La asequibilidad de la vivienda en Colombia

**SIN MAYORES CAMBIOS LA VIVIENDA EN EL GOBIERNO DE GUSTAVO PETRO**

Responsable del Informe: Carlos Arturo Cadavid Valderra,

Alianza Internacional de Habitantes oficina Colombia

Medellín, Colombia abril de 2023

En Colombia el único cambio en materia de adelantos, progresos o logros en materia de acceso a la vivienda, en el gobierno de Gustavo Petro, es: i) el aumento de los subsidios y la cobertura territorial para adquisición de vivienda nueva dentro de programas existentes como **MI CASA YA**, ii) la adopción de un nuevo programa llamado **CAMBIA MI CASA**,y iii) la modificación de decretos para aumentar recursos y ampliar la cobertura a sectores rurales y migrantes.

En el nuevo Plan Nacional de Desarrollo se asignaron 116.394 subsidios para 4 años, un poco menos de 30.000 cada año, cuando el déficit cuantitativo nacional está cercano a los dos millones de unidades habitacionales. Al final se anexa en mayor detalle estas políticas vigentes de vivienda.

El énfasis del informe se basa en la ciudad de Medellín y puede homologarse en sus generalidades a similares circunstancias en Colombia. Es un informe resumido que puede cotejarse, aclararse, adicionarse y someterse a verificación. Se remite en dos formatos para un mejor uso.

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**1).** La política de vivienda social o popular en Colombia se le entregó al sector privado, por completo, en la década de 1990. Los precios están ligados al “mercado”, es decir, al sector financiero privado que impone precios de especulación en suelos y en edificaciones. Los cordones de miseria en la periferia y en zonas de riesgo de las ciudades crece sin parar, únicos sitios donde las comunidades pobres desarrollan sus propias soluciones de emergencia o permanentes.

**2).** En Colombia no se construye suficiente vivienda para las familias más pobres y las que se construyen tienen deficiencias de todo tipo. Nuestras ciudades están a la venta del mejor postor nacional e internacional con grave vulneración del Derecho a la Ciudad y del derecho a la vivienda digna para un alto porcentaje de moradores, que no les es posible acceder a este derecho, lo que a su vez arrecia la lucha por el suelo donde establecerse con una solución precaria e informal, al socaire de los riesgos de deslizamientos, inundaciones o desalojos, o ser pasto de la estafa de redes criminales que venden y revenden lotes ajenos y posesiones clandestinamente.

**3).** El Fondo Nacional de Vivienda “FONVIVIENDA” es la entidad del gobierno que tiene como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Decreto No. 1077 d de 2015).

**4).** Queda intacta la hegemonía del sector financiero y constructor privado, que sigue ofreciendo proyectos mayoritariamente de alto costo para hogares con economías de altos ingresos y marginalmente ofreciendo vivienda social para cumplir con requisitos oficiales, que, en todo caso es insuficiente para atender la alta demanda, tanto de vivienda VIS y vivienda VIP.

**5).** El sector financiero, a guisa de ejemplo, ha obtenido en los ultimos tres años las más exorbitantes ganancias de que se tenga noticia en Colombia y no se ha vinculado solidariamente como podría hacerlo con inversiones no lucrativas o ampliamente solidarias en la provisión de vivienda social, de hecho, recibe cuantiosos beneficios económicos por cuenta del Estado Colombiano, pues en los créditos de vivienda se le giran los subsidios de los altos intereses que les cobran a los adjudicatarios de los créditos hipotecarios, para que las amortizaciones mensuales bajen en algo, trátese de VIP, VIS o de mayor costo.

Debido a la escalada inflacionaria y la especulación financiera que se presenta en la actualidad en Colombia, la banca colombiana se vio obligada a reducir las altas tasas de interés que rigen el sistema financiero, al pasar de un promedio de 43% a 25%. Lo cual no modifica el aporte estatal a las tasas de interés, en aras de reducirle las cuotas de amortización a los compradores de vivienda (en promedio se subsidia las tasas de interés entre 5 y 7 puntos).

No se compadecen las ganancias consistentes del sector financiero con la penuria de la vivienda en Colombia.

Ver: <https://www.larepublica.co/finanzas/las-utilidades-de-los-bancos-se-ubicaron-en-11-7-billones-para-noviembre-de-2021-3293943>

<https://www.valoraanalitik.com/2023/03/13/ranking-de-bancos-2022-en-colombia-bancolombia-logro-ganancia-historica/>

**SITUACIÓN HABITACIONAL Y ASEQUIBILIDAD A LA VIVIENDA EN MEDELLIN**

**1). En la Comuna 7 Robledo al occidente de Medellín, incremento desmezurado de los asentamientos informales.**

Como consecuencia se han llenado las periferias de nuestras ciudades y los retiros de afluentes, de ranchos y posesiones, en forma desmesuradamente alta durante los últimos 5 años. A manera de ejemplo, como el corredor o valle de acceso a Medlelín, conformado por la cuenta de la quebrada La Iguana, se llenaron de posesiones de precaria calidad sus empinada cuenca, desde el barrio El Pesebre hasta San Cristóbal, pasando por Fuente Clara, El Porvenir, Vallejuelos y Santa Margarita. Un fenómeno sin precedentes, pues las faldas inestables que dan cabida a La Iguana y sus afluentes, presentan fenómenos de movimientos en masa desde siempre, y aún así las gentes sin techo continúan invadiendo con sus posesiones estas tierras, creando un gran asentamiento informal nunca antes visto por la rapidéz con que se llevó a cabo esta ocupación, incluso en aprovechamiento de la aparente soledad de los dos años de pandemia.

Y de manera, también irregular se observa cómo son cientos de propiedades y negocios sin licenciamiento que se han construido en los dos últimos tres años en la orilla occidental de la vieja carretera al mar, desde Fuente Clara hasta Santa Margarita, sin que ninguna acción oficial sea suficiente para impedir que se tomen espacios de uso colectivo y recreativo otrora logrados por las luchas cívicas de las comunidades, como ocurre en el sector comprendido entre el barrio El Porvenir y La Cascada, donde de manera informal e ilegal se asentaron grandes negocios, no propiamente soluciones habitacionales, perjudicando los derechos colectivos al ambiente sano y a la recreación de la comunidad, invadiendo y destruyendo el mirador y el parque infantil y poniendo en riesgo las obras de contención, fruto de una acción popular.en 2010.

**Asentamiento de Vallejuelos**

De nuevo, hoy, como en el año la década de 1990, el inestable sector de Vallejuelos se inundó de precarias construcciones donde se albergan comunidades provenientes del desplazamiento del conflicto armado y migrantes venezolanos. En el año 2000 se presentó un enorme incendio que arrasó con más de 370 ranchos: “Por lo menos mil 500 familias perdieron todo en el incendio en el sector de invasión de Vallejuelos, a un costado de la carretera que comunica a Medellín con el corregimiento San Cristóbal”.

Ver en: <https://caracol.com.co/2023/05/01/centrales-obreras-marcharan-este-lunes-en-bogota-y-las-ciudades-capitales-del-pais/>

Esta tragedia, que dejó 1.500 personas sin techo, dió pie a que la Alcaldía, a través del Instituto de Vivienda Corvide, hoy Isvimed, realizara un colosal proyecto urbanístico de vivienda de interés prioritario (VIP), construyendo una ciudadela cercana llamada Mirador de Calazans, consistente de ocho bloques de apartamentos de siete 7 pisos cada torre (con pplataforma de acceso por el segundo piso en pendiente para evitar la obligación del ascensor y reducir costos. Allí se reubicaron cerca de 900 familias, un 80% comunidades desplazadas del Chocó y el Urabá Antioqueño.

Hoy es imposible pensar en otro modelo que cumpla con una reubicación tan ambiciosa en corto tiempo y en sitio seguro para las miles de familias reasentadas informalmente en esta zona de alto riesgo, y que son víctimas, en algunos casos, de “loteadores” ilegales que se toman algunas áreas para venderlas por pequeños lotes a quien realmente esté necesitado de una solución de vivienda (según denuncias de las comunidades y recogidas por la prensa local).

El 19 de enero de 2023, se presentó otro incendio que consumió 20 viviendas de las recientemente asentadas. La Alcaldía de Medellín informó que en este sector se detectaron “644 construcciones irregulares. Muchos de los que llegan son desplazados por la violencia, provenientes del Pacífico, la costa o los pueblos de Antioquia. Levantan sus casas como pueden, con lo que tienen, corriéndole a las necesidades. Y así mismo quedan expuestos a las calamidades”.

(Ver: <https://www.elcolombiano.com/antioquia/incendio-dejo-sin-casa-a-61-personas-en-vallejuelos-BH20149697>).

Por otra parte, se observa en estas pendientes ribereñas de la cuenca La Iguaná, cómo en solo tres años (incluyendo los dos de pandemia), los poseedores y propietarios de predios en El Pesebre, Blanquizal, Olaya, El Porvenir, La Cascada y Santa Margarita, ha crecido la edificación en altura, con dos, tres y hasta cuatro plantas en suelos inestables, todo lo cual amenaza con venirse al suelo, con la alta pluviosidad que se presenta por la crisis climática, sin que haya un plan de contigencia que corresponda a la gravedad del cambio climático que ya produce con mayor frecuencia desalojos. Nunca, por ejemplo se atendieron con la oportunidad y eficacia necesarias los clamores de los habitantes del barrio El Pesebre, que cada año observan cómo la quebrada La Iguaná carcome metro a metro los terraplenes que los separaban del cauce y hoy ya han perdido sus viviendas, sin que en varios años hayan solucionado los riesgos prevenibles que se prometieron con el Plan Integral La Iguana.

Ver en: <https://www.habitantesiete.com/orden-de-desalojo/>

**2). La Comuna 8 al oriente de Medellín y la emergencia climática**

En Medellín, capital del Departamento de Antioquia, segunda mayor ciudad de Colombia con cerca de dos millones de habitantes y en conurbación con 9 municipios establecidos en el Valle de Aburrá, habitan 4 millones de habitantes, se declaró la emergencia climática, como iniciativa reclamada por las organizaciones comunitariaas de la Comuna 8, al oriente de la ciudad, cuyas viviendas en su mayoría son el fruto de procesos informales desde los años 60. Y destacamos esta declaratoria porque es un logro de los moradores en torno al Movimiento de Laderas de Medellín, que contaron con la solidaridad de la AIH Colombia.

Solo en el primer semestre de 2022, el Dagrd certificó la afectación de 858 viviendas a causa de los deslizamientos, las inundaciones y avenidas torrenciales y recomendó 615 evacuaciones (363 definitivas y 252 temporales). Es la peor noticia que puede esperar una familia afectada, ya que “*no hay cama para tanta gente*” en materia de disponibilidad de viviendas, refugios y albergues dignos donde estar mientras superan la crisis y el pírrico subsidio de arriendo temporal es insuficiente (máximo por dos períodos de tres meses, aunque hay varios casos de familias que llevan más de 7 o más años esperando ser beneficiarias en las viviendas de interés prioritario, cuya espera se vuelve eterna, porque no se construye en realidad vivienda para los más pobres, solo para el gran negocio inmobiliario (ver las revistas gratuitas en los supermercados para constatar lo afirmado).

Aunque la norma nacional e internacional habla de que los desalojos definitivos o temporales de una vivienda en riesgo o por obra pública, deben realizarse con previa concertación y asignación de una vivienda adecuada, ésta no se cumple integralmente y, si acaso, solo una pequeña parte de los hogares pueden acceder posteriormente a un programa oficial o restaurar su derecho a vivir en sitio seguro mediante otros mecanismos.

En 2019, la propia entidad Área Metropolitana reconoció que en las laderas y en los retiros de corrientes hídricas se encuentran ubicados cerca de 284 mil personas, lo cierto es que se acrecentó el drama con la migración de unas 400 mil personas venezolanas en el Valle de Aburrá, con la consabida presión sobre los arriendos y los pocos inmuebles en oferta. Por eso crecieron los inquilinatos en forma exponencial y ya hay zonas distintas a las tradicionales con grandes comunidades en este precario uso habitacional en el centro de la ciudad (tradicionales como Bomboná, San Benito, Prado Centro y Niquitao), y en otras comunas como Belén, Guayabal, Manrique, Campovaldés, Castilla, San Joaquín y sigue la lista de barrios que han visto el incremento de los inquilinatos y la subdivisión de viviendas grandes en galerías de cuartos, ante semejante demanda de un lugar para habitar, cualquiera que éste sea.

Con la contingencia del cambio climático y el calentamiento global, cuyos rigores se están convirtiendo en el pan de cada día, se hace más difícil la asistencia de las familias que se puedan sin hogar por cuenta de la rigurosidad de las lluvias que no cesan ni en intensidad, ni en duración ni en cobertura en gran parte del territorio antioqueño; con graves consecuencias para miles de personas desplazadas por fenómenos propios o exacerbados por la crisis del clima y el aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI): no hay día que la prensa, hablada, escrita o visual no informe de una tragedia de magnitud, incluso en lugares nunca antes previstos. En Medellín se repiten sin cesar estos acontecimientos en una ciudad cuyos suelos empinados, repletos de inmuebles de todo tipo, informales y formales, en orden y desorden, se saturan en una hora del agua que la pluviosidad antes derramaba en varias semanas, causando movimientos en masa de incalculables consecuencias incluso para las obsoletas redes tendidas por las comunidades o por EPM, que se rompen y quiebran internamente.

La ciudad se construyó, como en casi todo el mundo, con una ingeniería de construcción, civil y de suelos de hace 70 u 80 años, que no aguanta las presiones pluviales del desorden climático actual. Debe entenderse que en la alarma que hacemos se incluye la saturada comuna de El Poblado (atestada de edificios en tiempo récord), que ya ha sufrido no hace mucho graves deslizamientos y deslaves, ante la irrespetuosa intervención de los niveles freáticos y de las corrientes hídricas de los terrenos.

La quebrada La Iguaná, que separa las Comunas 7 Robledo y 13 San Javier, en abril, marzo y mayo pasados, ha presentado cuatro crecientes súbitas por las recias lluvias que no cesan, destruyendo cuatro casas en el sector El Pesebre y obligando a la evacuación definitiva y temporal de varias viviendas afectadas por su desbordado curso.

Por eso la importancia de establecer los planes de emergencia climática para poderle hacer frente a los retos del presente y del futuro con la mayor responsabilidad posible y mitigar las secuelas que se están presentando y que se presentarán en niveles nunca antes sentidos en Medellín.

**Declaración de emergencia climática en Medellín**

En Medellín, como logro por la presión de comunidades organizadas de la Comuna 8 Villa Hermosa y 7 Robledo, con la iniciativa del Movimiento de Pobladores de Medellin y con la solidaridad de la Alianza Internacional de Habitantes sede Colombia, se logró después de múltiples protestas y pronunicamientos y del cabildo comunitario realizado el 22 de octubre de 2022, en el Concejo de Medellín, se logró que la Alcaldía de Medellín aprobara la Emergencia Climática el pasado 24 de noviembre de 2022.

Se busca con estas medidas, por lo menos lo siguiente:

1) Acelerar la disposición de estrategias sociales, técnicas y financieras para brindar garantías a los pobladores en mayor situación de vulnerabilidad;

2) Asignar un presupuesto específico al Plan de Acción Climática;

3) Crear una Comisión de Expertos Asesores en Cambio Climático con participación comunitaria;

4) Implementar la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas;

5) Garantizar que el Dagrd y el Isvimed cumplan su rol para atender a las familias desplazadas por impactos de la crisis climática, para asegurar el derecho a la vivienda digna de las personas ubicadas en zonas de riesgo, sin discriminación y en forma integral y oportuna.

Ya se empezó este trabajo en la Comuna 8, donde se están implementando 8 medidas acordadas con coparticipación de la comunidad, para mitigar los riesgos asociados al cambio climático. Este es un ejemplo para la ciudad y todo el país, pues todo ha partido de la lucha de una comunidad organizada en defensa de su vivienda, su territorio y su medio ambiente.

No obstante, en otros sectores de Medellín, como en la Comuna 7 Robledo y en el corregimiento de San Cristóbal, que tiene sitios con graves riesgos para las comunidades, aún no se implementan.

**3). Asequibilidad de la vivienda en el barrio El Volador y afectados por las obras del Mtero Ligero de la 80 en Medellín, Colombia**

**Preámbulo:**

Gracias al esfuerzo de la comunidad organizada del Barrio El Volador, a través de la Junta Cívica, el Comité Comunitario y la Junta de Acción Comunal, se logró que los talleres del metro de la 80 que querían desde el 2016 establecer en el barrio con su desalojo completo, se logró en 2022 que el Distrito de Medellín desistiera de imponer las obras dentro del barrio.

Ver: Comunicado conjunto de las organizaciones del barrio El Volador, la Acción Popular impetrada, la apelación y otros documentos anexados, como la carta de apoyo y solicitudes de la AIH y organziaciones al gobierno nacional y al Distrito de Medellin, y las respuestas que no llenan ni responden las inquietudes; y no han permito la participación abierta de las organizaciones, en lo concerniente a las negociaciones prediales.

Ver en: <https://www.las2orillas.co/queda-en-pie-e-incolume-la-alarma-de-unidad-y-organizacion/>

No obstante, quedaron 70 familias en inminente proceso de desalojo, si no llegan a un acuerdo para dejar sus casas y aceptar una indemnización que no corresponde al verdadero valor de sus propiedades, ya que el Distrito congeló sus avalúos desde el 2016. esta situacipon irregular e insoliadria, es una barrera para que las familias afectadas, no solo en este barrio, sino también de barrios vecinos como San Germán y otros de la Comuna 16 de Belén y Comuna 15 de Guayabal, por donde se fijó el recorrido de este sistema de transporte.

Existe una compulsión injusta e indebida en las normas que rigen estas indemnizaciones y expropiaciones, que constriñen los derechos de los afectados PARA TENER ASEQUIBILIDAD A UNA VIVIENDA DIGNA LUEGO DEL DESALOJO O REUBICACIÓN al informales que si no aceptan los avalúos contratados por el Distrito de Medellín del sector privado, entonces se someten a la expropiación, motivo por el cual solo les consignarán obloigatoriamente una suma inferior correspondiente a los ya subvalorados avalúos catastrales, con valores del metro cuadrado correspondientes a 2016.

Esta circunstancia, de hecho, se convierte en una barrera de acceso a la vivienda digna que corresponda a las familias afectadas, que requieren de precios acutalizados a valores de 2023, pues los arriendos y los precios de las propieddaes que tengan similares calidades y ubicaciones, ahan alcazado precios exorbitantes dentro de un mercado inmobiliario que se rige por la especulación, sin que existan controles oficiales al respecto. Los habitantes afectados, que son cerca de 1.500 familias, por ahora encuestadas, alegan con razón, que están a las puertas de la expulsión de sus hogares y la disminución de su calidad de vida alcanzada en 40 o más años de trabajo en sus actuales hogares, debido al despotismo normativo que usa la administración pública para no garantizarles precios justos que les permitan reasentarse en sitio cercanos y reinicar sus proyectos de vida con igual o mejor calidad, tal como dice la Política Pública de Moradores vigente.

Ver: <https://www.concejodemedellin.gov.co/es/El%20Metro%20ligero%20de%20la%2080%20avanza%20pero%20deja%20preocupaciones%20en%20el%20Concejo%20y%20las%20comunidades%20impactadas?language_content_entity=es>

**Resumen del caso:**

Los afectados por la obra pública del Metro de la 80 siguen esperando que la Alcaldía de Medellín ponga en práctica la política pública de protección a moradores que valió cerca de mil millones de pesos su creación, con el auspicio de la Universidad Nacional, pero sus habitantes siguen discutiendo que esta quedó en letra muerta porque las indemnizaciones, el reasentamiento en sitio o la resignificación de su territorio no se ve en la implementación de las obras públicas.

Habitantes de Robledo, en el sector del Rinconcito Ecuatoriano, se dieron cuenta hace cerca de 2 años que saldrían de su lugar de origen, en el momento que comenzaron unas reuniones donde hubo mucha desinformación, porque en su sector hay dos obras que se cruzan: el Metro ligero de la 80 y el intercambio vial del Rinconcito Ecuatoriano. Inició con mucha especulación. Hacían reuniones en el Centro Comercial Florida y ni siquiera entendían que había dos obras diferentes. Del proyecto del metro en el tramo B son cerca de 48 matrículas inmobiliarias.

“Mucho de lo que nos dijeron era mentira: que supuestamente era la primera vez que se iba a aplicar la política pública de protección a moradores, que esta vez nos iba a ir muy bien. Que nos íbamos a ir en iguales o mejores condiciones. Pero cuando te dicen que te van a dar un dinero que ni siquiera te alcanza para conseguir lo que hoy tienes, entonces ¿cómo me voy a ir?”, aseguró Carolina Ríos Palacio, habitante del sector.

Hay otros problemas en el sector, como les ocurre a quienes son adultos mayores, que no tienen la posibilidad de que los acompañen y les expliquen. A muchos los vienen manejando psicológicamente asegurándoles que los van a expropiar. Cuando vieron la oferta de la Lonja de Medellín recapacitaron y decidieron oponerse a esta situación que los dejará sin su patrimonio.

Han dilatado mucho el proceso de entregar las ofertas de compra, hasta este enero de 2023 e iniciaron a ver la incertidumbre, el miedo y solo hablan de expropiación. Creyeron en el discurso institucional, pero tuvieron que organizarse para pedir un pago justo. Si van a buscar donde compran con metro cuadrado a millón cuatrocientos, no encontrarían las mismas condiciones que tienen actualmente.

No se oponen al proyecto, pero se preguntan por qué desconocen todos los arreglos de sus inmuebles y se tienen que ir por el dinero que ellos quieren. Ellos no tendrían ningún problema en salir con valores justos, ¿por qué el desarrollo implica el retroceso de otras personas?

“No hay socialización y adicionalmente hay otros dos planes parciales debajo de donde van a producir estas dos obras públicas. En esos planes parciales crearán locales comerciales y eso les generará más dinero”, manifiesta Carolina Ríos, por lo cual surge la pregunta de todos estos procesos: ¿Quiénes se están enriqueciendo con el urbanismo a costilla de sus moradores?

**Alcaldía de Medellín desconoce la existencia del barrio El Volador**

“En la Acción Popular nos dicen que el patio taller lo van a poner en el barrio El Volador. Nos dicen que son terrenos públicos, cuando tenemos escrituras y no nos quisieron legalizar el barrio que lleva más de 50 años. Jamás hicieron nada por él, hemos pagado impuesto predial, pero para los derechos en vías y servicios somos “piratas” como no lo dice el ISVIMED”, afirmó Jaime Lopera, un fundador del barrio El Volador.

En Chile se incorporó el caso de El Volador de los pobladores en riesgo de desalojo. En las casas de interés sociales un metro cuadrado vale 2.700.000, lo que equivale a cerca de de 156 millones con 53 metros cuadrados en obra gris.

“Estamos pendientes que el Tribunal de Desalojo sesione en Colombia en nombre de todos los sectores afectados por el Metro de la 80. Hay una historia corresponsabilidad en los últimos 20 años del Concejo y la administración con los habitantes que son mal liquidados y desplazados por obra pública. Al barrio El Volador no lo quieren legalizar por normas como el POT del 2014, las normas ambientales del 2017 y otras del 2021 que no tienen en cuenta los derechos de la gente”, manifestó Carlos Arturo Cadavid, representante de la Alianza Internacional de Habitantes.

Por otra parte, Ethelberto Zapata, líder del barrio El Volador, concluyó: “Isvimed tiene que sentarse con nosotros porque esas normas pasadas perjudican al morador. La EDU está como los despojadores mafiosos que dicen que negocia conmigo o le compro a la viuda, cuando amenazan con la expropiación”.

En la comisión accidental llevada a cabo en febrero de 2023 sobre los afectados del Metro de la 80, los funcionarios manifestaron que los precios que ofertarían sería con relación a años anteriores, lo que cerró la sesión con el enojo y la frustración de los moradores al ver como la Alcaldía sigue repitiendo procesos de despojo legalizado, a favor de privados, que son los que siempre se llevan la platica. Por eso aparecieron las pancartas: “La Lonja confundió avaluar con devaluar”, “sin precios justos, no hay negociación” o “Metro de la 80 robándole a la comunidad”.

Fuente: <https://www.las2orillas.co/los-damnificados-por-el-metro-de-la-80/>

**Actividades y acciones que muestran esta problemática que impiden la acequib ilidad a una vivienda digna.**

**HISTORIA DEL BARRIO EL VOLADOR Y SUS HABITANTES**

# EL BARRIO CERRO EL VOLADOR NO ESTA EN VENTA (Video)

Comité Ciudadano: @comiteciudadano8793

Ver en: <https://www.youtube.com/watch?v=hL10UsIf0GE&ab_channel=COMITECIUDADANO>

**- Comisión Accidental Concejo de Medellin (21 de febrero de 2023). Afectados por el Metro ligero de la 80 (Medellín, Colombia), incluyendo a los habitantes del Barrio El Volador.**

Aspectos de la protesta de la comunidad del barrio Cerro El Volador ante la terquedad de la administración municipal con presiones de desalojo (expropiaciones vía administrativa y judicial) si una franja de moradores (76) no aceptan ridículas indemnizaciones que no compensan su reubicación ni mejoran sus condiciones habitacionales. Las lonjas y sectores privados encabezan las presiones con avalúos míseros, desactualizados, mediante los llamados "gestores prediales" (Resolución 1149 DE 2021 Instituto Geográfico Agustín Codazzi). Jueces y parte, es la privatización de las funciones públicas. Foto del periodista Andrés Felipe Ríos, tomadas en el recinto del Concejo municipal, comisión accidental de afectados por el Metro Ligero de la 80, el día martes 21 de febrero de 2023).

Ver en: <https://www.facebook.com/groups/284419943260718>

**- Intervención AIH Concejo de Medellin en solidaridad con afectados por el Metro Ligero de la 80 y planes parciales que siguen recibiendo un pago injusto y desactualizado por sus predios**

En Chile (Conferencia El Futuro es Público, Nov. 29 de 2022) se incorporó el caso de El Volador de los pobladores en riesgo de desalojo. En las casas de interés sociales un metro cuadrado vale 2.700.000, lo que equivale a cerca de de 156 millones con 53 metros cuadrados en obra gris: “Estamos pendientes que el Tribunal de Desalojo sesione en Colombia en nombre de todos los sectores afectados por el Metro de la 80. Hay corresponsabilidad en los últimos 20 años del Concejo y la administración pública con los habitantes que son mal liquidados y desplazados por obra pública. Al barrio El Volador no lo quieren legalizar por normas como el POT del 2014, las normas ambientales del 2017 y otras del 2021 que no tienen en cuenta los derechos de la gente”, manifestó Carlos Arturo Cadavid, representante de la Alianza Internacional de Habitantes.

Ver en: <https://www.youtube.com/watch?v=WGikOJPTOGc&ab_channel=porlosderechoshumanos>

**- Encuentro de Afectados por las obras del Metro Ligero de la 80 (Medellín, Colombia).**

Martes11 de febrero de 2023, Biblioteca de Belén, Medellín, Colombia. Reunión líderes sectores El

Volador, El Progreso, San Germán, Guayabal El Rodeo, Belén La Gloria, El Estadio La Floresta, con AIH Medellín, se forma Junta Cívica de Afectados por el Metro Ligero de La 80. Mesa Habitacional Comuna 15 Guayabal junto con Junta Comunal barrio El Volador y Comité Ciudadano y comité de San Germán, con excelentes intervenciones unificadoras por el mejoramiento de las condiciones de negociación, derecho al territorio y contra los Desalojos y expropiaciones.

**Anexo: Ampliación de los programas de vivienda en Colombia**

**PROGRAMAS SOCIALES DE VIVIENDA EN COLOMBIA**

**1).- Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya**.

Se mantiene el programa del gobierno anterior, **Mi casa ya**, con inyeccion de mayor presupuesto. Este un programa a través del cual el gobierno nacional entrega subsidios para la compra de vivienda nueva. (**Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya**).

- Dentro de esta modalidad, se encuentra el programa social denominado **Vivienda de Interés Prioritaria (VIP)**, sin costo para las familias desplazadas por el conflicto armado y de condiciones económicas precarias. Y para hogares postulados con ingresos hasta dos salarios mínimos mensuales vigentes. El costo de esta solución de vivienda es de 90 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que este año equivale a $ 104.400.000 (US $ 21.561,3).

Tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población. a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

En general, se entregan en obra negra con área habitacional de entre 40 y 48 metros cuadrados.

- La denominada **Vivienda de Interés Social (VIS)** para un rango de población con mayores ingresos que no superen entre 2 o 4 salarios mínimos mensuales, a estos proyectos además, se les subsidia el interés por 7 años. **El costo de esta solución de vivienda es de 135 salarios mínimos mensuales, que este año equivalen a $ 156.600.000 (US $ 32.342) para ciuddades con menos de un millón de habitantes y de 150 salarios mínimos legales mensuales, que este año equivalen a $ 174.000.000 / US $ 35.935,5 en ciudades con población superior.**

**Para proyectos de renovación urbana se permite recientemente que el costo estimado de una vivienda de interés social (VIS) sea hasta de 175 SMLMV, es decir, con un costo hasta de $ 203.000.000 / US$ 41.924,8 pero sin subsidio a la cuota inicial.**

**El subsidio a la cuota inicial es de 20 a 30 salarios mínimos de acuerdo al ingreso del hogar (hoy 20 SMLMV equivale a $ 23.200.000 / US$ 4.791. 30 SMLMV a $ 34.800.000 ( US$ 7.187)**. El resto del capital se debe ajustar con crédito hipotecario subsidiado en sus tasas de interés en 5 puntos hasta por 7 años. Los municipios y los departamentos, a veces concurren con un subsidio complementario, al igual que las Cajas de Compensación Familiar, hasta un tope estimado de otros 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

En el Departamento de Antioquia, donde se encuentra la capital Medellin, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, otorga un recurso complementario al subsidio asignado a una familia por parte del Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación o las administraciones Municipales a proyectos en el Departamento de Antioquia. Consiste en entregar un complemento al subsidio por valor de $8.120.000 (7 Salarios mínimos mensuales) como aporte al cierre financiero de las familias antioqueñas.

En Medellín estas soluciones se entregan en obra gris con área habitacional de entre 48 y 56 metros cuadrados, como sucede con el proyecto de la constructora Capital en Ciudadela de Nuevo Occidente (Pajarito). En otros municipios, con los subsidios complementarios se entregan estas soluciones en obra blanca.

**2). CAMBIA MI CASA:**

En Colombia, de un total de 17 millones de hogares registrados por el Dane, 5,2 millones tienen déficit habitacional y de estos, 4 millones están en déficit cualitativo; es decir, sus viviendas se encuentran en malas condiciones. Para ellos, precisamente, el presidente Gustavo Petro lanzó, junto con la ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Catalina Velasco, el **nuevo programa de mejoramientos Cambia Mi Casa.** El énfasis del programa es para las comunidades rurales y ciudades pequeñas (Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural).

**Es la primera vez que en Colombia se diseña una Política Pública de Vivienda Rural que brinda herramientas, lineamientos y programas claros y perdurables para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna a los hogares rurales. En el Plan Nacional de Desarrollo se especifican 400.000 subsidios de mejoramiento en los cuatro años.**

Son unas 4 millones de viviendas precarias en Colombia que requieren mejoras en baños, cocinas, pisos, techos y estructuras, conexiones de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

Por primera vez se reconoce el costo en transporte de materiales para zonas de difícil acceso, por lo cual el valor del Subsisdio Famiiar de Vivienda Rural será variable para garantizar la construcción o mejoramiento de la vivienda en zonas donde la infraestructura vial terrestre sea inexistente o precaria o cuando el acceso sea por vía fluvial, aérea u otro medio como uso de animales de carga.

**El valor de este subsidio es de 22 salarios mínimos para la vivienda rural: $ 25.520.000 / US$ 5.270,5.**

**3). SUBSIDIO DE ARRIENDO PARA POBLACIÓN MIGRANTE;**

Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. Para atender la crisis habitacional de los hogares migrantes de nacionalidad venezolana, fue modificado el Decreto 1077 de 2015, mediante el Decreto 057 de 2021. incluyendo algunas disposiciones especiales para la asignación del subsidio en modalidad de arriendo para esta población. Equivale al 60% de un salario mínimo mensual para contratos de arriendo de 6 meses y del 45% para los contratos de 12 meses.