



# XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

---

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Maio de 2011  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

---

VIVIENDA ADECUADA-DESC COMO MÉTODO DE LECTURA DE LA HABITABILIDAD DE LOS ENTORNOS RESIDENCIALES. UNA APROXIMACIÓN DESDE PROCESOS DE REASENTAMIENTO EN ALTURA

**Mónica Elizabeth Mejía Escalante** (Universidad Nacional de Colombia. Medellín) -  
monicam.escalante@gmail.com

*Arquitecta, con Maestría en Hábitat. Docente en Dedicación Exclusiva. Escuela del Hábitat-CEHAP. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín. Colombia, Sur América. Teléfono (57) (4) 4309427. Correo: memejiae@unal.edu.co*

# **Vivienda Adecuada-DESC como Método de Lectura de la Habitabilidad de los Entornos Residenciales. Una Aproximación desde Procesos de Reasentamiento en Altura**

XIV Encontro Nacional da ANPUR - Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Quem planeja o território? Atores, arenas e estratégias  
Sessão Temática: **Questões ambientais: dimensões políticas, projetos e ação social**  
Universidade Federal do Rio de Janeiro  
23 a 27 de maio de 2011.

## **Palabras Clave**

Vivienda Social en altura. Vivienda Adecuada. Vivienda digna. Reasentamiento. Habitabilidad. DESC

## **Resumen**

El estudio de la habitabilidad de la vivienda social en altura y su entorno, se convierte en objeto de investigación, por cuanto ya se presenta como hábitat destino modelo para población considerada vulnerable y adscrita a procesos de reubicación, y dada la cantidad de proyectos en la ciudad de Medellín, Colombia que en los próximos años por su utilidad pública o interés social tendrán como necesidad el desalojo de habitantes.

Asociado a la demanda de vivienda y entorno adecuado, un gran porcentaje de las acciones jurídicas sobre derecho a vivienda digna, surgen por proyectos de utilidad pública o interés social, que exigen procesos de reubicación de población. La Corte Constitucional toma en consideración la vivienda adecuada del PIDESC-Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para argumentar en sus sentencias, este derecho a vivienda digna. Los DESC, se convierten así en método de lectura fundamental para la revisión de la habitabilidad de los entornos residenciales.

Este documento realiza un contexto general de los indicadores de vivienda adecuada desde agendas internacionales como los DESC. Desde estándares nacionales, se tiene el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda entre otros. Como enfoque metodológico para estudios sobre habitabilidad en procesos de reubicación de población, se ofrecen los argumentos sobre cuáles ambientes residenciales tomar en consideración, además de la voz de los residentes respecto a lo habitable de sus ambientes, todo ello bajo la mirada de los elementos de vivienda adecuada-DESC. Se culmina con unos criterios que buscan nutrir la vivienda adecuada-DESC desde dinámicas locales.

# **Vivienda Adecuada-DESC como Método de Lectura de la Habitabilidad de los Entornos Residenciales. Una Aproximación desde Procesos de Reasentamiento en Altura**

La meta 11 de los Objetivos de Desarrollo del Milenio busca “Mejorar sustancialmente para 2020 la vida de los habitantes de asentamientos precarios”. Por su parte, el PIDESC – Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ICESCR, por sus siglas en inglés) del cual Colombia es Parte desde 1976, propone unas categorías de lectura de *Vivienda Adecuada*<sup>1</sup>, así como indicadores para la vigilancia del derecho a la vivienda. La Organización Mundial de la salud (WHO, por sus siglas en inglés), define lo concerniente a la vivienda saludable<sup>2</sup>. Desde estas agendas se busca orientar los compromisos de las naciones respecto al problema de la vivienda habitable.

En la esfera mundial, La Comisión de Asentamientos Humanos plantea 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” (ONU, 1991, pág. 2).

Las Constituciones políticas de los países latinoamericanos consideran la vivienda como un derecho, referida de diversas maneras: vivienda segura, decorosa, apropiada, asequible, adecuada. La Constitución Política Colombiana define en su artículo 51° que “todos los colombianos tenemos derecho a vivienda digna”.

Colombia ha incorporado parcialmente a su política los elementos de vivienda adecuada-DESC<sup>3</sup> para diagnosticar sus zonas de residencia, no obstante no se establece un protocolo formal ni homogéneo desde esta agenda, para la valoración de la habitabilidad de los programas asociados a entornos residenciales, más aún porque no se tiene definido que constituye la “vivienda digna”.

Para determinar grados de habitabilidad de los entornos residenciales desde estándares nacionales, se evalúa desde la demanda que se registra oficialmente en términos de la independencia habitacional de cada hogar, lo que se conoce como el déficit cuantitativo de vivienda, así como por las carencias en los atributos de la casa, lo que se denomina déficit cualitativo de vivienda<sup>4</sup>; también se utiliza el NBI-Necesidades Básicas Insatisfechas<sup>5</sup> y el ICV-Índice de Condiciones de vida, datos que a la vez alimentan en forma indirecta los indicadores sobre pobreza en Colombia.

Los criterios de vivienda adecuada y habitable expresados por los habitantes, que habitan asentamientos considerados precarios o con alguna carencia, ya sea que se encuentren o no adscritos a procesos de reubicación, son de un espectro mayor que lo cobijado por el NBI o por el déficit cuantitativo o cualitativo, pues sus apreciaciones van más allá de las propiedades intrínsecas físicas y espaciales de una vivienda.

Los elementos sobre vivienda adecuada desde pactos internacionales, aún no se encuentran plenamente configurados para la realidad local, aún cuando permiten una mayor inclusión de asuntos de lo habitable que no se estipula en agendas nacionales; de manera que con la vivienda adecuada-DESC es posible una lectura más amplia de la habitabilidad, que en los variados y heterogéneos entornos residenciales suele recrearse.

El asunto es substancial, pues la vaguedad sobre que constituye la vivienda digna o adecuada acorde a nuestras dinámicas y necesidades poblacionales, trae consigo que el derecho a ella no sea un derecho conmensurable, y que no se evidencie la pluralidad de entornos residenciales que configuran nuestras ciudades; aún cuando las Sentencias de la Corte Constitucional sobre vivienda digna, se basan en la vivienda adecuada-DESC.

En la búsqueda por constituir categorías de habitabilidad de acuerdo a nuestras dinámicas, y en concordancia con lo que dicta nuestra Constitución "*derecho a vivienda digna*", surgen algunos cuestionamientos: ¿Es la vivienda o el habitar lo que manifiesta la dignidad?. Si nuestro fin es la vivienda digna ¿Son los asentamientos y las viviendas con algún grado de precariedad indignos?. ¿Cuáles son las carencias que lesionan la dignidad humana cuando se habita un hábitat inadecuado?. ¿La vivienda adecuada debe contemplar el mínimo vital y cuanto es el mínimo vital?. ¿Es la vivienda adecuada igual para todos y para todas las etapas de la vida?. Para esta discusión se tiene un dicho popular "cada uno vive en el mejor lugar en el que podría vivir", según esto ¿La vivienda adecuada solo es asequible para los que pueden pagarla?

Trataremos entonces en este documento sobre los elementos de la vivienda adecuada que en últimas conlleva es a un habitar con dignidad, cuestión que también es pertinente a la arquitectura y el urbanismo. Con seguridad no se resolverán los cuestionamientos en este texto, sin embargo se convierten en hilos conductores y en puntos de discusión. Se busca así una construcción más local sobre que configura una vivienda adecuada, desde la mirada de la vivienda-DESC.

## **Oferta de vivienda social en altura para población vulnerable**

La ciudad de Medellín se encuentra en un proceso de reconfiguración de su espacialidad por obras de desarrollo que generan desalojo y movilidad de población. Desde el año 2006 la ciudad viene expandiendo su parque residencial, con vivienda en altura en unidad abierta, con una proyección hacia 2015 de 15.000 unidades de Vivienda de Interés Social-VIS y Vivienda de Interés Prioritario-VIP<sup>6</sup>, para grupos poblacionales marginados hasta muy recientemente de la oferta de vivienda nueva, y más específicamente en altura.

Estos grupos son: i) población adscrita a programas de reubicación<sup>7</sup>; ii) población de estratos socioeconómicos 2 y 3<sup>8</sup>; iii) población considerada vulnerable como mujer cabeza de hogar e inquilinos, que acceden desde un ahorro programado en Caja de Compensación a vivienda nueva o usada<sup>9</sup>.

Para estratos 3 a 6, desde inicios del año 2000 se ha presentado una masiva construcción de vivienda en altura en unidad cerrada. Hechos urbanos altamente dinamizadores del mercado inmobiliario, la espacialidad y la ocupación poblacional de la ciudad.

Los proyectos residenciales en altura VIP y VIS para población en programas de reubicación<sup>10</sup>, se localizan en su mayoría, en los suelos determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio como suelo de expansión<sup>11</sup>. Dichas áreas se caracterizan por su vecindad con las áreas rurales, y una insuficiente o nula cobertura y conexión en cuanto a servicios urbanos.

La construcción masiva de unidades residenciales en altura en Medellín VIP y VIS, redundando en una baja del déficit cuantitativo y se da por sentado el cumplimiento de condiciones óptimas de habitabilidad por su naturaleza de proyecto Estatal, lo cual trae implícita la ausencia de duda sobre lo cualitativo, pues se supone se proporcionan condiciones inapreciables de hábitat. Por ello se comprende la distancia que toman los estudios sobre la habitabilidad de los proyectos residenciales donde se reubica población.

## **La valoración de la habitabilidad en ambientes residenciales**

Un ambiente residencial se configura desde varias escalas como ámbitos interconectados: 1) *el barrio* o el polígono de intervención como división que surge de decisiones político-administrativas; 2) *la órbita de actividad* como una delimitación socio espacial en la que los habitantes se mueven tomando como eje a la vivienda, para el acceso a los servicios urbanos y para la concreción de sus redes sociales y económicas; 3) *la unidad residencial*

para el caso de conglomerados residenciales multifamiliares ya sea abiertos o cerrados, como una extensión de las actividades sociales de la vivienda que corresponde a los corredores, escaleras, calles internas, zonas de reunión, parqueaderos; 4) *la casa*, que es la que comunica, la que exhibe las necesidades, gustos y costumbres de sus habitantes.

La valoración de la habitabilidad de un entorno residencial que acoge población de procesos de reubicación tiene dos ambientes de indagación: 1) el territorio que se desaloja al cual llamaré *hábitat origen*, y 2) el lugar de llegada al cual consideraré el *hábitat destino*. Así mismo surgen dos momentos en el tiempo a tener presentes en el pretraslado: i) el *pacto*, donde se dan tres etapas generales a) información, b) negociación, c) compensación, y ii) la *expectativa*, que va desde que se define la negociación hasta el traslado.

La indagación por el hábitat origen es trascendental ya que el habitante añora el confort que sentía en lugares anteriores, con lo que construye una imagen a manera de un ideal, un patrón de comparación.

La inquisición por la condición de lo habitable en el hábitat destino, arroja elementos de valoración expresados por el habitante, sobre su nuevo ambiente residencial, y ineludiblemente el sujeto trasladado compara y evalúa su transacción.

La importancia de revisar la etapa del pacto, es porque en esta 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, sentimientos que 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 a revisiones de antecedentes sobre procesos de reubicación. Mientras tanto, el hábitat próximo a abandonarse sufre un proceso de congelamiento, no se realizan mejoras al entorno, ni estatales ni por parte de los habitantes, por lo que en algunos casos se inicia un proceso de deterioro físico del hábitat origen. Es la etapa de más difícil indagación y la de mayor angustia para el residente.

La consideración de los dos ambientes residenciales y de los momentos, permite develar elementos importantes para revisar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos humanos. Ello emerge de la observación de diversos procesos de desalojo<sup>12</sup> y de la conversación con los directos afectados en cuanto a su inquietud por el cambio.

## **Elementos de habitabilidad desde la valoración de Vivienda Adecuada-DESC**

La discusión sobre vivienda y entorno asequible y con condiciones de habitabilidad, basada en la vivienda adecuada-DESC, se hace particularmente demandante para la población en proceso de reasentamiento, ya que el objetivo de este programa es “restablecer las condiciones de hábitat”. La valoración que los residentes hacen de sus ambientes debe ser considerada, más aún cuando la vivienda en altura ya es una oportunidad para un sector de la población caracterizado como vulnerable y dada la cantidad de proyectos que, por su utilidad pública o interés social, tendrán como necesidad el desalojo de habitantes.

Este apartado presenta algunos resultados sobre lo habitable que pobladores reubicados en vivienda social en altura expresan de su hábitat origen y destino<sup>13</sup>, con miras a alimentar desde lo local, los elementos de vivienda adecuada-DESC.

### ***(1) Seguridad Jurídica de la Tenencia***

La seguridad jurídica de la tenencia desde el PIDESC implica tener niveles de seguridad contra los desalojos forzosos, violaciones a los derechos humanos y otros tratos asociados con el desplazamiento; plantea la tenencia desde variadas formas: propiedad, paga de renta, inquilinatos y vivienda compartida, propiedad colectiva, vivienda de emergencia y habitación en asentamientos informales.

La política Nacional se ha enfocado los últimos ocho años hacia un “país de propietarios”, sin criterios asociados a otros tipos de tenencia. En los actuales programas de vivienda social nueva en altura, particularmente los direccionados a población vulnerable, sus habitantes se convierten en propietarios,<sup>14</sup> aún cuando su vivienda anterior se encontrase en asentamientos informales con ilegalidad de la vivienda, e irregularidad en cuanto a su construcción y confiabilidad tecnológica.

Es indiscutible que en los actuales programas de reasentamiento de población se tiene una mejora sustancial en su patrimonio, expresada inclusive por los pobladores. No obstante, se encuentran vicios y patologías de construcción en el hábitat destino desde la entrega de los apartamentos y en los primeros meses de ocupación. Este detrimento de la edificación por ruina<sup>15</sup> influye en la sensación de seguridad física, disminuye la confianza hacia los proyectos residenciales estatales, afecta el patrimonio familiar e incide en la tenencia. El poblador inscrito como reasentado recibe por obligación a “entera satisfacción” su unidad de vivienda, no tiene otra opción pues su anterior casa ya ha sido demolida o un desastre lo ha dejado sin hogar. Situación en estrecha relación con (3) la habitabilidad.

El estatus de propietario no mejora ni influye en las condiciones económicas familiares; por lo tanto la seguridad jurídica de la tenencia no debe sólo ser una negociación en el pretraslado. Implica una proyección de sustentabilidad económica a futuro en el hábitat destino para conservar la propiedad; y una compensación justa a su patrimonio y a su dependencia económica del hábitat de origen, para construir confianza hacia los procesos de reubicación de población.

## **(2) Disponibilidad de Servicios, Materiales, Facilidades e Infraestructura**

Los habitantes de una vivienda adecuada-DESC deben tener un acceso sostenible a servicios urbanos, como agua potable, energía, facilidades para la higiene personal, saneamiento básico.

Medellín tiene una cobertura en servicios públicos<sup>16</sup> de más del 90% con altos estándares de calidad; los pobladores de los proyectos de reubicación, determinan una mejora sustancial en los servicios públicos respecto a su hábitat de origen, pero se observa un gran porcentaje de desconectados y con conexiones fraudulentas en el hábitat destino, a causa de la imposibilidad de pagarlos.

Se tiene una ausencia de proyectos estatales o mixtos VIP o VIS en zonas céntricas de la ciudad o con servicios urbanos consolidados.

En los actuales procesos de reasentamiento de población por obra de desarrollo, los habitantes construyen una órbita de actividad más extensa que su unidad residencial, y que en ocasiones cubre su hábitat origen, pues estos se desplazan a otros barrios diferentes a su hábitat destino para suplir sus necesidades sociales y urbanas, como concretar actividades comerciales, de esparcimiento, religiosas o económicas, por la insuficiencia o ausencia de equipamiento urbano en su sector<sup>17</sup>.

## **(3) Habitabilidad**

Una vivienda es habitable, de acuerdo a los DESC, si les ofrece a sus moradores seguridad física, si los protege de las inclemencias del tiempo y de vectores de enfermedades.

La vivienda en altura para población relocalizada es de unos 44m<sup>2</sup>. Su subdivisión en habitaciones conlleva a la no ventilación de estas. La constructora considera que con esta acción se logran tres alcobas, por lo que el problema del hacinamiento está superado, pues el promedio del grupo familiar es de 6 personas, aunque se encuentran grupos familiares de hasta 13 integrantes, que vienen con esta configuración desde el hábitat origen.



Por otro lado, la vivienda con unidad productiva, como característica que identifica a los asentamientos informales de origen, se reproduce igual en los proyectos residenciales con población adscrita a procesos de reasentamiento; sin embargo, estos proyectos no estipulan vivienda con unidad productiva o con unidades lucrativas en las zonas comunes, salvo pocas excepciones que no cubren el 1% de las unidades habitacionales construidas<sup>18</sup>. Ello deviene en hacinamiento, falta de privacidad, contaminación ambiental de la casa por la materia prima, sobrecarga de la red eléctrica y en la imposibilidad de ampliación y de separación de las actividades.

El área de los apartamentos con las constantes de grupos familiares numerosos, de la vivienda como unidad productiva y sin posibilidad de ampliación, el no poder mantener sus redes económicas o la dependencia económica del suelo productivo, generan una inconsistencia entre las formas de habitar y la vivienda como unidad física, que tiene que ver con (6) el lugar adecuado y con (7) la adecuación cultural, y más indirectamente con (5) los gastos soportables.

#### ***(4) Asequibilidad y (5) Gastos Soportables***

La asequibilidad se refiere a la posibilidad de acceder a vivienda adecuada con todos sus recursos, ello se encuentra íntimamente ligado a la sostenibilidad económica en el tiempo que es de lo que trata el criterio de gastos soportables. Se busca priorizar a la población vulnerable como quienes tienen baja capacidad económica, con discapacidad física, con enfermedades terminales, y a los ancianos.

La unidad de vivienda en altura VIP o VIS no tiene como usuario objetivo la población de estrato socioeconómico 0, 1 y 2, pues sus ingresos y su vinculación laboral no son suficientes para cubrir los requisitos de acceso a la banca formal, excepto que se encuentren cubiertos por programas de reubicación o inscritos en la bolsa de desplazados<sup>19</sup>. No existen programas ni acuerdos de acceso a créditos asequibles; y se da una ausencia de banco de materiales.

Los habitantes reasentados tienen dificultad para cumplir los nuevos pagos a los que se ven abocados: servicios públicos, zonas comunes e impuestos. El no pago de estas obligaciones afecta (1) la seguridad jurídica de la tenencia, pues los habitantes podrían perder sus viviendas. Esta situación les genera angustia, una baja de la salud mental e influye en la economía familiar, máxime cuando su situación económica no mejora con el cambio al hábitat destino.

### ***(6) Lugar Adecuado***

Los DESC determinan 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 vivienda no debe localizarse en sitios contaminados o con amenazas naturales que vulneren el derecho de los habitantes a un ambiente saludable.

Los habitantes reasentados expresan que se presenta un grado alto de control territorial por actores no estatales que lo ejercen tanto en el hábitat origen como destino; además de delincuencia común en el hábitat destino, lo que no les sucedía en su lugar de residencia anterior.

Se da una reocupación subterránea del hábitat origen bajo el control de agentes no estatales; se levantan nuevos tugurios o se ocupan los primeros pisos de las viviendas ya entregadas al Estado, pero que no han sido demolidas pues sus niveles superiores aún se encuentran habitados, generando inconveniencias de convivencia y de seguridad física a los que aún se encuentran en el hábitat de origen. Desocupación furtiva en el hábitat destino que no es visible, pues los apartamentos se subalquilan por temor a su pérdida.

### ***(7) Adecuación Cultural***

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

En los proyectos residenciales para población reubicada, esta es de origen diverso, tanto en su configuración y sus formas de habitar como por la manera como obtuvieron la vivienda. No hay variedad de tipología de los apartamentos, menos aún para población minoritaria o en debilidad manifiesta. Ello deriva en dificultad en la convivencia en unidades residenciales en altura, con pobladores acostumbrados a habitar otras tipologías y otras maneras de moverse en el espacio.

El poblador no tiene posibilidad de elección por varias razones: la entrega de la vivienda se realiza por sorteo; no se puede elegir la urbanización de llegada, ni el piso de ubicación del apartamento.

Poca claridad en criterios de selección de población para la disposición en uno u otro hábitat destino. Las instituciones encargadas del proceso no revelan ningún documento asociado a los programas de reasentamiento en cuanto a criterios para localización. Ello se constata en la heterogeneidad de la población en el hábitat destino.

Respecto a la producción social del hábitat, no se logra generar autoconstrucción y autogestión de sus propios hábitat, lo cual hace parte del patrón de residencia de origen de

gran parte de los pobladores más vulnerables, ello visibiliza que el capital social consolidado por años en construcción de vivienda y de ciudad no es tenido en cuenta.

La adecuación cultural no tiene en cuenta otros componentes, como las preexistencias físico-sociales donde se inserta el proyecto residencial que acoge población reubicada, y las preexistencias en cuanto a las formas de habitar y de producción del propio hábitat, que los pobladores traen desde su lugar de origen hacia el hábitat destino.

La población no es consultada en cuanto a sus necesidades, ni en la etapa de la información, ni de la negociación, solo es informada del proceso de negociación y posterior desalojo. El diagnóstico en la etapa de pretraslado realizado por el Estado, solo alimenta el número de viviendas necesarias a construir, más no los aspectos cualitativos del hábitat origen y destino para “restablecer y mejorar el hábitat”, como objetivo superior de los procesos de reasentamiento.

### **Elementos a considerar para la Vivienda Adecuada-DESC**

Los elementos de la vivienda adecuada-DESC, muy bien pueden aplicarse para evaluar la habitabilidad de las áreas residenciales, y para este particular, las zonas definidas para proyectos que reciben población adscrita a programas de reubicación, como primera aproximación a encontrar nuevas variables de lo habitable que alimenten la vivienda adecuada-DESC, desde cualquier entorno residencial, así como para revisar el ejercicio del derecho humano a una vivienda adecuada y digna.

En revisión de las Sentencias sobre vivienda digna de la Corte Constitucional colombiana, esta instancia toma en consideración el PIDESC<sup>20</sup> y su interpretación autorizada. También estipula la conculcación a la dignidad humana y por lo tanto solicitud de vivienda digna por: “(i) la inminencia del peligro; (ii) la existencia de sujetos de especial protección que se encuentren en riesgo; (iii) la afectación del mínimo vital; (iv) el desmedro de la dignidad humana, expresado en situaciones degradantes que afecten el derecho a la vida y la salud, y (v) la existencia de otro medio de defensa judicial de igual efectividad para lo pretendido” (Corte Constitucional de Colombia, 2010).

En Sentencias como la T-036 de 2010 y otras, La Corte ha señalado que la noción de *vivienda digna* implica “*contar con un lugar, propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad y satisfacer su proyecto de vida*”.

Se define en esta Sentencia y en otras sobre derecho a vivienda digna que la morada debe presentar condiciones adecuadas, las cuales dependen de la satisfacción de los siguientes factores, entre otros<sup>21</sup>:

### **(1) Seguridad Jurídica de la Tenencia**

Sentencias: [...] *implica que las distintas formas de tenencia estén protegidas jurídicamente, principalmente contra el desahucio, el hostigamiento, o cualquier forma de interferencia arbitraria e ilegal. Condición que comprende (4) la asequibilidad y (5) los gastos soportables.*

Otras variables a tener en cuenta para observar el grado de habitabilidad de un área residencial:

- Tipos de tenencia y sus compensaciones frente a desalojos ya sea por obra pública, desastre o conflicto armado.
- Tipos de compensación por dependencia económica de la vivienda, predio y hábitat origen.
- Garantía de seguridad de la tenencia por un tiempo determinado, por la imposibilidad de pagar las nuevas obligaciones.
- Garantía frente a la expoliación (elemento (9) del informe ONU, 2008).

### **(2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura**

Sentencias: [...] *involucra la facilidad de acceso a los servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición de sus ocupantes.*

En las acciones jurídicas sobre derecho a vivienda, no se evidencian reclamaciones por la no disponibilidad de servicios urbanos en los nuevos proyectos de vivienda, aún cuando se dan quejas y reclamos a las constructoras sobre este particular. Ello parece evidenciar que la disponibilidad de servicios urbanos no se considera parte del patrimonio de la vivienda, aún cuando si se tiene en cuenta para determinar la estratificación socioeconómica<sup>22</sup>.

Elementos a revisar:

- Cobertura de población en proyectos en zonas céntricas o con servicios urbanos consolidados, con (4) asequibilidad desde la población más vulnerable.
- Cobertura y accesibilidad física de equipamientos sociales preexistentes en hábitat destino.
- Cobertura y accesibilidad física de equipamientos sociales construidos en hábitat destino.
- Planeación y construcción de los equipamientos sociales en simultánea con la ocupación.
- Porcentaje de desconectados, de conexiones fraudulentas y de conexiones prepago: agua, luz, teléfono, internet, en asocio con (5) gastos soportables.

### **(3) Habitabilidad**

Sentencias: [...] *que la vivienda cumpla con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio necesarios para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud.*

En las sentencias de la Corte Constitucional, se establece que deben cumplirse unos estándares de higiene y salubridad, los cuales se cometen, y que los pobladores confirman pues expresan que la vivienda que obtienen es mas salubre, pues no hay plagas, el aire se siente más limpio y el ambiente es más tranquilo, además perciben una sensación de seguridad física; lo que deriva en mejor salud física y mental.

Empero no hay asociación de la habitabilidad con la configuración familiar ya sea en cuanto a número o caracterización, particularmente cuando se tiene personas en debilidad manifiesta o altamente vulnerables. Solo cuando hay niños y más específicamente si sufren de discapacidades o de Sida, se invoca los Derechos del Niño, pero no se define desde la materialidad, que debe establecerse para no vulnerar sus derechos. Desde el enfoque de vivienda adecuada podría revisarse su privacidad y su seguridad física<sup>23</sup>.

Variables a revisar para mejores condiciones de habitabilidad:

- Caracterización de población minoritaria o en debilidad manifiesta, en asocio con unidades habitacionales acordes a sus necesidades.
- Caracterización de población que habita sola (los programas de vivienda están estipulados para grupos familiares).
- Construcción de vivienda con unidad productiva y unidades productivas en las áreas residenciales.
- Recibo de obra con ítem de revisión sobre vicios y patologías de construcción.
- Seguridad física y privacidad a población con discapacidad, enfermedad terminal o contagiosa y ancianos.
- Confiabilidad tecnológica en los cambios realizados por sus habitantes a las unidades habitacionales.
- Educación para la convivencia en propiedad horizontal.
- Salud mental asociada al cambio a hábitat destino, particularmente desde los niños.

#### **(4) Asequibilidad y (5) Gastos soportables**

Sentencias: Asequibilidad. [...] *consiste en la existencia de una oferta suficiente de vivienda y de posibilidades de acceso a los recursos requeridos, para satisfacer alguna modalidad de tenencia. Gastos soportables [...] que significa que los gastos de tenencia –en cualquier modalidad- deben ser de un nivel tal que no comprometan la satisfacción de otros bienes necesarios para la garantía de una vida digna de los habitantes de la vivienda*<sup>24</sup>.

La asequibilidad tiene una estrecha relación con la población vulnerable o considerada de debilidad manifiesta, por ello la Corte Constitucional en varias de sus Sentencias determina que “*en los programas que promuevan la asequibilidad a las viviendas, debe darse prioridad*”

*a los grupos desfavorecidos como las personas de la tercera edad, los niños, los discapacitados, los enfermos terminales, los portadores de VIH, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas de alto riesgo y los desplazados por la violencia”.* (Corte Constitucional de Colombia, 2006).

Sin embargo, en la revisión preliminar sobre como materializar el derecho a la vivienda digna para esta población desde (4) la asequibilidad, solo se estipula que debe darse más agilidad al acceso a subsidios de vivienda. No se presenta una vinculación con (3) la habitabilidad, que es la que ofrecería las condiciones de lo habitable para las necesidades particulares de estos, ni con (4) asequibilidad desde el enfoque de construcción de vivienda de acuerdo a población específica, tampoco con (5) gastos soportables en el futuro, a excepción de que se les exime de algunos pagos en el proceso de adquisición de subsidios; mucho menos con (7) adecuación cultural, la cual busca que los grupos particulares o minorías tengan una morada adecuada a sus costumbres y necesidades.

Elementos a considerar:

- Sostenibilidad económica mientras la garantía de la seguridad jurídica de la tenencia.
- Acceso y agilidad a subsidios de vivienda para población vulnerable.
- Programas asequibles de crédito para vivienda en sus diversas modalidades: vivienda nueva, usada, vivienda básica para adicionar, mejoramiento de vivienda.
- Programas de crédito blando para pago de nuevas obligaciones: impuestos de vivienda, servicios públicos, mantenimiento de zonas comunes.
- Población vulnerable que accede a vivienda desde el auxilio a las tasas de interés y otras figuras destinadas a la oferta de vivienda.
- Procesos de gentrificación (renovación de zonas pobres para construir viviendas destinadas a clases acomodadas).

### **(6) Lugar adecuado**

Sentencias: [...] *que permita el fácil acceso a opciones de empleo, centros de salud y educativos, y otros servicios sociales. Ubicación en zonas estables y ambientalmente sanas y que no pongan en riesgo la salud de los habitantes.* Las sentencias nombran este elemento como “ubicación”.

En las acciones jurídicas direccionadas a derecho a vivienda digna, no se encuentran peticiones de amparo por la ubicación en zonas de poco o inaccesible equipamiento urbano, pero si quejas continuas a las constructoras, por su localización lejana de sus lugares de

dependencia socio económica, acostumbrados a habitar muy cerca o en sus áreas de trabajo y de estudio.

Lo vinculado a control territorial por parte de actores no estatales, se da más en Sentencias que invocan la atención al desplazado. En un gran porcentaje de estas, se solicita la vivienda digna cuando se encuentran pobladores en zonas de alto riesgo no mitigable, o su vivienda presenta ruina con peligro para sus habitantes. Estas últimas se dan en estrecho vínculo con (4) la asequibilidad, pues las acciones jurídicas también van dirigidas al acceso y la agilización de trámites de subsidio de vivienda.

Criterios a explorar:

- Grado de control territorial de grupos al margen de la ley.
- Elementos de la calidad de vida que se afectan por el control territorial de otros.
- Pactos con grupos al margen de la ley.
- Tipo de contaminación a ambientes residenciales y afectación a la salud.
- Acciones de empresas para mitigar o evitar la contaminación a ambientes residenciales.
- Tipos de amenaza natural o socionatural.
- Uso productivo de los recursos naturales o comunes en las zonas de expansión.
- Reocupación de hábitat origen: modalidades y actores.
- Desocupación de hábitat destino: razones. Reocupación de este: modalidades y actores.
- Órbita de actividad.

### ***(7) Adecuación cultural a sus habitantes***

Se enuncia en las Sentencias, mas no se tiene ningún parámetro sobre ello, no se encuentran acciones jurídicas de derecho a vivienda digna asociadas a una inadecuación cultural, lo cual no quiere decir que no suceda.

Los criterios de lugar adecuado y adecuación cultural son los de mayor carga cualitativa y particularización, y los de menor construcción desde dinámicas locales. Requieren de la concreción de asuntos sobre convivencia, formas de habitar y producción social del hábitat.

Respecto a la participación y posibilidad de expresión<sup>25</sup>, y en estrecho vínculo con la adecuación cultural, que se puede evidenciar en el momento de la negociación para el traslado, la participación real no se da, pues a los habitantes en proceso de reubicación, sólo se les informa y se les hace una notificación sobre que deben desalojar en un tiempo estipulado, que para ellos se tiene la opción de vivienda nueva o usada en un sitio ya definido, y de acuerdo al avalúo a sus viviendas en el hábitat origen, sin opción de réplica; sin compensación por la dependencia económica de la localización y de la vivienda. Por ello

la información, la capacidad y la creación de capacidad<sup>26</sup>, queda supeditada a una notificación de desalojo.

Juicios a revisar:

- Población minoritaria y necesidades.
- Población desplazada, con sostenimiento económico desde actividades rurales.
- Criterios de selección de población para su disposición en uno u otro proyecto residencial.
- Producción social del hábitat en los nuevos proyectos residenciales.
- Preexistencias socio-espaciales donde se insertan los nuevos proyectos residenciales para población vulnerable, pues ellos son foco de señalamientos y exclusiones.
- Información al poblador en proceso de reubicación, sobre sus derechos y deberes para una vivienda digna y adecuada.
- Canales de reclamación de las constructoras efectivos.

Los elementos de la vivienda adecuada-DESC son asuntos de competencia de la arquitectura, cuando disponemos estándares de lo habitable en la vivienda y el entorno, cuando definimos calidad en los materiales y en la construcción, de tal manera que no haya problema de ruina; para que una familia desarrolle su proyecto de vida, y no ponga en riesgo su seguridad de la tenencia por falta de comodidad e insuficiencia de cobertura de sus necesidades. Es competencia del urbanismo cuando se proyectan y construyen las conexiones de las áreas residenciales con los equipamientos y servicios urbanos, cuando se define la localización de las zonas de residencia en áreas libres de contaminación, de amenazas naturales y de suelos inestables. Es pertinente a la planeación cuando la reglamentación urbana es acorde a nuestras dinámicas y se logran realizar proyectos residenciales de calidad. Algunas externalidades como el conflicto armado, el control territorial por parte de diversos actores, entre otros, que pueden afectar la calidad de vida en nuestros entornos, es posible disminuir su efecto con áreas residenciales amables y no segregadas.

Todas las inadecuaciones pertinentes a la materialidad de proyectos residenciales y las externalidades negativas que en ellos se suceden, afectan el patrimonio de sus habitantes, su bienestar residencial, su salud mental, y en casos particulares su seguridad física. Escenarios que ayudan a construir las condiciones de lo habitable en nuestras ciudades, el deber ser desde la Constitución en la cual “todos los colombianos tenemos derecho a vivienda digna”.



## Bibliografía citada

- Alcaldía de Medellín. (2004). *Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia 2004-2011*. Medellín, Colombia.
- Concejo de Medellín. (2006). *Acuerdo Municipal No.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.
- Corte Constitucional de Colombia. (2010). *Acción de Tutela T-036 de 2010. Determinar si las entidades accionadas vulneraron los derechos fundamentales de los señores Dioselina Moreno de Castro y Carlos Arturo Castro Estrada, como consecuencia de su no reubicación después de la avalancha*. Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2008). *Sentencia de tutela T268 de 2008. Legitimación para interponer tutela cuando titular del derecho se encuentra en situación de desamparo o indefensión*. Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2004). *Sentencia T-791 de 2004. Subsidio familiar de vivienda. Derecho a la vivienda digna. Caja de compensación familiar. Derecho a la propiedad privada. Derecho a la igualdad*. Colombia.
- Corte Constitucional de Colombia. (2006). *T-585 de 2006. DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA-Persona desplazada por la violencia. POBLACION DESPLAZADA-Condición de especial vulnerabilidad exclusión y marginación. DESPLAZAMIENTO FORZADO-Vulneración múltiple. Otros*.
- DANE Departamento Nacional de Estadística. (s.f.). [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co). Recuperado el 10 de Julio de 2010, de [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit\\_vivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf)
- El Congreso de Colombia. (1994). *Ley 142 del 11 de julio de 1994. por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones*. Bogotá, Colombia.
- El 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.
- Fresneda, O. (2007). *La medida de necesidades básicas insatisfechas (NBI) como instrumento de medición de la pobreza y focalización de programas* (Vol. Estudios y perspectivas 18). (O. d. Unidas, Ed.) Bogotá, Colombia: CEPAL.
- MINAMBIENTE. (2007). Decreto 4259 de 2007. *Por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007.* , 6. Bogotá, D.E., Colombia.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2009). *Decreto 1143 de 2009. Por el cual se reglamenta el artículo 48 de la Ley 546 de 1999*. Bogotá D.E., Colombia.

ONU. (1991). *El derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr. 1): 13/12/91. CESCR Observación general Nº 4 (General Comments). 6º período de sesiones (1991)*.

ONU. (2008). *Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo. A/HRC/7/16*. Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari, Naciones Unidas. CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS. Séptimo período de sesiones. Tema 3 del programa.

---

<sup>1</sup> Los elementos son: (1) Seguridad jurídica de la tenencia; (2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura; (3) Habitabilidad; (4) Asequibilidad; (5) Gastos soportables; (6) Lugar adecuado; (7) Adecuación cultural. Ver (ONU, 1991).

En una revisión posterior de estos elementos por parte de Naciones Unidas, se consideran 14 elementos: (1) Seguridad de la tenencia; (2) Bienes y servicios públicos; (3) Bienes y servicios ambientales (incluida tierra y agua); (4) Asequibilidad (incluido el acceso a la financiación); (5) Habitabilidad; (6) Accesibilidad física; (7) Ubicación; (8) Adecuación cultural; (9) Garantía frente a la expoliación; (10) Información, capacidad y creación de capacidad; (11) Participación y posibilidad de expresión; (12) Reasentamiento; (13) Medio ambiente seguro; (14) Seguridad física y privacidad. Ver (ONU, 2008). Para este texto se tomarán los elementos de la agenda de 1991, sin desconocer los avances del informe de Naciones Unidas de 2008.

<sup>2</sup> PIDESC anima a las Partes a aplicar los principios de la vivienda saludable-WHO; toma la vivienda como un factor ambiental, asociado a condiciones de enfermedad en análisis epidemiológicos.

<sup>3</sup> Vivienda adecuada-DESC se utilizará en todo el documento para referirse a los elementos de la vivienda adecuada de los DESC-Derechos económicos, sociales y culturales de (ONU, 1991).

<sup>4</sup> El DANE-Departamento Administrativo Nacional de Estadística define el déficit cuantitativo como el número de unidades faltantes para que cada familia tenga acceso a una vivienda para su propio uso.

El déficit cualitativo es la identificación de los hogares en situación de privación porque la vivienda que habitan no cumple con ciertos atributos. Se asocia a tres tipos de variables, basadas en Necesidades Básicas Inadecuadas (NBI): i) la disponibilidad de servicios como agua, luz y alcantarillado; para algunas zonas, se define la disponibilidad de baño y cocina como un indicador de calidad, distinguiendo entre servicios de uso exclusivo y compartido; ii) la calidad, el

---

estado de construcción y de conservación de la vivienda. Es cuando se tiene carencias en uno de los tres factores básicos: techo, paredes y piso; y iii) el hacinamiento: Se produce cuando hay tres o más personas por cuarto como sala, comedor y dormitorios, se excluye cocina y baño.

<sup>5</sup> “Por limitaciones en la información disponible, los atributos del NBI se toman en Colombia y en otros países (de Latinoamérica) de la manera que conocemos: condiciones de la vivienda: materiales y disposición de cuartos), servicios públicos domiciliarios (saneamiento básico: agua sana y eliminación de excretas), asistencia infantil a escuela primaria y capacidad de obtener recursos (expresados como los niveles educativos alcanzados por el jefe del hogar y el número de miembros dependientes)” (Fresneda, 2007, pág. 19).

<sup>6</sup> Según el Decreto 4259 de 2007, la Vivienda de Interés Social-VIS es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes-smlmv, y la Vivienda de Interés Prioritario-VIP es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de 70 smlmv. El salario es de \$ 515.000 pesos colombianos, el equivalente a unos 252 dólares.

<sup>7</sup> La Ley 388 de 1997, en su Artículo 58º, define los Motivos de Utilidad Pública o de Interés Social, lo que genera desplazamiento de población y, por consiguiente procesos de reubicación.

<sup>8</sup> El Artículo 102 de la Ley 142 de 1994 de servicios públicos, define que el estrato socioeconómico es el “*Nivel de clasificación de un inmueble como resultado del proceso de estratificación socioeconómica. Legalmente existe un máximo de seis estratos socioeconómicos: Estrato 1 o Bajo-bajo; Estrato 2 o Bajo; Estrato 3 o Medio-bajo; Estrato 4 o Medio; Estrato 5 o Medio-alto y Estrato 6 o Alto*”. El estrato 0 o sin estrato corresponde a una categoría para diferenciar sectores en condiciones especiales, lo que hoy se conoce como población vulnerable. La estratificación se utiliza para el cobro de tarifas de servicios públicos, tasas impositivas, acceso a bienes y servicios colectivos como la salud, la educación y la recreación, y para la asignación de subsidios.

<sup>9</sup> La población de estrato 1 a 3, siempre y cuando tenga un empleo formal, puede acceder a un subsidio de vivienda por una Caja de Compensación, bajo la figura de “demanda abierta”.

Otro instrumento para acceso a vivienda VIP y VIS son los subsidios a las tasas de interés, más comúnmente denominados “auxilios a la tasa de interés”. Consiste en la disminución de la tasa de interés en unos puntos básicos sobre la tasa. Ver Decreto Nacional 1143 de 2009.

El acceso a vivienda social desde el “auxilio a las tasas de interés” es posible siempre que se tenga la capacidad adquisitiva y se cumplan los requisitos para acceso a crédito hipotecario. El estrato 0 y 1 accede a VIP sólo si se encuentra en programas de reasentamiento; pues su capacidad económica y la informalidad de sus trabajos no logran los requerimientos de la banca.

<sup>10</sup> Los mayores procesos de reasentamiento de población en vivienda en altura que se han generado en Medellín en esta década son:

-El Programa Mejoramiento Integral de Barrios con *reasentamiento en sitio* en la Quebrada Juan Bobo del año 2005, conocido hoy como “Urbanización Nuevo Sol de Oriente”. Son 182 unidades habitacionales nuevas y ocupadas por población del sector.

---

-El Plan de Mejoramiento Integral de Barrio Moravia con *reasentamiento en el sector* y en otros barrios. Contempla desde el año 2005 al 2012 la reubicación de cerca de 1.500 hogares de Moravia hacia zonas de expansión de Medellín, y hacia las urbanizaciones Álamos I y II al costado nororiental de Moravia.

-La conexión Vial Cuenca Aburrá – Río Cauca con *reubicación en otro barrio*, busca desde 2008 a 2012, el reasentamiento de 1.689 hogares hacia los proyectos de las zonas de expansión de Pajarito y de Altos de Calasanz.

<sup>11</sup> 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 [...]. 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”*. Art.111 (Concejo de Medellín, 2006). El subrayado es de la autora, para llamar la atención sobre la no simultaneidad de equipamiento urbano y ocupación que se da en las zonas de expansión.

<sup>12</sup> Los investigadores observan procesos de desalojo por obra pública urbana desde el año 2006.

<sup>13</sup> El Plan de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia se toma como objeto de estudio, pues coinciden los tiempos de desarrollo de la investigación base de este documento, con el proceso de reubicación de su población hacia la zona de Expansión de Pajarito, lo que permite indagar por la negociación, la expectativa, y el hábitat que se abandona y en el que se inicia un nuevo habitar. Por esta razón, el hábitat origen se puntualiza en el Morro de Moravia, una montaña de basura desde los años 70, sobre la que se encuentra un asentamiento con cerca de 6.000 habitantes, con muy diversos grados de consolidación, localizado en una de las zonas más equipadas de Medellín, estratégicamente situado a quince minutos a pie del centro de la ciudad. El hábitat destino se revisa en dos ambientes residenciales: 1) Alamos I, unidad residencial abierta en altura al costado nororiental del Morro de Moravia y 2) Barrio La Cascada en suelo de Expansión de Pajarito (Macroproyecto Ciudadela Nuevo Occidente), urbanizaciones que han recibido un porcentaje superior de población de Moravia, y en las que aún se puede leer el proceso de traslado. (El artículo de la investigación base se encuentra en proceso de publicación).

<sup>14</sup> Los pobladores adscritos al programa de reasentamiento del Municipio de Medellín, al adquirir vivienda nueva se convierten en propietarios de una VIP. Para obtener su título de propiedad, se realiza un avalúo a sus viviendas en el hábitat origen. El dinero del avalúo va a una Caja de Compensación a modo de un ahorro programado. La vivienda se adjudica bajo la figura de “casa por casa”. Subsidios del Gobierno Nacional, Departamental y Municipal completan el restante del avalúo hasta el valor de una VIP. El grupo familiar debe vivir 5 años en el apartamento, tiempo después del cual este puede ser vendido o alquilado, de lo contrario, pierde su título de propiedad.

---

<sup>15</sup> El Código de Comercio colombiano es una pauta para reclamar por vicios de construcción, La transacción de “casa por casa” o entrega de la VIP, no se acuerda en específico en el Código Civil, ni en el Código de Comercio, por lo que la figura jurídica que respalde a un poblador reasentado respecto a vicios de construcción no es clara.

<sup>16</sup> EPM-Empresas Públicas de Medellín ofrece los servicios públicos básicos: energía, agua, alcantarillado, saneamiento básico, gas.

<sup>17</sup> En una feria de vivienda de mayo 22 a 24 de 2009, programada por el ISVIMED-Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín, donde se ofrecían proyectos VIP y VIS que podían ser adquiridos con el “auxilio a las tasas de interés” (ver pie de página No.9); 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”. Frase que expresa sentimientos de exclusión y separación socio espacial por su identificación como población vulnerable, y que además evidencia la insuficiencia de equipamiento en las zonas de vivienda social nueva.

<sup>18</sup> De las unidades residenciales revisadas, Alamos I y II poseen 20 locales comerciales frente a 268 unidades habitacionales; La Huerta alberga algunos kioscos comerciales para 992 apartamentos.

<sup>19</sup> Alto nivel de desempleo y subempleo en la zona de estudio. Los ingresos por grupo familiar son discontinuos y no superan los 2 smlmv, es decir, no más de unos 500 dólares por mes. Se mantiene una similar situación a la del hábitat origen. Ver datos de la población de Moravia y otros aspectos en *Alcaldía de Medellín (2004), Plan Parcial de Mejoramiento Integral del Barrio Moravia 2004-2011*.

<sup>20</sup> (ONU, 1991)

<sup>21</sup> Los criterios de la vivienda-DESC, presentados en este apartado, se encuentra en diversas Sentencias. La revisión de acciones jurídicas sobre “vivienda digna”, hace parte de una investigación de la autora con título “De vivienda adecuada y digna, la condición de lo habitable”, la cual se encuentra en proceso, por lo que este texto es un avance de investigación, y no un resultado final.

<sup>22</sup> Ver pie de página No.8

<sup>23</sup> Elemento (14) del informe (ONU, 2008)

<sup>24</sup> *“Para satisfacer este componente, el Estado debe, por ejemplo, crear subsidios para quienes no puedan sufragar el costo de la tenencia y sistemas de financiación que permitan a las familias acceder a la vivienda sin comprometer su vida en condiciones dignas, proteger a los inquilinos contra aumentos desproporcionados en los cánones de arrendamiento y facilitar el acceso a materiales de construcción”.* (Corte Constitucional de Colombia, 2010) y otras sentencias.

<sup>25</sup> Elemento (11) del informe (ONU, 2008)

<sup>26</sup> Elemento (10) del informe (ONU, 2008)