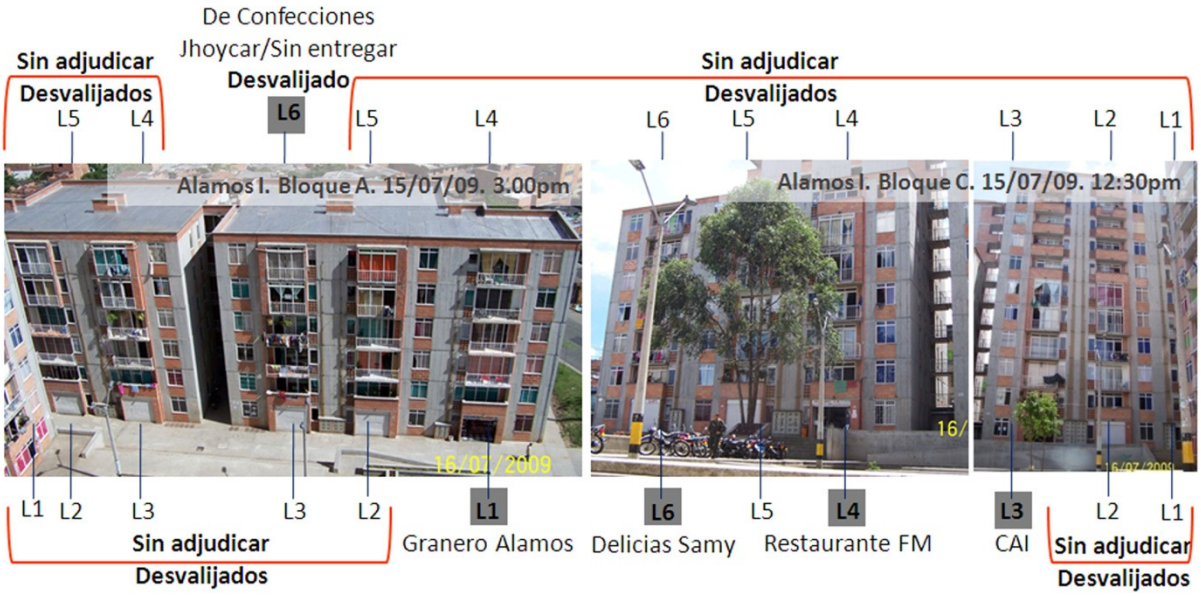
Otro elemento fundamental que toca con los gastos soportables, es la vivienda productiva mencionada en el punto que habla sobre la seguridad jurídica de la tenencia.

Estos negocios funcionan en viviendas de 45 m2 con un promedio de cuatro personas por hogar, mínimo cuatro empleados y no menos de cuatro máquinas de

[15] La información sobre desconectados, no pago de impuesto predial y no pago de mantenimiento de zonas comunes, no se logra cuantificar en las encuestas, debido a que los residentes que suministraron este dato, no lo permitieron, por temor a la pérdida de sus viviendas.

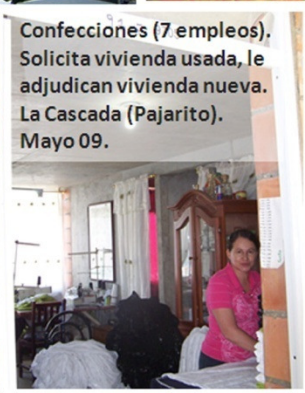
confección, u hornos de panadería, u otras instalaciones necesarias para que la empresa produzca[16].

Esquema 1. Urbanización Alamos I. Barrio Moravia. Bloques A y C. Distribución de los locales y destinación.



Esquema 2. Imágenes de algunas viviendas con negocio en Urbanización Alamos I, Barrio Moravia. Urbanización La Cascada, Pajarito.
Vivienda productiva, ocupación de las viviendas por negocios que se tenían con anterioridad en Moravia, a los que no se les ha adjudicado local casi dos años después del reasentamiento.

[16] En la Comisión accidental 021 de 2008, respecto a los avalúos se determina que "*Los avalúos se hacen con base al valor comercial, no al valor de reposición. Para eso estas compañías, como es el caso de la Corporación Avalúos está afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz, lo que significa que el valor del metro cuadrado, no es un valor que le coloca la misma Corporación, sino que es un valor definido por la misma Lonja de Propiedad Raíz que son las que se encargan de regular el valor del metro cuadrado dentro de la ciudad. A raíz de eso hemos hablado con la comunidad porque dicen que les parece que los avalúos son bajos, pero efectivamente es hecho por personal idóneo, capacitado para esto. Aún así, hemos argumentado que no tenemos dificultad en revisar aquellos avalúos cuando se presenta algún problema. Y es así como hoy hemos atendido la comunidad que ha querido esa revisión de avalúos*" (Concejo de Medellín, 2008).



Panadería.
Fotografía.
Comidas.
Granero.
Confecciones.
Hogar comunitario.
Internet.
Peluquería.
Variedades.
Tragamonedas.
Alquiler lavadoras.
Otros

4. Las condiciones de habitabilidad de la vivienda, de la urbanización y de su entorno inmediato.

Entorno inmediato

Para los proyectos en zonas de expansión, los centros educativos se encuentran sin suficiente adecuación; no se tienen centros de salud, consultorios, ni farmacias, los centros de salud barrial o zonal son los que se ofrecen desde la promoción de estos proyectos, gran cantidad de bloques de vivienda con zonas verdes entre ellos pero sin vías mínimas en caso de un accidente o una emergencia.

Urbanización abierta. Edificabilidad y zonas comunes

No hay guarderías ni zonas de juegos seguras para los niños en Alamos ni en Pajarito, se tienen hogares comunitarios dentro de alguno de los apartamentos que hacen las veces de cuidado y recreación de los mas pequeños; inexistente

salón comunal; se ofrece la piscina[17] en barrio las Flores en Pajarito, pero luego se dispone cubrirla y su no utilización pues no hay quién administre, con esto se creó expectativa hacia los primeros habitantes, y los que llegan luego no tienen conocimiento de ello; insuficiencia de áreas de esparcimiento y de recreación tanto al interior de la unidad como en su entorno contiguo para Alamos I y Alamos II.

Parqueaderos comunes que son utilizados por quienes no son de Alamos, por la misma insuficiencia de zonas de estacionamiento en los alrededores; estacionamiento en las vías en Pajarito, pues no se dispuso de zonas de parqueo.

Ausencia de construcción de locales comerciales en Pajarito, población con una dinámica de sustento de la vivienda como unidad productiva,

En Alamos I y Alamos II, se construyeron 23 locales, los locales vacíos ya se encuentran desvalijados, sus instalaciones eléctricas, sanitarias, la ventanería fueron arrancadas, además se han convertido en cuartos de vicio, en cuartos de dormir por habitantes que no tienen cobijo en la noche y para eventos sexuales.

Un cuestionamiento que surge, es que en caso que al fin sean adjudicados, se supone que el Estado es el que deberá responder por los daños ocasionados a los locales y las cuentas de servicio atrasadas, que tienen en ruina física a los locales, y deberían ser adjudicados a los futuros ocupantes en el estado en el que fueron entregados, cuando la urbanización Los Alamos I y II tuvo el visto bueno del recibo de obra por parte de la Administración Municipal; de la misma manera que un nuevo propietario o arrendatario recibe una vivienda nueva por su compra o por su alquiler a entera satisfacción.

Apartamento. Edificabilidad

Puertas y ventanas desajustadas; la lluvia se filtra por los marcos de las ventanas; tarjamientos en las losas y paredes, grietas entre muros pantalla o los denominados muros en sistema cajón y muros en ladrillo, por los cuales se entra el agua, además de un posible volcamiento de los muros en ladrillo; escaleras reventadas y con grietas en sus juntas con los muros y que van aumentando, barandas de balcones privados y de las zonas comunes reventados; paso del

[17] Piscina preexistente

agua lluvia en el tope generado entre una cubierta en pendiente y el muro (este problema se ha encontrado en casi todos los bloques de los proyectos construidos en la zona de expansión de Pajarito, para población por demanda abierta y para población vulnerable en programas de reasentamiento; y en Alamos I y II en Moravia, ocupada por población reasentada del Morro de Moravia).

Población residente

Problemas de convivencia en cuanto a la vida en colectivo (tanto para estratos altos como bajos); residentes con diversidad de costumbres, capacidad económica y necesidades; morosidad en el pago de la administración; diversa configuración y número de miembros del grupo familiar para el caso de población en programas de reasentamiento, a los cuales se les entrega similar apartamento de 45 m2, entre otros. Para el caso de apartamentos de más de 6 residentes, se observan dos fenómenos: 1) desde Moravia se trasladaron varios hogares a la misma vivienda, con conocimiento desde el censo realizado en el 2005 para el traslado de las familias; 2) sus habitantes reciben familiares y amigos lo que aumenta el número de ocupantes en cada apartamento.

Tabla 6. Urbanización Alamos I. Número de personas por apartamento según población encuestada

No. Personas por apartamento	**% del total encuestado**
1 a 4 personas	49%
5 a 8 personas	43%
>9 personas	8%

Promedios personas/apartamento (Se tomó un Área de 40m2 – Excluye cocina, baño)		**Área por persona**
Mínimo personas por apartamento	1	40 m2
Máximo personas por apartamento	13	3 m2
Promedio personas.	5,3	

No personas	**No. Personas por alcoba**
4	2
6	3
8	4
>10	5

Institucionalidad y gobernabilidad

Baja presencia del Estado, principalmente en Pajarito en suelo de expansión, con el consecuente aumento de la delincuencia común, de los “apartamenteros”, de grupos al margen de la Ley que se tomaron el control de estas zonas[18].

Disponibilidad y calidad de infraestructura, espacios de recreación y zonas verdes

El acceso a servicios de infraestructura debe ser permanente y de acceso cotidiano. Moravia cuenta con 0.28m2 de espacio recreativo por habitante. Los indicadores de ciudad son tomados por comuna o por zona, por lo que se supone que la población de la comuna 4, donde se encuentra Moravia y Alamos I y II, está cubierta por las intervenciones de Parque Explora, Parque Norte, Jardín Botánico, Parque de los Deseos, Universidad de Antioquia. Las encuestas a habitantes de Alamos I arrojan que los dos primeros son utilizados una vez al año si acaso, por el costo a su acceso, el cual no es posible ser cubierto por esta población, y utilizan mas el Parque de los Deseos, el cual no es zona verde; muy poca visita al Jardín Botánico aún cuando está abierto como zona verde para la ciudad. La construcción de Alamos I y II no dispuso construcción de equipamientos para el esparcimiento y la recreación.

Esquema 3. Urbanización Alamos I. Estado de los locales

[18] Para la Unidad Alamos I, con una totalidad de población reasentada del Morro de Moravia desde el año 2007, la comunidad organizada solicitó un CAI, debido a los problemas de orden público, el cual se encuentra localizado en uno de los locales de la unidad, en el piso 1.

Esquema 4. Urbanización Alamos I. Estado de las zonas comunes

Tabla 7. Urbanización Alamos I. Estado paredes, piso, techo e instalaciones. Encuestas a habitantes de Alamos I

Estado Paredes interiores	**%**
Buen estado	36%
Grietas	12%
Humedades	52%
Le entregaron las paredes interiores así?	Sí. 100%

Estado de los pisos	**%**
Buen estado	53%
Grietas	29%
Humedades	16%
Desniveles	2%
Le entregaron los pisos así?	Sí. 100%

Estado techo o cielo	**%**
Buen estado	59%
Grietas	7%
Humedades	30%
Se entra el agua (últimos pisos)	4%
Le entregaron el techo o el cielo así?	Sí. 100%

Estado instalaciones sanitarias	**%**
Buen estado	58%
Llave lavaderos dañada	6%
Taponamiento tuberías	36%
Sanitario zafado	2%
Le entregaron las tuberías sanitarias así?	Sí. 93%
	No. 7%

Estado instalaciones eléctricas	**%**
Buen estado	75%
Se disparan los breakers	11%
Se queman los bombillos con frecuencia	9%
Se va la luz	5%
Le entregaron las instalaciones eléctricas así?	Si. 90%
	No. 10%

Estado tomacorrientes	**%**
Buen estado	40%
Quemados	2%
Sueltos	2%
Algunos no funcionan	56%
Le entregaron los tomacorrientes así?	Si. 54%
	No.46%

5. Lugar

Alamos I y Alamos II con un total de población reasentada de Moravia, se encuentra a escasos pasos de su anterior lugar de residencia. El suelo de

expansión de Pajarito se encuentra a 45 minutos en transporte público de Moravia. En las encuestas, los habitantes comparan Alamos con los proyectos de Pajarito y explicitan que es el mejor lugar, pues siguen cerca a sus lugares de sustento, mantienen una relación de comercio con Moravia y una relación afectiva y de apoyo con sus familiares y amigos que aún se encuentran en Moravia, además la cercanía al centro que ellos expresan como una variable directa en cuanto a la economía familiar.

6. Asequibilidad

Los proyectos de vivienda en altura para población reasentada con su programa de "casa por casa", solucionan el problema de la tenencia ilegal de vivienda, lo que redunda en un patrimonio para estas familias; por sus propios medios, difícilmente se hubiera logrado.

7. Adecuación cultural

Hábitat origen

1. La población que ha sido reasentada, producía su propio hábitat –producción social del Hábitat-.
2. Los asentamientos a reubicar, en gran porcentaje sufren de precariedad en cuanto a la configuración de sus viviendas y la cobertura y conexión a la infraestructura, es decir que son considerados asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.
3. La localización se plantea como zona de alto riesgo no recuperable o mitigable o zona de desastre.
4. Las condiciones de insalubridad, baja consolidación de las viviendas y baja confiabilidad tecnológica, presentan un panorama de baja habitabilidad.
5. La población presenta economía endógena, altos índices de pobreza, subempleo y desempleo, así como bajo nivel educativo.

Hábitat destino

1. Las nuevas unidades residenciales y sus viviendas poseen unas características mejores en cuanto a condiciones de salubridad de las que se presentaban en sus lugares de origen, generalmente asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.
2. Los proyectos tienen un valor mínimo de $32.000.000, para el acceso a los proyectos por demanda abierta, es decir por subsidio desde la caja de compensación, el grupo familiar con ingresos de 3 SMLV en adelante, es el que tiene la capacidad adquisitiva de acceder.
3. Las nuevas obligaciones económicas para población que ha sido reasentada, como pago de impuesto predial, servicios públicos, mantenimiento de zonas comunes; presenta morosidad alta en los pagos, desconectados, y problemas de vecindad por el cuidado de las zonas comunes, a la vez que una preocupación constante por la pérdida de sus viviendas por el no pago.
4. La nueva población demanda cobertura y calidad de los atributos urbanos, se utilizan los preexistentes del entorno inmediato, generando saturación.
5. La oferta de vivienda en altura para población vulnerable reúne en los mismos bloques: población reasentada por diversas razones y población que accede a la vivienda por subsidio de caja de compensación, constituye rechazos particularmente desde estos últimos hacia los primeros, mas aún cuando se conoce que los residentes que vienen de programas de reasentamiento, presentan una estratificación socioeconómica 1 ó 2, es decir que mantienen el estrato que tenían, mientras que la población que obtiene la vivienda por demanda abierta, queda inscrita en estrato 3. Otro rechazo se genera hacia los pobladores de Moravia, pues son considerados "desordenados, de malas costumbres y hábitos y de mal proceder[19]", Por otro lado, las maneras de habitar de los que vienen de barrio abierto de baja consolidación son en ocasiones muy disímiles a los habitantes que obtuvieron su casa a través de subsidio o por recursos propios, generando resistencias y problemas de convivencia.

[19] Información suministrada por los residentes de varias de las urbanizaciones del suelo de expansión de Pajarito, desde las encuestas y entrevistas realizadas.

6. La oferta de vivienda en altura para población vulnerable, promociona y construye similares condiciones espaciales en el apartamento, en los equipamientos comunes de la unidad residencial y en los atributos territoriales del entorno inmediato, para población con origen diverso, tanto en lo cultural como la razón por la que fueron reasentados o la manera como obtuvieron la vivienda: apartamentos de 45 m2, sin acabados, en el "sistema monolítico de muros estructurales vaciados en concreto" o sistema cajón; en obra gris; bloques entre 9 y 13 pisos, sin ascensor.
7. La imposibilidad de ampliación de sus viviendas como forma de sustento y adecuación cultural.
8. La dificultad de mantener la vivienda productiva por el área de los apartamentos: 45m2; lo que redunda en hacinamiento, en falta de privacidad, en contaminación ambiental de sus apartamentos por la materia prima, en sobrecarga de la instalación eléctrica.
9. La dificultad en acceso a asesoría legal y de conocimiento del derecho a vivir en una vivienda y en un asentamiento adecuado.
10. Los proyectos de las zonas de expansión, para población vulnerable por demanda abierta, no se encuentra en las revistas de oferta inmobiliaria.
11. El abandono por parte del Estado luego del reasentamiento
12. La ausencia de programas que coadyuven al mejoramiento de la economía familiar, en el lugar de destino.
13. La insuficiencia en educación en el manejo de unidades residenciales en altura y en la convivencia en propiedad horizontal, para pobladores acostumbrados a habitar otras tipologías.
14. La falta de criterios de selección de población para el proceso de reasentamiento en cuanto al lugar de destino y el tipo de vivienda. El hogar es elegido para ser reasentado en una determinada fecha cuando ha cumplido todos los requerimientos para el proceso, en algunos casos estos pueden seleccionar la urbanización, en contados casos deciden sobre cual apartamento, pues este es adjudicado por sorteo.

Las realidades encontradas[20] son una preocupación constante de sus residentes, pues las han expresado como afectación a su calidad de vida, al bienestar residencial del habitante, a su patrimonio, y en casos particulares a seguridad física a sus vidas. Todo esto se convierte en escenarios que se constituyen indicadores de habitabilidad de esta tipología y asociados a procesos de reubicación cuando esta tipología es la precisada para recibir población en reasentamiento.

CRITERIOS PARA EL REASENTAMIENTO. UNA APROXIMACIÓN

El seguimiento en campo el año 2009 a los momentos de reasentamiento de Moravia –Hábitat origen- a Pajarito –Hábitat destino-; las conversaciones con los habitantes de los dos sectores, las encuestas y entrevistas realizadas, la revisión de la documentación sobre reasentamiento y criterios de reasentamiento internacional y lo estipulado para lo local, han arrojado unas aproximaciones; una primera conclusión es que para este proceso no se tienen criterios de selección de población para ser reasentada en uno u otro sitio, las instituciones encargadas del proceso no revelaron ningún documento asociado a políticas de reasentamiento ni criterios de selección de población de acuerdo a sus viviendas de origen, o por sus características socio económicas o poblacionales, o sus necesidades particulares; salvo que son población vulnerable, ello también se observa en la heterogeneidad de los datos recogidos en cuanto a población en las encuestas realizadas.

[20] Varios de los enunciados presentados en este texto sobre las condiciones de habitabilidad, son recurrentes en algunos de los proyectos de vivienda en altura en Medellín; esta afirmación se sustenta en los resultados de una investigación producto de una tesis de maestría de la autora de este artículo y que se publican en el libro "Del discurso de vivienda al espacio residencial" del año 2007, el cual trata sobre las condiciones de habitabilidad de las unidades cerradas de vivienda en altura; para cuyo objetivo se realizó una encuesta en 16 unidades cerradas a residentes de los conjuntos y a habitantes del entorno inmediato, dividida por cada escala del conjunto residencial respecto a diversas condiciones espaciales, tanto del apartamento, como de la unidad cerrada y del entorno; en la que se escucharon quejas respecto a vicios de la construcción, y que al día de hoy, dos años después, persisten y se siguen cometiendo en los nuevos proyectos residenciales de vivienda en altura, con mas perseverancia en los proyectos de estratificación socioeconómica 3 y de unidades habitacionales objeto de población reasentada.

Los siguientes elementos son asuntos a modo de vacíos encontrados a lo largo de la investigación en cuanto al desempeño de los elementos de una vivienda adecuada desde los DESC**.**

Seguridad jurídica de la tenencia.

La seguridad jurídica de la tenencia no es únicamente la propiedad de la vivienda, de ello se desprenden unas obligaciones en cuanto pagos e impuestos, que si no son posibles ser cubiertos por el hogar, este perderá su casa. Por otro lado, la entrega de una propiedad, para el caso en estudio, la asociada al programa de "casa por casa", se encuentra supeditada a la valoración de lo que se poseía en cualquiera de sus modalidades de tenencia.

Por lo tanto, la seguridad jurídica de la tenencia no es asunto de un momento presente, implica una proyección de sustentabilidad a futuro, para mantener la propiedad.

Los vacíos encontrados en cuanto a la valoración de las condiciones en el lugar de origen son:

- Valoración de la dependencia económica del asentamiento: economía endógena.
- Valoración de la dependencia económica del predio: sembrados, cría de animales, árboles productivos.
- Valoración de la dependencia económica de la vivienda: vivienda productiva, vivienda con negocio formalizado.
- Valoración del asentamiento construido por autogestión y por autoconstrucción de acuerdo a la plusvalía que genera este a la ciudad.

Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.

Es evidente e indiscutible la mejora en cuanto a la disponibilidad de servicios públicos en el lugar de destino en relación con el lugar de origen, sin embargo aún pueden ser concretados los siguientes elementos presentados por los habitantes para un mejor bienestar residencial.

- Concreción de déficit cualitativo en vivienda compleja en sus diversos ámbitos: unidad habitacional (apartamento), zonas comunes, zonas colectivas, entorno inmediato.
- Determinación de la capacidad de soporte de instalaciones de servicios públicos, tanto para los apartamentos, como las unidades residenciales, basado en la densidad poblacional y su crecimiento demográfico, y en la densidad habitacional y/o por urbanizaciones para la capacidad de soporte de las redes de servicios públicos del entorno inmediato.
- Determinación de la capacidad de soporte de los atributos urbanos: transporte, cobertura de equipamientos a la población, desde la lectura de las unidades residenciales, y basada en la densidad poblacional y su crecimiento demográfico, y en la densidad habitacional y/o por urbanizaciones.

Gastos soportables y Asequibilidad

La seguridad jurídica de la tenencia está estrechamente relacionado con los gastos soportables y la asequibilidad. La seguridad de la tenencia parece ser el punto mas importante desde la Administración Municipal en programas de reasentamiento, sin embargo, aunque mejora las condiciones jurídicas en cuanto a la vivienda y por consiguiente el patrimonio familiar, no es un factor directo de oportunidad, pues no mejora las condiciones de ingresos.

Elementos a ser considerados:

- Lectura de la capacidad de pago del impuesto predial, de los servicios públicos, de las zonas comunes, de los gastos de transporte por el reasentamiento a otro lugar, en población con un alto nivel de desempleo, subempleo y que sus ingresos por grupo familiar son discontinuos y no superan los 2 SMLMV.
- Capacidad espacial con condiciones de habitabilidad para la vivienda como unidad productiva.
- Asequibilidad a materiales de construcción que permitan el mantenimiento y mejora de sus viviendas.

Las condiciones de habitabilidad

Los vicios de construcción son recurrentes en estas unidades de vivienda, tanto al momento de la entrega, como en meses siguientes a su ocupación, ello redunda en el bienestar residencial, en las condiciones de lo habitable, en el patrimonio y la seguridad física de sus residentes, y va generando una ruina física de las construcciones. Por lo que cabe la pregunta sobre que sucede con los "recibos de obra" de las urbanizaciones de vivienda; por otro lado el poblador inscrito como reasentado, recibe por obligación a "entera satisfacción" su unidad de vivienda, pues no tiene otra opción, su anterior casa ya ha sido demolida, o ya no tiene vivienda por el desastre ocurrido.

No se tienen estándares de habitabilidad para una unidad residencial en altura sobre los cuales reclamar; además, la legislación que contempla amonestaciones al constructor por habitar en construcciones de bajas condiciones técnicas y espaciales es escasa y ambigua, el habitante común no conoce de ello y menos aún de derechos por los cuales reclamar respecto a vicios de construcción.

Por otro lado, en preguntas a los residentes sobre si desean modificar algo de su vivienda, casi el 100% estipula que desea poner acabados a su apartamento, pues fue entregado en obra gris (obra negra).

Asuntos a tener presentes:

- Asesoría y acompañamiento técnico en mejoras y acabados a estos proyectos, pues la tecnología utilizada "sistema monolítico de muros estructurales", no es un sistema local y por lo tanto se han visto mejoras a los apartamentos que no son los más adecuados para este sistema.

La constitución de Colombia en su Artículo 51º.- decreta respecto a la vivienda digna que "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".*

Para los bienes y servicios estipula que **"***La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios. El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos".* (Constitución Política de Colombia, Art.78).

Respecto a un ambiente sano determina que "*Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo*". (Constitución Política de Colombia, Art.79)

Acorde a la exigencia del cumplimiento de sus derechos "*Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que éstos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública.* (Constitución Política de Colombia, Art.86).

La reclamación por vicios en la construcción o por incumplimiento de lo prometido en la promoción de vivienda es un tema delicado; su marco general jurídico es el Código Civil, sin embargo este es antiguo y ambigüo, por lo que para muchos casos, debe individualizarse su estudio.

El tema de las garantías a los vicios de construcción se encuentra disperso en el Código Civil Colombiano, en el Estatuto del Consumidor Decreto 3466 de 1982 y en el Código de Comercio Decreto 410 de 1971.

Para el caso de garantías en Colombia en cuanto al funcionamiento de la vivienda nueva, no se tiene una norma o derrotero específico.

Lo expresado en el Código de Comercio es una pauta para reclamar por vicios de construcción, sin embargo es un calvario que se puede prolongar varios años, aún para personas que poseen los recursos y el conocimiento para este tipo de reclamaciones,

Se enfatiza en que el Código de Comercio estipula una relación entre vendedor y comprador. La transacción de "casa por casa" en procesos de reasentamiento, no se encuentra estipulada en específico en el Código Civil ni en el Código de Comercio, por lo que la figura jurídica que respalde jurídicamente a un poblador reasentado respecto a vicios de construcción o peligro a su salud y su vida no es clara.

Ello es particularmente problemático para la población en programa de reasentamiento que recibe su vivienda en el denominado programa "casa por casa". En el proceso de recepción de su vivienda, no tienen la posibilidad de escogerla, salvo pocos casos, esta se les es asignada por sorteo; en algunas ocasiones, el futuro residente visita el futuro apartamento en compañía de un funcionario público. El día del reasentamiento, el grupo familiar saca sus pertenencias de su casa, que en muchos casos es una vivienda construida con materiales de desecho, de madera o de ladrillo pero en bajas condiciones de habitabilidad y de confiabilidad tecnológica, seguidamente se pasa a acto de demolición, son cortados todos sus servicios públicos y luego cuando el hogar va rumbo a su nueva vivienda, su anterior casa se demuele. Si la nueva unidad habitacional presenta vicios de construcción, como se ha expresado a lo largo de este texto, el grupo familiar ya no tiene otra casa donde devolverse, y no posee la

capacidad ni el conocimiento técnico para visualizar los problemas constructivos, por consiguiente no tiene reclamos, se supone que recibe a entera satisfacción.

Con el paso de los días, se evidencian varias de las situaciones mencionadas, la familia acude a funcionarios públicos, mandan cartas y llenan planillas de reclamos, pero estos solo le expresan al grupo familiar que deben esperar, que son muchos los que están en proceso de reasentamiento, o que estos inconvenientes no son tan graves, que era mas delicada la situación en la que habitaban; es decir, no son escuchados, no conocen de canales efectivos de reclamación, además que estos no se encuentran construidos; y las quejas escritas y planillas llenadas por los mismos funcionarios respecto a estos vicios de construcción, hasta el momento no generan ninguna respuesta de solución.

La política del Estado de atención a la población mas vulnerable y en la cual "todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna", aunque, es indiscutible, que en estos programas de reasentamiento de población, se tiene una mejora sustancial en puntos como la seguridad de la tenencia, una vivienda en mejores condiciones físicas, superiores condiciones ambientales del entorno, aún faltan puntos a mejorar como la valoración del patrimonio, la asequibilidad, la capacidad de sostenimiento económico, y no menos importante los canales de reclamación a condiciones justas y los instrumentos jurídicos que hagan posible estas reclamaciones; en la búsqueda del camino hacia que "todos los colombianos tengan derecho a vivienda digna" ello también implica canales de reclamación a los derechos.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

Constitución Política de Colombia. El Pueblo de Colombia.

Concejo de Medellín. Comisión Accidental 021 de 2008. Acta 02. Disponible

también en:
http://www.concejodemedellin.gov.co/webcon/concejo/concejo_gallery/2798.doc. Online Septiembre 8 2009.

MEJÍA ESCALANTE, Mónica (2007). Del discurso de vivienda al espacio de residencia. El caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón. Medellín, Colombia: L. Vieco e Hijas Ltda.

MEDELLÍN, COMO VAMOS. Informe de Calidad de Vida 2008. Medellín, Colombia: Pregón Ltda. Mayo 2009. 36 páginas.

http://www.medellin.gov.co/alcaldia/jsp/modulos/I_gestion/index.jsp?idPagina=985. Online citado septiembre 8 2009.

ONU. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1): 13/12/91 . CESCR Observación general Nº 4 (General Comments). 6° período de sesiones (1991).