

# Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia

**Mónica Mejía-Escalante.** Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín – Centro de Estudios del Hábitat Popular, Medellín, Colombia.

**RESUMEN** | Los habitantes del Morro de Moravia, asentamiento informal localizado desde 1970 en una de las áreas con mejor infraestructura en Medellín, han soportado un proceso de reubicación hacia la zona de expansión de Pajarito que abarca el periodo 2004–2012, bajo el objetivo superior asignado a los programas municipales de reasentamiento: “restablecer sus condiciones de hábitat”, en conjuntos de vivienda social. De acuerdo con los elementos de una “vivienda adecuada” definidos en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pidesc), del cual Colombia es parte desde 1976, tal condición no ha sido alcanzada todavía en el proyecto estudiado. En este documento, las actuales carencias y necesidades aún no satisfechas de los reasentados surgen de sus propias voces. El propósito de la investigación que lo sustenta fue explorar las diferencias en las condiciones de habitabilidad de los hábitat de origen y destino en los procesos de reasentamiento, para determinar la correspondencia de estos proyectos residenciales con los componentes de una “vivienda adecuada”.

**PALABRAS CLAVE** | vivienda, satisfacción residencial, calidad de vida.

**ABSTRACT** | *The inhabitants of the informal settlement Morro de Moravia, located since 1970 in one of the areas with better infrastructure in Medellín city, between 2004 and 2012 have been the target of a process of relocation to the urban expansion area called “Pajarito” under the higher aim of “restoring habitat conditions” in public housing. According to the elements of an “adequate housing” as defined by the International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR), of which Colombia is Part of since 1976, adequate housing is yet not achieved, but its need and components emerge from the voices of this resettled people. This document proposes to explore the differences between the original and actual habitat conditions in resettlement processes, to inquire for its habitability and correspondence with the “adequate housing” elements.*

**KEY WORDS** | *housing, residential satisfaction, quality of life.*

## Oferta de vivienda en edificios para población reasentada

La ciudad de Medellín, Colombia, se encuentra en proceso de construcción de equipamientos y obras de infraestructura importantes para su desarrollo; sin embargo, bajo el principio de la “utilidad pública y el interés social” que fundamenta la construcción de dichas obras, la Municipalidad desaloja habitantes.<sup>1</sup> En contraprestación, también tiene prevista la expansión de su parque residencial entre 2003 y 2015 con la propuesta de 15.000 unidades de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP),<sup>2</sup> en edificios, para grupos poblacionales que acceden a esta tipología como propietarios y que hasta muy recientemente estaban marginados de la oferta de vivienda nueva. Tales grupos incluyen: i) población adscrita a programas de reubicación; ii) grupos familiares de estratos socioeconómicos 2 y 3; y iii) población considerada vulnerable, como mujer jefa de hogar e inquilinos, que acceden a vivienda nueva o usada a partir de un ahorro programado.<sup>3</sup>

Los proyectos habitacionales para población reasentada se caracterizan por ser apartamentos en edificios de seis a once niveles, en urbanizaciones sin portería o en “unidad abierta”, localizados en las zonas de expansión de Medellín.<sup>4</sup> Se trata de áreas residenciales sin equipamientos sociales en sus primeras etapas de construcción, pero conectadas a la ciudad y a sus atributos urbanos por un sistema de transporte por cable, el denominado Metrocable. Los apartamentos tienen un promedio de 40 m<sup>2</sup>, sin acabados, sin posibilidad de ampliación —muchos presentan procesos de ruina en sus construcciones— y están pensados para grupos familiares que tanto la Municipalidad como quienes los diseñan consideran homogéneos y con similares necesidades. Agrava esta situación el hecho de que algunos de los sectores en que se ubican están actualmente sujetos a control territorial por parte de actores al margen de la ley. Aun así, estos proyectos se están convirtiendo en modelos replicables en varios lugares del departamento y del país, independientemente del contexto, del clima y de la idiosincrasia de sus habitantes.

Los mayores procesos de población reubicada en esta tipología que se han generado en Medellín en esta década son:

- 1 La Ley 388 de 1997, en su art. 58, define los fines de Utilidad Pública o de Interés Social a los que se pueden destinar los inmuebles adquiridos por expropiación, lo cual implica desalojo de población y, por consiguiente, procesos de reubicación.
- 2 El Decreto 4259 de 2007 determina que la Vivienda de Interés Social (VIS) es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv). La Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es de un valor máximo es de 70 smlmv. El smlmv es de 535.600 pesos colombianos, equivalentes a unos 277 dólares.
- 3 La población de los estratos 1 a 3, siempre y cuando tenga un empleo formal, con un ahorro programado en una Caja de Compensación, puede acceder a un subsidio de vivienda bajo la figura de “demanda abierta”.
- 4 Se considera suelo de expansión aquel “constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento (...). Dichos suelos podrán ser urbanizados y construidos simultáneamente, según el caso, para dotarlos de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social” (Concejo de Medellín, 2006, art. 111). El énfasis es de la autora para llamar la atención sobre el hecho de que, cuando la población ocupa estos proyectos, y aun dos o tres años después, no se ha construido equipamiento urbano, a excepción de vías o sistemas de conexión con la ciudad. Véase Figura 1 y Cuadro 2.

- a) El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (MIB) con “reasantamiento en sitio” en la Quebrada Juan Bobo en el año 2005, conocido hoy como “Urbanización Nuevo Sol de Oriente”, con 182 unidades habitacionales nuevas y ocupadas por población del sector.
- b) El Plan de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia (MIB Moravia) con “reasantamiento en el sector” y en otros barrios. Contempla de 2005 al 2012 la reubicación de cerca de 2.500 grupos familiares de Moravia, hacia las urbanizaciones Álamos I y II ubicadas al costado nororiental de este barrio y hacia las zonas de expansión de Medellín.
- c) La conexión vial Cuenca Aburrá-Río Cauca con “reasantamiento en otro barrio”. De 2008 a 2012 busca la reubicación de 1.689 hogares hacia proyectos en las zonas de expansión de Pajarito y de Altos de Calasanz.

Tendemos a dar por aceptado que los proyectos residenciales estatales o mixtos para programas de reasantamiento de población cumplen condiciones inapreciables de habitabilidad, ya que su objetivo superior es “restablecer las condiciones de hábitat”; lo hacemos, además, porque estos programas dicen tener buenos estándares de calidad, considerando la tenencia segura que el habitante obtiene a través de un título de propiedad, los materiales durables de construcción y el suelo estable de localización. También porque el discurso político y publicitario de la Municipalidad menciona esta oferta como “viviendas dignas con corazón”.

Por otra parte, nuestra Constitución Política define en su artículo 51 que “todos los colombianos tenemos derecho a vivienda digna”.

No obstante lo anterior, la vivienda, particularmente en el caso de la población vulnerable, ¿es la vivienda digna a la cual tenemos derecho? Desde esta pregunta surge el cuestionamiento sobre la habitabilidad de las unidades residenciales destinadas a población erradicada de un lugar y reasentada en otro. La misma fue el fundamento del proyecto de investigación realizado entre 2009 y 2010 y que soporta este texto, cuyo objetivo fue examinar las condiciones de habitabilidad en conjuntos que reciben población relocalizada, acostumbrada a habitar en áreas residenciales con carencias. Allí se tomó el Plan de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia,<sup>5</sup> en su componente de reasantamiento por obra de desarrollo, de localización en zona de riesgo por amenaza socio-natural y por contaminación, pues la reubicación de su población estaba sucediendo en paralelo con los tiempos de la investigación.<sup>6</sup>

---

5 El Morro de Moravia es un sector construido sobre un antiguo basurero municipal a cielo abierto de los años setenta, con una localización estratégica y envidiable: a diez minutos del centro de la ciudad en transporte público, en una de las áreas de Medellín mejor servidas por equipamientos, infraestructura y transporte. No obstante, es un barrio considerado por el Municipio como “asentamiento en desarrollo incompleto e inadecuado”, dadas las bajas condiciones económicas de la población y las carencias habitacionales que en él se observan.

6 Proyecto financiado por la Dirección de Investigaciones de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, marzo 2009 a septiembre 2010.

## Ambientes residenciales en los procesos de reasentamiento

Un proceso de reasentamiento de población tiene dos ambientes residenciales de indagación: el territorio que se desaloja paulatinamente, aquí denominado *hábitat origen*; y el lugar de llegada de la población relocalizada, o *hábitat destino*. En la etapa de pretraslado es posible identificar dos momentos: el *pacto*, donde se da el proceso de información, negociación y compensación;<sup>7</sup> y la *expectativa*, que va desde que se define la negociación hasta el traslado.

La consideración de los dos ambientes residenciales y de los momentos en el tiempo emergió de la observación de diversos procesos de desalojo por obra pública y de la conversación con los afectados directos en cuanto a su inquietud por el cambio.<sup>8</sup> Los ámbitos o ambientes residenciales son definidos como “hábitat” y no como vivienda de origen o destino, ya que la dinámica de reubicación de población implica la revisión de variables no solo intrínsecas a la casa, sino también pertenecientes a la infraestructura del entorno y al contexto económico, social y cultural de los grupos poblacionales en cuestión. En cuanto a la condición de lo habitable en *hábitat origen* y *hábitat destino*, ello emerge de la voz de los residentes de Moravia en proceso de reubicación.

La indagación por el hábitat origen es trascendental, ya que el habitante añora aquello a lo que ha renunciado en un desalojo y construye con ello una imagen a manera de un ideal, un patrón. Por su parte, la inquisición por la condición de lo habitable en el hábitat destino arroja elementos de valoración expresados por el residente sobre su nuevo ambiente residencial, pues inevitablemente el sujeto trasladado compara y evalúa su transacción.

La importancia de revisar la etapa del pacto radica en que en ella el habitante construye un sentimiento ya sea de justicia o de vulneración a sus derechos y, por consiguiente, de seguridad o desconfianza hacia las intervenciones estatales. Tales sentimientos lo acompañarán durante todo el proceso, inclusive en el hábitat destino.

El intervalo entre la negociación ya realizada y el traslado se convierte en una *expectativa*; toma como mínimo cuatro años, de acuerdo con revisiones de antecedentes sobre procesos de reubicación por obra de desarrollo. Mientras tanto, el hábitat próximo a abandonarse sufre un proceso de congelamiento; no hay mejoras a la vivienda ni a su entorno, ya sea por parte de los habitantes o por la Municipalidad, por lo que en algunos casos el hábitat origen inicia un proceso de deterioro físico. Es la etapa de más difícil indagación, pues es la más íntima de todas y la de mayor angustia para el morador.

Un ambiente residencial se configura en varias escalas que, para esta investigación, están interconectadas: i) *el barrio* como una dimensión que surge de la división político-administrativa; ii) *la órbita de actividad* como una delimitación socioespacial en la que los habitantes se mueven tomando como eje la vivienda, para el acceso a los servicios urbanos y para la concreción de sus redes socioeconómicas; iii) *la unidad residencial* como una extensión de las actividades sociales de la vivienda, que corresponde a las zonas comunes, como corredores, escaleras, calles internas, zonas

7 La información, la compensación y la negociación son etapas de los planes de “gestión social”, los cuales son parte de los programas municipales de reasentamiento.

8 Los investigadores vienen observando procesos de desalojo por obra pública desde el año 2006.

de reunión, parqueaderos, entre otras; iv) *la casa*, que es la que comunica, la que exhibe las necesidades, gustos, costumbres y el estatus de sus habitantes.

En la búsqueda de variables de habitabilidad, la valoración que el habitante hace de su ambiente residencial tiene que ver con el grado de satisfacción y comodidad que tiene al respecto, basado en la comparación entre el ideal o patrón que construye desde su hábitat origen, y lo que constituye el hábitat destino. El resultado de tal valoración, que se evidencia notablemente en los procesos de reubicación, puede considerarse como una reflexión sobre la satisfacción residencial o “el estado afectivo de carácter positivo que el individuo posee hacia su ambiente residencial y que le llevará a desarrollar determinadas conductas destinadas a elevar o mantener la congruencia con el mismo” (Amérigo, 1995, p. 78). Estas conductas llevan al habitante a actuaciones específicas destinadas a proporcionarse condiciones socioespaciales adecuadas a sus necesidades, gustos, deseos y capacidades, y a crear consistencia entre las preexistencias residenciales que trae consigo y lo habitable en el hábitat destino. Por ello, las conductas debieran considerarse como criterios de evaluación de las condiciones de habitabilidad de los ambientes residenciales que se encuentran en proceso de reubicación (Cuadro 1).

**CUADRO 1 | Conducta y actuación**

CONDUCTA	ACTUACIÓN
RECHAZO AL HÁBITAT	Modificación de las aspiraciones en razón de las capacidades y las oportunidades, aun cuando continúen voces de protesta por asuntos de lo inhabitable.
ADAPTACIÓN AL HÁBITAT	Modificación del hábitat, pues no se tiene posibilidad de un re-traslado, lo que no siempre significa que se llegue a un grado alto de satisfacción.
ABANDONO DEL HÁBITAT	Abandono del hábitat de manera silenciosa. Las viviendas son subalquiladas para no perderlas.

FUENTE CUADRO CONSTRUIDO SEGÚN MODELO SOBRE AMBIENTE-SATISFACCIÓN-CONDUCTA, DE AMÉRIGO (1995).

Como está dicho, se estudió el Plan de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia por coincidir los tiempos de desarrollo de la investigación con el proceso de reubicación de su población hacia la zona de expansión de Pajarito, lo que permitió indagar por el hábitat que los moradores abandonaban y respecto de aquel en que iniciaban un nuevo habitar.<sup>9</sup> Por esta razón, definimos el hábitat origen en el Morro de Moravia y el hábitat destino en dos ambientes residenciales: Álamos I, con tres bloques de edificios de diez pisos sin portería, ubicado al costado nororiental del Morro de Moravia; y La Cascada, con cuatro bloques de edificios de once pisos sin portería, en suelo de expansión de Pajarito (Macroproyecto Ciudadela Nuevo Occidente) (véase Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial [Minambiente], 2008 y 2009). Ambas urbanizaciones han recibido un porcentaje superior de población de Moravia y en ellas aún hoy se puede leer el proceso de traslado (Figura 1).

9 En el documento *Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia* (Alcaldía de Medellín, 2005), bajo el subtítulo “Total de inmuebles afectados y objeto de declaratorias de utilidad pública o interés social en el área de planificación”, se indica: “Un total de 2.713 lotes y 3.293 unidades de vivienda —600 corresponden a población asentada en las ZARNR [Zonas de Alto Riesgo no Recuperable] con fecha posterior a la entrada en vigencia del POT [Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín], 1999— que representan el 59,12% de los lotes y 48,48% del stock de vivienda en el área de planificación será objeto de reposición” (Tomo I, p. 92).

Para muestra del universo, en estas dos urbanizaciones ejecutamos un grupo de entrevistas con preguntas abiertas a cerca del 30% de la población residente; y a modo de sondeo, en un porcentaje menor en otras urbanizaciones que han acogido habitantes de Moravia, como La Montaña y La Huerta, localizadas en la zona de expansión de Pajarito.<sup>10</sup> Los investigadores realizaron observación directa del proceso de desalojo y traslado cuando los habitantes dejaron sus viviendas en Moravia y fueron realojados en su nuevo ambiente residencial (Cuadro 2).<sup>11</sup>

**CUADRO 2 | Número de apartamentos y forma de acceso al título de propiedad por urbanización**

URBANIZACIONES EN ZONA DE EXPANSIÓN DE PAJARITO	NÚMERO DE APARTAMENTOS	NÚMERO ESTIMADO DE PERSONAS *	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	FORMA DE ACCESO AL TÍTULO DE PROPIEDAD
LA CASCADA	608	3.040	2007	Por reubicación de Moravia.
LA MONTAÑA	560	2.800	2006	Por reubicación por Declaratoria ZARN
LA HUERTA	992	4.960	2006	(Zona de Alto Riesgo No Recuperable).
LAS FLORES	837	4.185	2006	Por demanda abierta.
AURORAS DE LA LIBERTAD	1.410	7.050	2006	
CHAGUALÓN	328	1.640	2009	
NAZARETH	287	1.435	2009	Por reubicación por la conexión vial Aburrá-Río Cauca.
RENACERES	344	1.720	2009	Por reubicación por Declaratoria ZARN
VELETAS	344	1.720	2011	(Zona de Alto Riesgo No Recuperable).
CANTARES II	575	2.875	2009	Por demanda abierta.
VILLA SURAMERICANA	232	1.160	2009	
EL TIROL	430	2.150	2009	
MIRADOR DEL VALLE	608	3.040	2010	
PEDREGAL ALTO	203	1.015	2009	Por demanda abierta.
TOTAL Z. E. PAJARITO	7.758	38.790		

URBANIZACIONES EN MORAVIA	NÚMERO DE APARTAMENTOS	NÚMERO ESTIMADO DE PERSONAS	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	FORMA DE ACCESO AL TÍTULO DE PROPIEDAD
ÁLAMOS I	192	960	2006	Por reubicación de Moravia.
ÁLAMOS II	76	380	2006	
TOTAL MORAVIA	268	1.340		

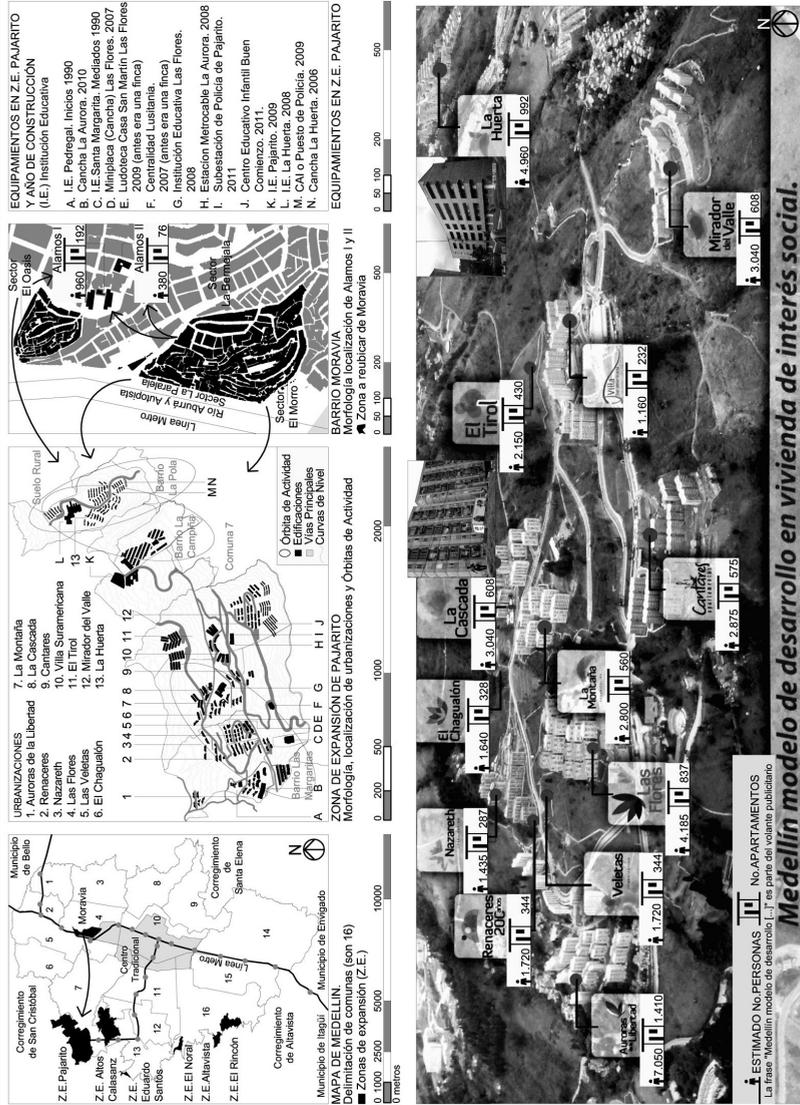
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE INFORMACIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN Y LA PUBLICIDAD SOBRE LOS PROYECTOS RESIDENCIALES.

\* EL NÚMERO ESTIMADO DE PERSONAS SE DEFINIÓ EN CINCO HABITANTES POR APARTAMENTO.

10 Al inicio de la investigación, en febrero de 2009, Álamos I había sido recién ocupado en su totalidad por habitantes de Moravia. El barrio La Cascada se encontraba en proceso de traslado de familias desde Moravia. A febrero de 2010, La Cascada estaba en un 90% de ocupación, con cerca de 60% de habitantes de Moravia y el resto por demanda abierta o por recursos propios. La Montaña se encontraba con cerca de 80% de ocupación y La Huerta, con aproximadamente un 40% de población de diversos orígenes. Estas dos últimas, a mayo de 2010 aún se encontraban en proceso de recepción de pobladores relocalizados de diversos lugares, o en acceso por demanda abierta o por recursos propios.

11 Las fechas de los procesos de desalojo de Moravia y reubicación en la zona de expansión de Pajarito observados directamente en el año 2009, son mayo 16, junio 20, julio 25, septiembre 12.

FIGURA 1 | Hábitar origen y destino. Esquemas morfológicos y de localización de las urbanizaciones



FUENTE ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE PLANIMETRÍA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN Y LA PUBLICIDAD DE LA MUNICIPALIDAD SOBRE LOS PROYECTOS RESIDENCIALES.

## Patrones de habitabilidad a partir de la valoración de los residentes

La discusión sobre un hábitat con condiciones de habitabilidad se hace particularmente demandante para la población en programas de reasentamiento, ya que el objetivo superior de estos programas es “restablecer las condiciones de hábitat”.

El sentir de los habitantes de Moravia en proceso de reubicación respecto de la condición de lo habitable en sus hábitat origen y destino, es revisado a la luz de los siete elementos constituyentes de la “vivienda adecuada” según definición del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pidesc).<sup>12</sup> Dichos elementos son: i) seguridad jurídica de la tenencia; ii) disponibilidad de servicios, materiales, equipamiento e infraestructura; iii) habitabilidad; iv) asequibilidad; v) gastos soportables; vi) lugar adecuado; y vii) adecuación cultural (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 1991).

El Pacto, del cual Colombia es parte desde 1976, busca orientar los compromisos de las naciones respecto al problema de la vivienda habitable. Recientemente, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial colombiano, e instancias municipales, han incorporado estos elementos para diagnosticar nuestras zonas de residencia, pero con diversos criterios de evaluación.

Los elementos de la vivienda adecuada (Pidesc)<sup>13</sup> como método de lectura de la habitabilidad de los hábitat origen y destino arroja que ellos no siempre son suficientes para comprender cómo los sectores más vulnerables de nuestras ciudades producen sus hábitat y resuelven sus necesidades del habitar, por lo cual sus categorías merecen ser revisadas y adecuadas a nuestros contextos locales, lo que se hará en los siguientes acápite.

### Seguridad jurídica de la tenencia

En el enfoque de la vivienda adecuada (Pidesc), la categoría “seguridad jurídica de la tenencia” implica niveles de seguridad contra los desalojos forzosos, contra violaciones a los derechos humanos y otros tratos asociados con el desplazamiento. Plantea la tenencia desde variadas formas: propiedad, redundar de renta, inquilinatos y vivienda compartida, propiedad colectiva, vivienda de emergencia y habitación en asentamientos informales.

El Municipio de Medellín considera en su política de reasentamiento de población por obra de desarrollo, la entrega de un apartamento en propiedad cuyo usuario final debe ser un grupo familiar, aun cuando en el hábitat destino se encuentran moradores que viven solos.<sup>14</sup>

12 International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR), por su sigla en inglés.

13 “Vivienda adecuada (Pidesc)” se referirá en todo el documento a los elementos de la vivienda adecuada del Pidesc.

14 Los pobladores adscritos al programa de reasentamiento son propietarios de una VIP. Para obtener su título de propiedad, el Municipio, a través de una instancia competente, realiza un avalúo a sus viviendas en el hábitat origen o “valor único de reconocimiento (VUR)”, por la informalidad de sus viviendas y la ilegalidad en sus predios. Este valor es pagado a cada grupo familiar bajo la figura de un ahorro programado, que va a una Caja de Compensación. Al momento de la entrega del apartamento en el hábitat destino, subsidios del gobierno nacional, departamental y municipal completan el restante del avalúo hasta el valor de una VIP. El grupo familiar debe vivir cinco años en el apartamento, tiempo después del cual este puede ser vendido o alquilado; de lo contrario, pierde su título de propiedad. Esta transacción es llamada “casa por casa”; gran parte de los habitantes la menciona como “casa por apartamento”, pues consideran que nombrar un espacio como casa tiene mucho de hogar, de lo privado y de lo íntimo, espíritu que no tienen los apartamentos entregados. Para mayor información sobre el VUR, véase Alcalde Mayor de Bogotá D.C. (2006), y Alcaldía de Medellín (2005).

La propiedad como forma de tenencia posibilita niveles de seguridad al desalojo forzoso por obra pública, lo cual significa que las compensaciones económicas que un propietario recibe por la pérdida de la vivienda por desalojo debido a una obra de desarrollo, son mayores que las percibidas en otras formas de propiedad. No obstante, no es una forma de tenencia segura cuando grupos al margen de la ley que están operando en estos nuevos entornos residenciales, y que también lo hacían en el hábitat origen, desalojan familias ya sea porque les solicitan sus viviendas o por la violencia generada en la lucha por el control territorial. Esta situación se encuentra sin diagnóstico oficial, y con la dificultad de obtenerlo debido al miedo de sus habitantes y al conflicto en estos sectores.

Otro factor asociado a la compensación económica es la sensación de injusticia que experimentan los residentes: expresan que en el avalúo de su hábitat origen, la Municipalidad no tuvo en cuenta la dependencia económica de los habitantes de Moravia respecto de su asentamiento y de sus predios como sustento, evidenciada en sembrados, cría de animales, árboles productivos, o unidad de negocio ya sea de servicios, de producción o comercial dentro de la vivienda; tampoco consideraron la pérdida del asentamiento construido por autogestión y por autoconstrucción. Las formas de sustento dentro de la vivienda del hábitat origen son replicadas por los pobladores en el hábitat destino, con problemas de habitabilidad, como se verá al examinar esta categoría.

Los residentes no expresan nada relacionado con la seguridad de la tenencia de su hábitat origen. Ello guarda relación con el desconocimiento de nuestros pobladores sobre las ventajas y desventajas y, por consiguiente, los derechos y deberes asociados a cualquier forma de propiedad, y con la ausencia de canales de reclamación.

Sobre el hábitat destino, es preciso enfatizar que aun cuando para muchos de los trasladados —en especial los grupos familiares de más bajos recursos— esta es una oportunidad de tener vivienda propia, y la expresan con agradecimiento como que “tengo mi casa propia”, “ya tengo un techo mío y para mi familia”, el título de propiedad no es un factor directo ni indirecto en la mejora de sus ingresos, al menos no en los cinco primeros años que deben permanecer en el apartamento. Los gastos asociados a la propiedad también van en detrimento de la economía familiar, como lo observaremos en la categoría “gastos soportables”.

### **Disponibilidad de servicios, materiales, equipamiento e infraestructura**

Una vivienda adecuada (Pidesc) debe tener un acceso sostenible a servicios urbanos como agua potable, energía, facilidades para la higiene personal, saneamiento básico.

Los proyectos residenciales que reciben población de programas de reubicación tienen una cobertura por parte de Empresas Públicas de Medellín (EPM) del 100% en servicios básicos como agua potable, energía, saneamiento básico y telefonía, lo cual los pobladores evidencian con satisfacción. Cuando tenían energía en Moravia, esta era por conexión fraudulenta. En cuanto al agua, era suministrada por

camión cisterna; en el caso de los que tenían conexión, solo podían disfrutar de ella unas pocas horas al día.

El elemento “disponibilidad de servicios básicos” es conocido en los indicadores colombianos como “cobertura”, y en términos más coloquiales indica “estar conectado a los servicios públicos”. Sin embargo, la cobertura no arroja datos sobre la “calidad del servicio” y, por consiguiente, no hay evaluaciones sobre esto, aun cuando los habitantes expresan una mejora en la prestación.

Un elemento que no es posible demostrar a partir de la “disponibilidad o cobertura”, de la “calidad”, es el porcentaje de “desconectados” y su consiguiente relación con conexiones ilegales a agua, energía y telefonía; es decir, la vivienda tiene disponibilidad de servicios y el área residencial tiene cobertura, pero hay grupos familiares sin alguno de estos servicios básicos por atraso en los pagos.<sup>15</sup> Es una situación encontrada en los nuevos proyectos inclusive a seis meses de su ocupación. Así, cerca de 20% de los entrevistados dijo haber tenido problemas para realizar el pago de los servicios públicos en algún momento de su estadía en el hábitat destino, pues no estaban acostumbrados a ello y no han tenido el dinero para hacerlo; sin embargo, no manifiestan que están “desconectados” de EPM ni la conexión a servicios fraudulentos. En palabras de uno de ellos, “no es que yo no quiera pagar; yo quiero pagar, pero no tengo con qué, y no nos ayudan para pagar de otra forma, y entonces nos cortaron los servicios”.<sup>16</sup>

En algunos de los apartamentos donde sus ocupantes decían tener dificultades para pagar estas nuevas obligaciones o que expresaban tener los servicios cortados, se observó que la casa gozaba de energía eléctrica (o la familia cocinaba con pipeta de gas), lo que indicaba un corte en la prestación y una conexión fraudulenta, a pesar de que continuaban con la “disponibilidad o la cobertura” de área. Igualmente se pudo observar esporádicamente el cocinar en fogón de leña en los corredores comunes o en las zonas verdes.

Los habitantes que declaraban no haber logrado pagar los servicios desde hacía unos meses, no permitieron que en las entrevistas esta situación se publicitara con nombre propio.

En cuanto a la conexión a los servicios urbanos de la ciudad, la zona de expansión de Pajarito está vinculada por un sistema de teleférico por cable, el Metrocable. En el discurso publicitario, ello alude a “disponibilidad” de los atributos urbanos mediante una conexión por transporte. Lo que aquí se ha llamado “órbita de actividad” está estrechamente vinculado a la disponibilidad de infraestructura urbana. En este sentido, los habitantes reubicados desde Moravia hacia la zona de expansión de Pajarito construyen una órbita de actividad más extensa que su unidad residencial, y que en ocasiones cubre su hábitat origen (Moravia). Ello se relaciona con la categoría “lugar adecuado”, pues, dependiendo de la ubicación de su eje (la vivienda), los habitantes se desplazan a otros barrios, cercanos o lejanos, tanto para

15 En Medellín se paga cada mes; al segundo mes de morosidad, los servicios son suspendidos por EPM.

16 El 20% es un conteo por observación, mas no todos los entrevistados respondieron a la pregunta sobre desconexión, o sobre el no pago de servicios públicos.

suplir sus necesidades sociales y urbanas como para concretar actividades comerciales, de esparcimiento, religiosas o económicas, por la insuficiencia o ausencia de equipamiento urbano en su sector. Para la atención en salud, los habitantes deben acudir a otras comunas o corregimientos para que los atiendan, en no pocos casos sin resultado, pues no viven en la jurisdicción político-administrativa de estos puestos de atención.<sup>17</sup> (Véase Figura 1. Esquema de órbita de actividad.)

Respecto a los atributos urbanos de su hábitat origen (Moravia) —y ello también aplica para la urbanización Álamos I al borde del Morro—, los habitantes manifiestan que son barrios donde “hay de todo”, “hay comercio, donde comprar de todo”, “la iglesia me queda cerquita”,<sup>18</sup> “el trabajo está más cerca”, “el barrio es muy central”, “hay Metro”, “el transporte público es muy bueno”, “está el Centro de Desarrollo Cultural de Moravia”.<sup>19</sup> Estos son elementos importantes, considerando que la insuficiencia de servicios urbanos afecta el valor de la vivienda como patrimonio.

## Habitabilidad

Una vivienda es habitable, de acuerdo con el Pidesc, si ofrece a sus moradores seguridad física, si los protege de las inclemencias del tiempo y de vectores de enfermedades. Ello tiene que ver con cualidades de la vivienda y de su entorno. El déficit cualitativo de vivienda en Colombia se revisa desde tres variables: el acceso a los servicios públicos, los materiales y estado de la vivienda, y el hacinamiento.<sup>20</sup> Para esta categoría, las variables del déficit cualitativo son fundamentales.

La habitabilidad como condición de lo habitable y en términos de la calidad de la vivienda es “la obtención de condiciones adecuadas para la permanencia de las personas en un lugar y para el desarrollo satisfactorio de las actividades propias de su permanencia. Este concepto, aplicado a la vivienda, se refiere al establecimiento de condiciones mínimas de alojamiento, con el suministro de servicios básicos y con una distribución tal del espacio que se cuente con un lugar adecuado para cada actividad del individuo o la familia” (Saldarriaga, 1982, p. 154).

Los proyectos considerados en este artículo —Álamos I y La Cascada, traslados desde Morro de Moravia— se construyeron con el Sistema Outinord, lo que en términos más locales es el “sistema constructivo de cajón”. Ello deriva en una edifi-

17 En una feria de vivienda de mayo 22 a 24 de 2009, programada por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (Isvimed), donde se promocionaban proyectos de VIP y VIS, las conversaciones entre los participantes giraban en torno a una frase expresada por una señora de unos 30 años que iba en busca de compra de vivienda: “Es que a los pobres nos quieren mandar a vivir lejos, ya no nos quieren cerquita al centro ni al trabajo, por allá donde no hay nada”. Es frase que expresa sentimientos de exclusión y separación socioespacial, por la identificación de un determinado grupo como población vulnerable; por otra parte, evidencia la insuficiencia de equipamiento. El Isvimed es la entidad municipal encargada de gestionar, administrar y entregar las viviendas nuevas.

18 Varios entrevistados se refieren a que la iglesia les queda cerca, independientemente de si es católica o pentecostal. Estos son los dos cultos que se profesan y que surgen en las entrevistas.

19 El Centro de Desarrollo Cultural de Moravia es parte de la infraestructura de equipamiento a escala zonal; concentra actividades culturales y educativas de orden no formal que la Municipalidad ha venido desarrollando en barrios con carencias habitacionales y problemas de orden público, bajo la denominación de Centro de Desarrollo Empresarial Zonal (Cedezo). El Centro de Moravia fue diseñado por el arquitecto colombiano Rogelio Salmona.

20 Hacinamiento se refiere a tres o más personas durmiendo en un mismo cuarto.

cación levantada en panel prefabricado de concreto que a la vez es muro estructural, por lo que las paredes no pueden ser modificadas. Este sistema responde a las exigencias de la Norma Técnica Colombiana sobre Sismorresistencia, la NSR-98. Sus características ofrecen, por lo tanto, seguridad física a sus habitantes y los protegen de las inclemencias del tiempo, ventajas respecto a lo que padecían con sus viviendas en Moravia, de material desechable o de baja confiabilidad tecnológica.

En las expresiones de los residentes puede apreciarse la comparación entre la materialidad de la casa que habitaban y el apartamento que les fue entregado: “Ya no me mojo”, “ya no hay plagas”, “aquí ya no hay cucarachas, ni ratones”, “ya tengo higiene en la casa”, “no me inundo”, “ya no vivo en el pantano”, “aquí es más fresco”, “hay ventilación”, “esta casa es más clarita [más iluminación]”, “la casa ya se siente segura”, “la casa ya no se me va a caer encima”. Fue reiterada la mención, en las entrevistas en Moravia, de deslizamientos y filtraciones de agua, inundaciones de las casas, además de la precariedad de los materiales, ya que el 49% de los entrevistados vivía en casas de ladrillo pero con techo en zinc o plástico y/o piso de tierra. En un 14% sus viviendas estaban hechas de tablilla o madera, el 30% de las familias moraba en casas en material desechable y el 7% en material durable como el ladrillo, con techo en asbesto-cemento y piso en cemento o baldosa. Por ello no extrañan nada asociado a la seguridad física de su hábitat origen.

En cuanto al estado de la vivienda de destino, las edificaciones evidencian vicios y patologías de construcción, e inclusive lo hicieron al momento de la entrega de los apartamentos a los nuevos propietarios, generándose así un proceso de ruina física del edificio que redundo en afectación a la calidad de vida y al patrimonio familiar. El morador que acaba de llegar a su nuevo hábitat destino recibe del Isvimed —por obligación a “entera satisfacción”— su unidad de vivienda, y no tiene otra opción, pues su anterior casa ya ha sido demolida o un desastre lo ha dejado sin hogar. Respecto a esta situación, los habitantes dicen haber llenado formatos de quejas entregados a la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU)<sup>21</sup> y al Isvimed, pero no han obtenido respuesta. Estos formatos de quejas tampoco aparecen para ser consultados (Figuras 2 y 3).

El promedio de habitantes por apartamento en el hábitat destino es de cinco personas, aunque se encuentran grupos familiares más numerosos. En cuanto al hacinamiento, la Municipalidad asegura que en estos apartamentos se logran tres alcobas, con lo cual este problema estaría superado para el promedio de personas, pero la subdivisión de la vivienda en tres o más habitaciones lleva a que los nuevos espacios no posean ventilación directa. Por otro lado, desde el censo de población realizado el año 2004 a Moravia para su reubicación, la Municipalidad tiene información sobre la existencia de grupos familiares de más de seis ocupantes, además de datos sobre población discapacitada o de la tercera edad y de unidades productivas dentro de la vivienda. Aun así, todos los apartamentos tienen las mismas condiciones internas espaciales y son adjudicados por sorteo, no de acuerdo con las particularidades de las familias (Figura 4).

---

21 Empresa promotora y constructora de los proyectos en estudio.

Junto a las percepciones positivas sobre la nueva vivienda, los habitantes enuncian cuestiones como que “mi casa [la anterior] era más grande”, “mi casa tenía patio”, “tenía piezas divididas”, “tenía un baño más grande”, “la cocina estaba enchapada y con cajones”, “extraño los dos (o tres) pisos que tenía mi casa”, “cada uno en mi casa tenía su pieza”. Del hábitat destino hacen referencia más al confort que a la configuración espacial de la vivienda, como que “es más cómodo [el apartamento]”, “puedo tener privacidad con mi pareja”, “es más tranquilo”. Estas expresiones se refieren a que, pese a los problemas de hacinamiento y de mínima ventilación de los cuartos en los apartamentos del hábitat destino, el material proporciona intimidad y privacidad, a diferencia de sus anteriores casas en material desechable, como cartón y madera, algunas sin divisiones, donde los investigadores lográbamos escuchar la televisión, las conversaciones y percibir los olores de la comida de la vivienda contigua.

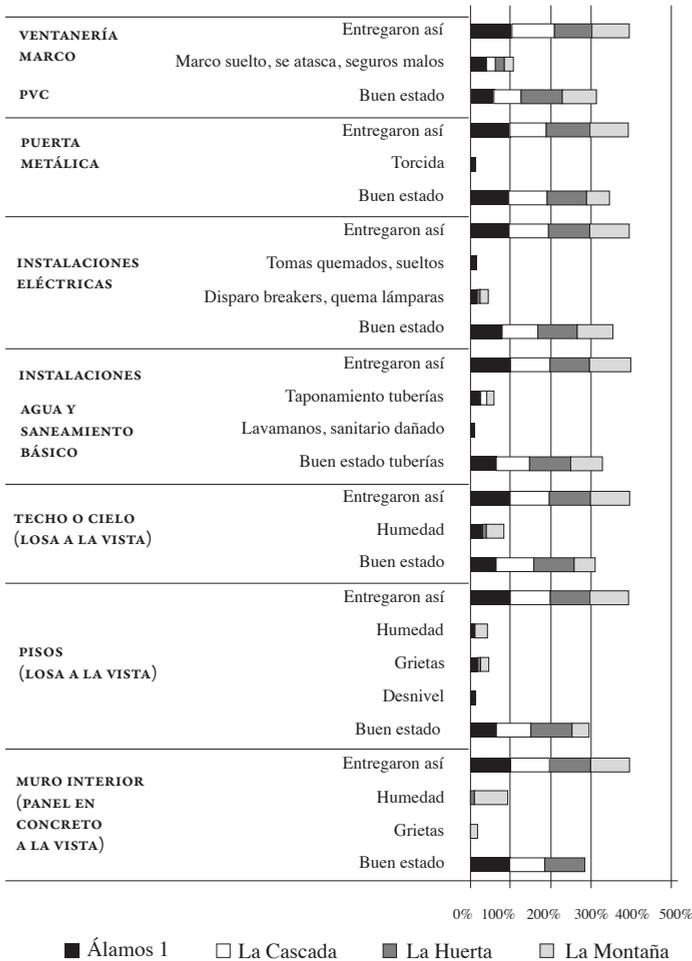
Otro elemento que es necesario tener en cuenta es el soporte económico, el cual tiene estrecha relación con la categoría “gastos soportables”. El censo realizado por la Municipalidad en 2004 a los pobladores de Moravia que iban a ser relocalizados registra que el 8% de los grupos familiares dependía económicamente de la vivienda; es decir, dentro de su casa poseían un negocio de producción, de comercio o de servicios, algunos con permisos de funcionamiento y otros sin este. A pesar de ello, no se consideró la construcción de locales comerciales en Pajarito para albergar las actividades económicas de quienes venían de Moravia.<sup>22</sup>

A mayo de 2010, cerca del 15% de los apartamentos de La Cascada y de La Montaña mantenían una unidad productiva dentro de su vivienda; entre los grupos familiares incluidos en esa cifra se cuentan tanto algunos venidos de procesos de reubicación, como otros que compraron por recursos propios. En distintos apartamentos de 40 m<sup>2</sup> se encontró materia prima, máquinas de confección, servicio de fotografía, hornos de panadería, peluquería, tienda de misceláneas, tienda de abarrotes, elaboración de productos de limpieza, construcción de rejas, servicios de soldadura, entre otros. Se juntaban en ellos entre dos y siete empleados, integrantes de la familia y los clientes, generando hacinamiento, falta de privacidad, contaminación, sobrecarga de la red eléctrica en horas punta y, por lo tanto, apagones, todo ello como efecto de la imposibilidad de ampliación y de separación entre las actividades productivas y las familiares (Figura 6). A esto se suma que en los corredores de los bloques de vivienda de primer a último nivel, y en el espacio público, era posible encontrar vendedores ambulantes, ya sea estacionados en un mismo sitio o anunciando en voz alta la venta de distintos víveres mientras recorrían todos los pisos en zigzag.

22 En Álamos I y II se construyeron treinta locales comerciales, y La Huerta alberga algunos quioscos comerciales. Los locales de Álamos I y II fueron arrendados a sus ocupantes casi tres años después de la ocupación de la urbanización. Mientras tanto, estos locales sufrieron un proceso de deterioro por el robo de instalaciones, puertas, ventanas, la utilización de estos para dormitorio de habitantes de la calle y para venta de narcóticos, lo que propició una alta inseguridad a quienes residían en la urbanización. Ello requirió la casi total reconstrucción de los locales, para que finalmente la Municipalidad los entregara en arriendo a quienes habían realizado una primera postulación a ellos. Según estos postulantes, el acuerdo con la Municipalidad fue la entrega en propiedad de un local, ya sea por haber tenido dos viviendas en Moravia o un local con un negocio legalmente constituido. Los que postularon a los locales sienten que los acuerdos no se cumplieron, que tienen menos de lo que tenían antes, y manifiestan un sentimiento de haber sido objeto de injusticia y fraude a su buena fe. Los documentos que demuestran este acuerdo no fueron encontrados.

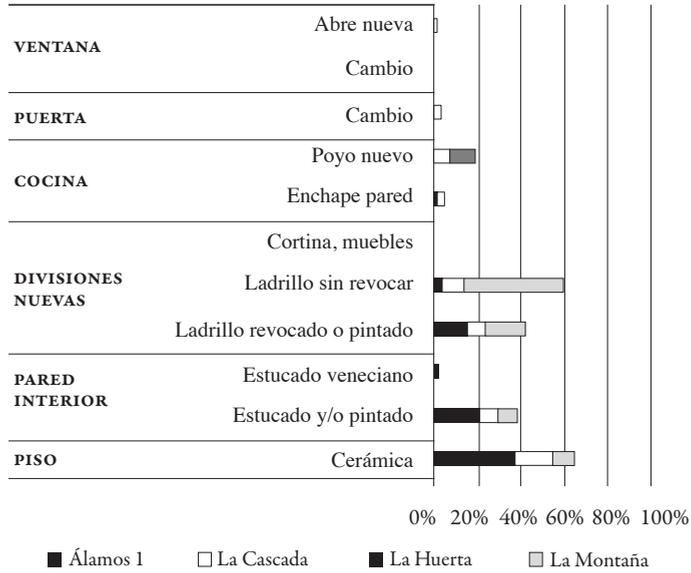
Expresiones como “tenía mi sembrado, tenía mi palo de frutas de donde sacaba para vender”, “tenía mi relojería y en un piso tan alto ya nadie viene”, “tenía mi negocio en la casa y estaba separado del resto de la casa”, “arrendaba habitaciones”, “tenía mi negocio, era reciclador y me quedada cerquita de la casa”, denotan la pérdida del sustento económico por razón de una tipología de vivienda y de un tipo residencial que no son acordes con las dinámicas del habitar que los pobladores traen del hábitat origen. Ello, además, va en contraposición con el objetivo superior de los programa de reasentamiento, de “restablecer las condiciones de hábitat”.

**FIGURA 2 | Estado de la vivienda en el hábitat destino. Respuestas de los entrevistados**



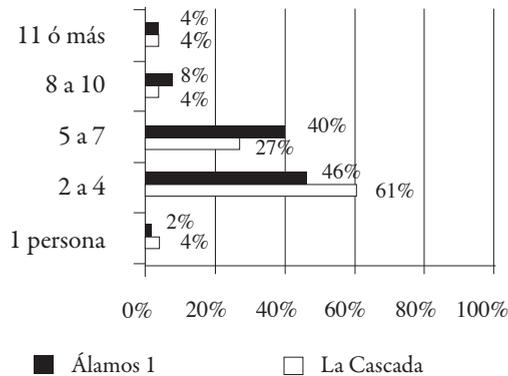
FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.  
 NOTA: ESTE APARTAMENTO DE 42 M<sup>2</sup> ES HABITADO POR UN GRUPO FAMILIAR DE 13 PERSONAS. PARTE DE SU SUSTENTO ECONÓMICO ES UNA TIENDA EN LA ZONA DEL COMEDOR.

FIGURA 3 | Adaptación y cambios en el hábitat destino. Respuestas de los entrevistados

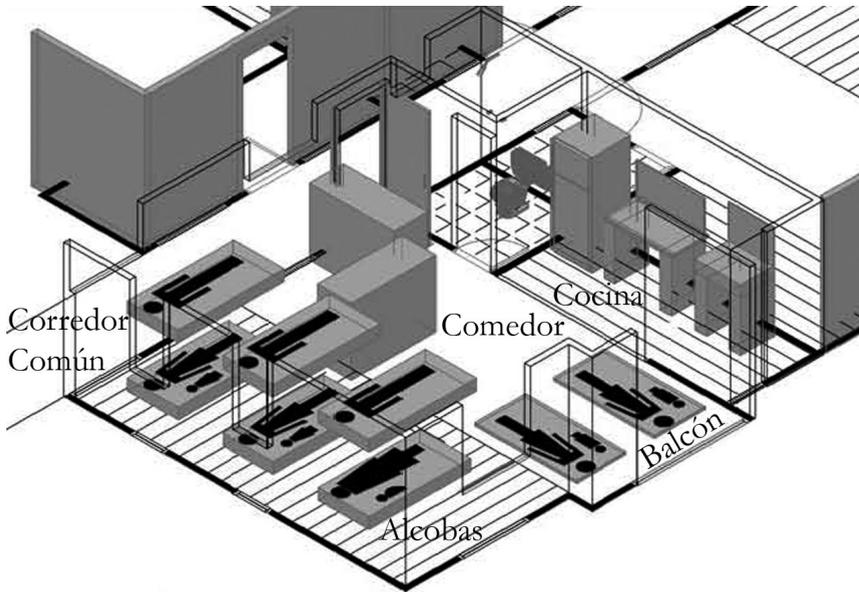


FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.

FIGURA 4 | Número de personas por apartamento



FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.

**FIGURA 5 | Planta de apartamento tipo y su ocupación. Urbanización Álamos I**


FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.

### Asequibilidad y gastos soportables

La “asequibilidad” mencionada en el Pidesc hace referencia a la posibilidad de acceder a vivienda adecuada con todos sus recursos: salud, educación, economía, transporte, seguridad, habitabilidad. Además, busca priorizar a la población vulnerable, definida como quienes tienen baja capacidad económica, discapacidad física, enfermedades terminales y los ancianos. Para el acceso a todo lo mencionado bajo el rubro “asequibilidad” se requiere de sostenibilidad económica en el tiempo, aspecto tratado en el criterio referido a “gastos soportables”.

La vivienda que forma parte de los programas de traslados es promocionada y entregada sin acabados, lo cual es una oferta al precio más alto permitido por la ley. Esta modalidad de entrega implica gastos subsecuentes que solo la clase media puede absorber. Por lo tanto, quienes compran VIP no son los de más escasos recursos, sino la población de los estratos 3 y 4, o lo que llamamos clase media, para la cual no hay oferta en la ciudad. Además, se trata de la vivienda a la cual dichos grupos pueden acceder, pero que también pueden comprar quienes tienen recursos y acceso a la banca formal, para posterior arriendo. Es decir, que el objetivo de la VIP como oferta a la población de más escasos recursos, o la de estratos 0, 1 y 2, se logra si familias de estos grupos se

encuentran adscritas a programas de reubicación, pues sus ingresos o su vinculación laboral no son suficientes para cubrir los requisitos de acceso a la banca formal.<sup>23</sup>

Asociado a los gastos soportables, en el hábitat destino se mantiene una similar situación a la del hábitat origen;<sup>24</sup> esto es, un alto nivel de desempleo y subempleo, ingresos por grupo familiar discontinuos y que no superan un salario mínimo. Anotaciones como “de dónde voy a sacar el dinero, si no tengo trabajo”, “yo quiero pagar para no perder mi casita, pero no tengo con qué”, son frases recurrentes que muestran la imposibilidad de pagos.

Los “gastos soportables” se manifiestan en la dificultad para asumir los nuevos pagos a los que se ven abocados los habitantes en el hábitat destino, como los servicios públicos, el mantenimiento de las zonas comunes y los impuestos de vivienda. En apoyo a esta situación económica, no hay por parte del Estado programas de empleo y de educación en oficios que coadyuven al mejoramiento de la economía familiar. EPM —Empresas Públicas de Medellín— no ofrece soluciones ni acuerdos de pago y los habitantes no logran créditos asequibles. El no pago de nuevas obligaciones como las mencionadas, a lo que se suman mayores gastos en transporte y el aumento del valor de la canasta familiar en áreas de mayor estrato, afecta negativamente la “seguridad de la tenencia”, pues los residentes pueden perder sus viviendas por morosidad en los pagos.<sup>25</sup> Finalmente, todo ello desemboca para algunos habitantes en enfermedades y estrés por la preocupación de perder sus casas, máxime cuando su situación no ha mejorado con el cambio al hábitat destino, además de una posible expulsión de este por aquellos gastos de permanencia que no pueden ser cubiertos, y con la posibilidad de engrosar de nuevo las áreas con carencias habitacionales de nuestras ciudades.

El balance final es, entonces, contradictorio. Por una parte, los pobladores expresan que la vivienda que obtienen es más salubre y más segura, lo que deriva en mejor salud física y mental. Por otra, se tiene que el área de los apartamentos, con las constantes de grupos familiares numerosos; de la vivienda, como unidad productiva y sin posibilidad de ampliación; más la imposibilidad de mantener las antiguas redes económicas o los beneficios del suelo productivo, generan inconsistencia entre las diversas configuraciones familiares y sus necesidades, entre las prácticas del habitar y la vivienda como unidad física.

23 Aun cuando el ejemplo que mencionamos a continuación no es el caso que nos ocupa, en otras zonas más céntricas de la ciudad encontramos en 2010 cerca de seis proyectos de VIP construidos por agentes privados, caracterizados por edificios en promedio de veinte pisos, en unidad cerrada, sin acabados, y con la particularidad de que las áreas comunes —como corredores, escaleras, ascensores y parqueaderos colectivos— son vendidas por fuera del valor del apartamento. El futuro propietario debe pagar por ellos a modo de una “póliza de zonas comunes” que cuesta alrededor de 6 millones de pesos colombianos, o unos US\$3.400, es decir, un 15,6% más que no está contenido en el valor de la escritura. Vale tener presente que los indicadores municipales sobre construcción de VIP incluyen estas unidades de habitación, a pesar de que los estratos más bajos no logran acceder a ellas, por sus condiciones económicas.

24 El censo de población de 2004, realizado en Moravia, para su reubicación, en cuanto a las condiciones socioeconómicas de sus habitantes indica extrema pobreza, con niveles de ingreso de 25 dólares mensuales, por debajo del límite de los US\$35 mensuales estimados como condición de miseria por el Banco Mundial. La tasa de desempleo era del 57%, el 74% de las personas que tenían alguna forma de empleo (formal o informal) vivía de la alta rotación en las labores que realizaban, y un 86% percibía ingresos por debajo de un salario mínimo (Alcaldía de Medellín, 2005).

25 La información sobre desconectados, no pago de impuesto predial y no pago de mantenimiento de zonas comunes, no se logra cuantificar en las entrevistas debido a que los residentes que suministraron este dato no lo permitieron, por temor a la pérdida de sus casas por los no pagos. Por observación y conversaciones con los entrevistados, esta situación se muestra recurrente. No obstante, ellos buscan que se revise su capacidad de pago y se ofrezcan opciones para cubrir sus obligaciones económicas.

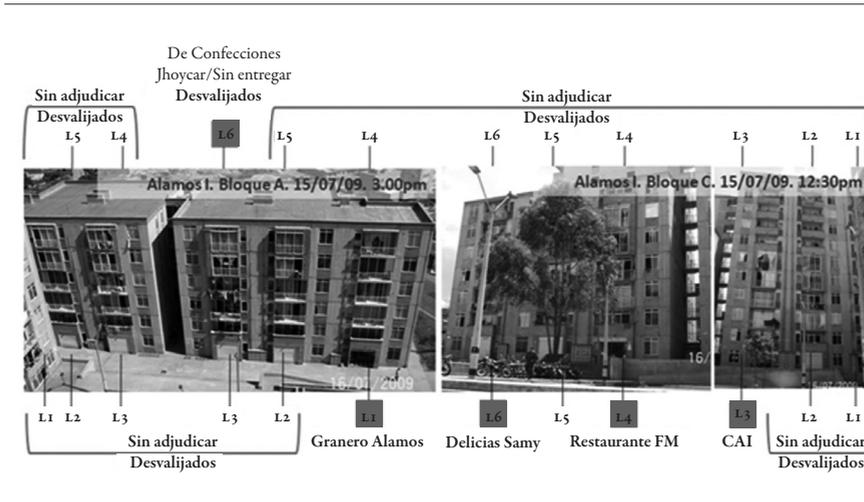
**CUADRO 3 | Ocupación de los hombres y las mujeres de los hogares entrevistados en el hábitat destino: Álamos I, La Cascada, La Huerta, La Montaña.**

% PERSONAS APTAS PARA OCUPACIÓN		LISTA DE OCUPACIONES ENCONTRADAS Y SU CLASIFICACIÓN
DESEMPLEADO	49%	Desempleado, discapacitado, oficio doméstico sin remunerar (ama de casa).
INFORMAL	21%	Aseo, cambalachero, carretillero, chancero [vendedor de juegos de azar], coterio [cargador y descargador de materiales de construcción y mercancías], empleada doméstica por días, lavacarros, limosnero, obrero por días, oficios varios, palero [extractor de material de playa de los bordes de las quebradas urbanas], reciclador, vendedor ambulante, vendedor de ropa por catálogo.
FORMAL	30%	Administrador, asesor comercial, cocinero, comerciante, confeccionista, empleado de empresa, manicurista, panadero, supernumerario, tendero.

FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.

NOTA EL PORCENTAJE DE PERSONAS CONSIDERADAS PARA OCUPACIÓN SE TOMA DESDE LOS 13 AÑOS, YA QUE LOS HABITANTES DE 13 A 18 AÑOS QUE NO ESTUDIAN SE DICEN OCUPADOS POR TRABAJO FORMAL, INFORMAL O DESEMPLEADOS. SE EXCLUYE POBLACIÓN HASTA LOS 12 AÑOS Y LOS QUE ESTUDIAN, ENTRE 13 Y 18 AÑOS.

**FIGURA 6 | Urbanización Álamos I, barrio Moravia, bloques A y C. Distribución de los locales y destinación**



FUENTE ELABORACIÓN PROPIA.

NOTA LAS DENOMINACIONES CONFECCIONES JHOYCAR, GRANERO ÁLAMOS, DELICIAS SAMY Y RESTAURANTE FM, SE REFIEREN A LAS ACTIVIDADES Y A LOS NOMBRES DADOS A LOS LOCALES ENTREGADOS. CAI (CENTRO DE ATENCIÓN INMEDIATA) ES UN PUESTO DE POLICÍA. SOLO A MEDIADOS DE 2010 SE LES ENTREGÓ LOCAL EN ARRIENDO.

**Lugar adecuado**

El Pidesc determina que la vivienda debe localizarse de tal manera que permita el acceso al empleo, facilidades de acceso físico a servicios de salud y otros equipamientos sociales.

La reflexión de los habitantes sobre la localización de su hábitat origen (Moravia), así como de su hábitat destino cerca al Morro (Álamos I) son similares: “Me

gusta la ubicación en La Paralela [sector de Moravia paralelo a una vía regional], “cerca al centro”, “puedo ir a pie al centro [15 minutos] porque allá trabajo, allá compro cosas que necesito”, “la iglesia [católica y pentecostal] está en el barrio”, “bajo en 10 minutos al centro en bus”, “me rebusco en el centro el trabajito”, “hago recorridos por acá [los recorridos se refieren a recorrer sectores a pie, solicitando ropa o comida casa por casa]”. En cambio, los comentarios sobre la vivienda en la zona de expansión de Pajarito son “por acá no hay nada”, “toca pasar el puente de Las Flores [una de las urbanizaciones en Pajarito] y es peligroso, atracan”, “para trabajar tengo que volver hasta Moravia”, “me demoro mucho, 50 minutos en bus para llegar a Moravia”, “no hay centro de salud, toca ir hasta Robledo pero no nos atienden allá, porque no somos de allá [de ese barrio]”. (Véase Figura 1. Esquema órbitas de actividad.)

El Pidesc también plantea que la vivienda no debe localizarse en sitios contaminados o con amenazas naturales que vulneren el derecho de los habitantes a un ambiente saludable. Los comentarios sobre hábitat origen hablan más de lazos de vecindad: “Moravia es un ambiente de barrio”, “Moravia es un ambiente más alegre”, “allá conocía a los vecinos, tenía mi familia cerca, acá no”, “no tenía vecinos al frente”. En tanto, relacionan el hábitat destino con las cualidades del entorno: “Muy bonito el diseño del ambiente”, “más silencio”, “aire puro”, “se ve la naturaleza”, “¡qué divisa la de acá! [¡qué vista, qué paisaje!]”, “el clima es muy fresco”.

Respecto de la seguridad, la percepción de los entrevistados ofrece una diferencia entre hábitat origen y hábitat destino: “Nos cuidaban [en Moravia], nadie nos sacaba de allá”, “dejábamos las puertas abiertas todo el día en el Morro y no pasaba nada”, “acá [en Pajarito] hay atracos”, “hay apartamenteros”,<sup>26</sup> “mire, tantas rejas, todas las puertas tienen rejas, tuvimos que ponerlas porque se nos están entrando a robar”, “los niños y las muchachas se nos van para otros apartamentos, y no sabemos lo que están haciendo; en Moravia conocíamos los vecinos”, “hay mucha droga”, “hay tiroteos y nos tenemos que esconder en el baño o tirarnos al piso”.

Hay, sin embargo, un punto en común en las referencias al hábitat origen y al hábitat destino, mencionado en la categoría “seguridad de la tenencia”, y es el control territorial por grupos al margen de la ley, que genera inseguridad física.

En la búsqueda de indicios espaciales sobre la inseguridad y el control territorial, se indagó por conductas de reocupación y de abandono mencionadas en conversaciones con los habitantes, las cuales, sin embargo, no lograron ser cuantificadas, por problemas de seguridad para el caso de la reocupación. Entre dichas conductas se aludió a las siguientes realidades:

- Reocupación subterránea del hábitat origen bajo el control de agentes no estatales. Nuevos habitantes levantan nuevas y pequeñas viviendas con material desechable adheridas a las aún existentes. Por otro lado, parte de las viviendas

26 Los habitantes sostienen que tienen delincuencia común, “apartamenteros” o grupos que roban dentro de los apartamentos y grupos al margen de la ley que tienen el control de las zonas de relocalización. En la Unidad Álamos I, con una totalidad de población reasentada del Morro de Moravia desde el año 2007, debido a los problemas de orden público, la comunidad organizada solicitó un CAI (Centro de Acción Inmediata) o puesto de policía, el cual se encuentra localizado en uno de los locales de la unidad residencial en el primer nivel.

desalojadas por la Municipalidad aún tienen, en sus niveles superiores o inferiores, habitantes por reubicar. Los niveles de los que los habitantes ya han sido reubicados vuelven a ser ocupados, mas no por habitantes que buscan un cobijo, sino por grupos que controlan el territorio, estableciendo problemas de convivencia y de seguridad física para los que aún se encuentran en Moravia.

- Desocupación furtiva como conducta de abandono en el hábitat destino, que no es visible pues los apartamentos se subalquilan por temor a su pérdida. Esto ocurre por diversas razones:
  - Incapacidad de pago de nuevas obligaciones, como son los servicios públicos, las zonas comunes y los impuestos de vivienda.
  - El vínculo y dependencia económica que los residentes aún poseen con Moravia y con el centro de la ciudad para el rebusque, el reciclaje, las redes familiares que les cuidan los niños, entre otros, por lo que la zona de Pajarito les queda muy retirada.
  - El traslado de lugar de trabajo del jefe de hogar a otros municipios o departamentos.
  - La unidad productiva que no es posible mantener en los apartamentos de 40 m<sup>2</sup>, ya sea por la maquinaria, por la materia prima que se requiere y/o por el número de empleados.<sup>27</sup>

Respecto de los que abandonan los apartamentos por razones distintas al traslado del lugar de trabajo, los vecinos dicen que vuelven a Moravia a habitar casas de familiares o a pagar alquiler.

El control territorial que está forjando desconcierto en este sector tiene, además, otras consecuencias, como la pérdida de la gobernabilidad y la gobernanza y, más indirectamente, desconfianza por parte de los moradores hacia los acuerdos estatales.

### Adecuación cultural

El Pidesc determina que el sistema constructivo, los materiales, las facilidades tecnológicas y las políticas para acceso a vivienda son elementos asociados a la vivienda adecuada y que deben encontrarse en concordancia con la identidad cultural de los moradores.

El sistema constructivo y la configuración de los apartamentos ofrecen a sus pobladores seguridad física y materiales durables e higiénicos. Por otro lado, los proyectos no brindan variedad en tipologías o en áreas —salvo la disposición en un piso alto o bajo— para una población con origen diverso, tanto por la manera como obtuvieron la vivienda, como por la configuración de los grupos familiares, sus necesidades particulares y sus prácticas del habitar.

27 La desocupación o subalquiler de apartamentos en Pajarito no se pudo obtener en datos cuantitativos; su existencia fue conocida a través de conversaciones con los habitantes por fuera de las preguntas de las entrevistas y en cruce con la evidencia empírica, por observación de la investigadora y los entrevistadores. Los habitantes siempre expresaron que esta información no fuera divulgada con nombre propio, pues temen la pérdida de sus viviendas.

Las instituciones encargadas de la entrega de apartamentos nuevos para programas de reasentamiento no revelan criterios de selección especial para la población más vulnerable —como discapacitados, enfermos terminales o personas de la tercera edad— según la disposición en uno u otro hábitat destino. El poblador no tiene posibilidad de elección, pues la entrega de la vivienda se realiza por sorteo, no puede elegir la urbanización de llegada ni el piso de ubicación del apartamento. Ello se constata en la heterogeneidad de la disposición de los grupos familiares en su nuevo hábitat, como que personas de la tercera edad o con problemas de movilidad o ciegos están habitando los pisos intermedios o altos. En la investigación solo se encontró un caso de una pareja de ancianos y con grupo familiar configurado por personas mayores que, por la persistencia de estos, fue ubicada en un primer piso en Álamos I. No obstante, esta localización colinda con un banqueo y constituye una zona muy húmeda, sin calentamiento por el sol, ubicación que contribuye a filtraciones de agua al apartamento y moho en las paredes, con los consiguientes problemas de salud para sus habitantes. Algunos de los apartamentos localizados en primer piso presentan la situación mencionada.

Las políticas de acceso a la vivienda en cuanto a la identidad cultural de sus habitantes, tal y como este aspecto es planteado por el Pidesc, no remiten solo a un estado de un momento presente. De hecho, así como la identidad cultural —o, más bien, las prácticas del habitar venidas del hábitat origen— son espacializadas, en el sentido de que los residentes adaptan el espacio a esa identidad cultural o bien lo abandonan, las prácticas del habitar perduran y no cambian en cuanto se entrega una vivienda nueva con una tenencia segura, con materiales durables, sin plagas y localizada en suelo estable. La “adecuación cultural” busca que la materialidad de la vivienda adecuada sea consistente con las prácticas del habitar evidenciadas en lo cotidiano. Por ejemplo, en Moravia, con carencias o limitaciones en servicios públicos, los pobladores los suplían con conexiones fraudulentas y, además, con otros mecanismos comunitarios. Así, en el caso del agua, tenían establecido horarios para el lavado en colectivo de la ropa propia y ajena, en áreas de lavaderos comunes improvisados. Luego del reasentamiento, las familias viven en apartamentos cubiertos por servicios públicos que no tienen cómo pagar y, para suplir esa carencia, vuelven a las conexiones fraudulentas. Y el lavado de ropa propia de cuatro o más integrantes, y en ocasiones de ropa ajena, se hace ahora en las zonas de aseo de los apartamentos, en lavaderos prefabricados de 0,50 m de ancho, y el secado se extiende hacia los corredores y balcones propios y comunes, con la pérdida del lavado colectivo. Esta actuación redundante en sanciones morales por parte de los vecinos que no tienen tal costumbre o que disfrutaban de la facilidad de una lavadora, y también por parte de la administración municipal, que entrega manuales de convivencia donde se indica que no se puede secar ropa en el exterior: una norma social que tiene su respuesta en “¿y cómo voy a secar la ropa de toda mi familia encima del lavadero?”, “no me cabe ni la mía [en la zona del lavadero]”, “si seco la ropa en la zona de aseo todo se me encharca”, “la ropa no se seca y me queda oliendo a comida”.

La misma situación de no consideración de las prácticas del habitar de las familias trasladadas se evidencia en torno a un detalle como es el hábito de usar la máquina de moler para hacer “arepas” u otros preparados. El comentario recurrente al respecto es “¿y dónde voy a moler?” o “no me hicieron los huequitos en el poyo [mesón] de la cocina para poner la máquina”. Lo mismo ocurre respecto de las construcciones en el hábitat origen y en el de destino. En el primero, la vivienda se iba subdividiendo y aumentando de uno a tres pisos a medida que la familia crecía, para alquiler de piezas o para la unidad productiva dentro de la casa, aunque ello significara problemas de ventilación y de higiene. En el hábitat destino se encuentran con apartamentos que solo pueden subdividir en habitaciones, lo que comporta —al igual que en el hábitat origen— en problemas de ventilación y hacinamiento, puesto que se debe compartir los espacios con empleados, clientes, materia prima y maquinaria, sin posibilidad de separación de las actividades.

Más prácticas del habitar se descubren en el morar en una casa de uno o dos pisos, diferentes a la residencia en un espacio vertical de diez niveles. Si en el Morro vivían con las puertas abiertas, sin percepciones de inseguridad ni miedo a los robos, y allí la acera y la calle eran la extensión de la casa —lo que es posible evidenciar recorriendo las calles de Moravia u otro barrio similar—, en los apartamentos se encierran entre rejas por inseguridad y por miedo a los hurtos. Pese a ello, los habitantes de los apartamentos extienden su vivienda hacia los corredores comunes con sus tendederos de ropa mojada, plantas en macetas, sillas para atención de los clientes, depósitos provisionales de víveres, jardines bajo las escaleras comunes. Grupos de mujeres y jóvenes se ubican a conversar en los corredores con muros en calado que a la vez ventilan las cocinas, pero que ya fueron cubiertos por los moradores, pues “por ahí se escucha todo” y “los niños nos metían basura por los huequitos”, además de que a través de ellos se podía sentir el olor de la comida en cocción o el vapor de la olla a presión de los vecinos, con los consiguientes problemas de convivencia.

La autoconstrucción y autogestión de sus propios hábitat como parte del patrón de residencia del hábitat origen, en contraposición a la vivienda terminada en el hábitat destino, hace patente, además, que el capital social consolidado por años en construcción de vivienda y de ciudad por los pobladores no es tenido en cuenta. En el hábitat origen del caso en estudio, con sus diversos niveles de legalidad y formalidad, era posible observar consistencia entre la materialidad de la vivienda, los servicios urbanos que la cubren y las prácticas del habitar, pues esos asentamientos habían sido resultado de un proceso continuo de producción social de hábitat, aun cuando sufrieran de carencias habitacionales. Recordatorio de ello es en la actualidad expresiones como “por qué no nos ponen, a tantos maestros de obra y ayudantes que hay acá, a construir... hacemos los edificios, aprendemos y nos ganamos un dinero”.

### Reflexiones finales

Es indiscutible que en estos programas de reasentamiento de población, los residentes tienen una mejora sustancial en su patrimonio y las condiciones habitacionales

de orden físico —como la disponibilidad de servicios públicos básicos, material estable y suelo sin riesgo, sin plagas y sin lodo— son mejoradas, algo que los moradores advierten y agradecen.

Los programas de reasentamiento de población se basan en tenencia segura sustentada en un título de propiedad, en una línea acorde con una política nacional orientada, en los dos últimos períodos presidenciales, a lograr un “país de propietarios”. No obstante, no se toma en consideración que el estado de propietario puede encontrarse amenazado por presiones antrópicas, como el control territorial represivo, o por ruina progresiva o inminente de las construcciones, cuestiones que también desalojan población. Por lo tanto, la política de “seguridad de la tenencia” tendrá que revisar las circunstancias en que una u otra forma de tenencia es más adecuada.

Los apartamentos para población reubicada se convierten en su patrimonio familiar, pero el estatus de propietario y la mejora en carencias físicas habitacionales no incrementa ni influye en el soporte económico familiar en los primeros cinco años. Para la población más vulnerable, el reasentamiento a otro sitio con carencias en atributos urbanos, alejado del hábitat origen que es su sustento económico y su soporte social, implica mayores gastos, como impuestos a la vivienda, transporte y costos de permanencia, convirtiéndose en una carga y amenazando la seguridad de la tenencia por la morosidad en pagos, lo que —en palabras de Martin Smolka— es el “no alcanza”.<sup>28</sup>

La “seguridad de la tenencia” no es solo propósito de un momento presente, cuando se realiza la negociación por el traslado. Implica una proyección de sustentabilidad a futuro para conservar la propiedad y una compensación justa al patrimonio dejado en el hábitat origen. Ello es indispensable para construir confianza hacia los procesos de reubicación de población realizados por el Estado, y constituye una variable en estrecha relación con las categorías de “habitabilidad”, “localización” y “lugar adecuado”.

La oferta de vivienda en altura para población vulnerable promueve 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 sus formas de habitar, sus necesidades y capacidades, como en la manera en que obtuvieron la vivienda.

Las áreas residenciales sin equipamiento, conectadas por un sistema de transporte a las zonas servidas de la ciudad, pero alejadas de los lugares de trabajo y de socialización de sus residentes, establecen órbitas de actividad extensas que, en esta ocasión, cubren el hábitat origen, además de soportar un control territorial por grupos no estatales. Esto remite a nuevas áreas residenciales que se encuentran mal localizadas y subequipadas; y, por consiguiente, a procesos de reasentamiento que no vislumbran la relación entre la “disponibilidad de los atributos urbanos” y la “asequibilidad”, los “gastos soportables” y el “lugar adecuado”, como categorías que posibilitan el acceso a la vivienda adecuada con todos sus recursos.

28 El “no alcanza” es una teoría de Martin Smolka presentada en diversos seminarios del Lincoln Institute of Land Policy realizados entre 2010 y 2011 en Medellín, Colombia. Se sustenta en el hecho de que la localización de áreas residenciales alejadas de la infraestructura urbana constituye para los pobladores un aumento en los valores de permanencia y movilidad que habitan estas áreas no servidas por los atributos urbanos.

La “adecuación cultural” no debe referirse solo a las políticas de acceso; también es importante el mantenimiento *de* la vivienda y *en* ella, en concordancia con la capacidad y disponibilidad económica a futuro de los residentes y con sus prácticas del habitar, muchas de ellas de subsistencia, asunto tratado en los acápites referidos a “asequibilidad y gastos soportables”. Los criterios de “lugar adecuado” y “adecuación cultural” son los de mayor carga cualitativa y particularización, y los de menor construcción por dinámicas locales y desde el Pidesc. Requieren de la concreción de asuntos sobre preexistencias de las prácticas del habitar, de convivencia y de producción social del hábitat.

En la construcción de este hábitat destino no es consultada la población en cuanto a sus necesidades; solo se le informa del proceso de negociación y posterior desalojo. La morfología urbana y la tipología edificatoria constituidas por bloques de diez o más niveles, en apartamentos de 40 m<sup>2</sup>, con un sistema constructivo que no permite flexibilizar el espacio salvo por su subdivisión en habitaciones y con la unidad productiva dentro del apartamento, son criterios espaciales que van estableciendo un modelo, pues los habitantes que la ocupan son homogeneizados como población vulnerable necesaria de ser reasentada, sin tener en cuenta sus preexistencias residenciales ni sus necesidades.

El diagnóstico realizado por el Municipio en la etapa de pretraslado sustenta el número de viviendas necesarias de construir a partir del número de hogares censados, pero no incluye los aspectos cualitativos para “restablecer y mejorar el hábitat” como objetivo superior de los procesos de reasentamiento. Cuando la morfología urbana, la tipología edificatoria y la unidad habitacional se convierten en modelo para reproducir en serie, el actor en este discurso es la cantidad de viviendas construidas, y el modelo está al servicio de la disminución del déficit habitacional, pero no de un restablecimiento del hábitat por la pérdida del hábitat origen.

Con los proyectos residenciales que acogen población reubicada se les reduce a los moradores la vulnerabilidad física en asuntos como la tenencia de la vivienda, la confiabilidad tecnológica, la salubridad de la morada, que indirectamente inciden en la salud física y mental. No por ello, sin embargo, desaparece la condición de vulnerabilidad social, pues mantienen similares patrones en cuanto al nivel educativo, a los ingresos económicos y a las maneras de habitar respecto a su hábitat de origen. Lo que se logra es el paso de una unidad familiar a una unidad de habitación aséptica con todas sus preexistencias del habitar, inclusive con los colchones, sillones y cobijas todavía impregnados de humedad y plagas.

Por consiguiente, la coherencia entre el patrón de residencia del hábitat origen, concebido por el habitante como un ideal, y la realidad del lugar de destino, se diluye en procesos de reasentamiento de población en tanto los ambientes residenciales se reproduzcan en serie y sin tener en cuenta las condiciones de inhabitabilidad que los moradores enuncian. Los patrones residenciales de lo inadecuado son una preocupación constante para ellos, expresada como afectación a su calidad de vida, a su bienestar residencial, a su patrimonio, a su salud mental y, en casos particulares, a la seguridad misma de sus vidas.

Todo lo anterior puede convertirse en variables de habitabilidad para establecer hábitat adecuados, asequibles, sostenibles, bien localizados, de calidad y habitables para pobladores cubiertos por programas de reubicación, que traen toda una preexistencia de prácticas del habitar que también son de subsistencia, en la búsqueda de concretar lo que constituye “restablecer las condiciones de hábitat” y el deber ser enunciado en la Constitución, según la cual “todos los colombianos tenemos derecho a vivienda digna”.

### Referencias bibliográficas

- Alcalde Mayor de Bogotá D.C. (2006). *Decreto 340 de 2006. Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 094 de 2003, y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
- Alcaldía de Medellín. (2005). *Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia*. [Documento técnico]. Tomo I. Medellín, Colombia: Autor.
- Alcaldía de Medellín. (2006). *Decreto 1885 de 2006. Por el cual se adiciona el Decreto 2320 del 26 de octubre de 2005, mediante el cual se adoptó la metodología de pago de compensaciones*. Medellín, Colombia: Autor.
- Amérigo, M. (1995). *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Madrid: Alianza Editorial.
- Concejo de Medellín. (2006). *Acuerdo Municipal N.º 46 de 2006. Plan de Ordenamiento Territorial. Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín*. Medellín, Colombia: Municipio de Medellín.
- Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, D.C.
- El Pueblo de Colombia. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá, Colombia.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Minambiente). (2007). *Decreto 4259 de 2007. Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007*. Bogotá, D.E.: Autor.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Minambiente). (2008). *Resolución 2363 de 2008. Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Nuevo Occidente “Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos” ubicado en el área de desarrollo del Plan Parcial en Suelo de Expansión de Pajarito*. Bogotá, D.E.: Autor.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Minambiente). (2009). *Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda*. Bogotá: Consejo Nacional de Política Económica y Social, Departamento Nacional de Planeación.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU). (1991). *El derecho a una vivienda adecuada (Art. 11, párr. 1): 13/12/91*. CESCR Observación general N° 4 (General Comments). 6° período de sesiones (1991). En <http://www.acnur.org/biblioteca/pdf/3594.pdf?view=1>.
- Saldarriaga, A. (1982). Cantidad vs calidad en la aproximación al problema de vivienda. En *Talleres y Seminarios PEVAL* [Programa de Estudios de Vivienda en América Latina] (Vol. 1, pp. 151–157). Medellín: Centro de Estudios del Hábitat Popular/Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

