

Estudio de Caso de Vivienda y Tierras

Colombia

**Grupo de Investigación Jurídico Comercial y Fronterizo de la Universidad Francisco de
Paula Santander (GIJCF-UFPS)**
OCCA-CEJA

COLOMBIA.

Mala calidad de las viviendas entregadas por el Estado a las víctimas del conflicto armado en la Comunidad del Barrio Buena Vista II, Municipio de Villa del Rosario.

Observatorio Local Colombia

Grupo de Investigación Jurídico Comercial y Fronterizo de la Universidad Francisco de Paula Santander (GIJCF-UFPS)

Autores/as: Fanny Niño Hernández y Eduardo Osorio Sánchez¹

RESUMEN: La población objeto de estudio fue la comunidad del Barrio Buena Vista II, ubicada en el Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, Colombia, población fronteriza a la que como consecuencia de más de 50 años de violencia han emigrado personas víctimas, así como damnificados de las olas invernales y a las que el Estado ha otorgado viviendas gratuitas; El reporte de caso se basó en las dificultades, barreras y sentimientos que experimentan al reclamar por la mala calidad de las viviendas.

Por lo característico de la población, se hace especialmente importante documentar, conocer y analizar la experiencia que han sufrido, ya no por la violencia a la que fueron sometidos, sino por la mala calidad de las viviendas que se entregaron para mitigar el daño que la violencia o la naturaleza les causó.

En el estudio realizado, se pudo evidenciar que cuando actúa una población de especial protección como son las víctimas del conflicto armado, al resolver las peticiones se constituye en un limitante para el ejercicio de los derechos la utilización de términos muy especializados del derecho, así mismo, el imaginario de las víctimas y el que las viviendas fuesen adquiridas por el Estado terminó siendo una dificultad para lograr respuestas efectivas a las peticiones, en cuanto a la calidad de las viviendas.

Se pudo determinar de manera clara, que en este caso se constituyeron en barreras para el acceso a la justicia la desinformación, confianza, burocracia y manejo del idioma.

INTRODUCCIÓN

¹ **Auxiliares de Investigación:** July Mercado Duque y Mayra Bohada Rojas. **Asesor Metodológico:** César Hernández Suárez

Se realizó el análisis documental que evidencia la realidad y la búsqueda de acceso a una vivienda digna y de calidad de los habitantes del barrio Buena Vista II, ubicado en el municipio de villa del Rosario, llevándose a cabo un análisis interno de los documentos, en el que se destacaron las solicitudes de la comunidad y las respuestas que dieron las diferentes autoridades, el estudio fue abordado de manera sistemática con fundamentó en la cronología de producción.

A continuación se relacionan los documentos analizados:

TIPO N°1	DE	DOCUMENTO:	Oficial.
IDENTIFICACION: Licencia de Construcción. Resolución N° 064 de 2012			
AUTOR: Alcaldía del municipio de Villa del Rosario.			
FECHA: 09/Agosto/2012			
TIPO N°2	DE	DOCUMENTO:	Oficial
IDENTIFICACION: Escritura pública de adquisición de Vivienda			
FECHA: Mayo /2013			
TIPO DE DOCUMENTO: Derecho de petición dirigido al Ministerio de Vivienda de Colombia.			
AUTOR: Grupo de Vecinos del Barrio Buena Vista II de Villa del Rosario			N°
3			
FECHA: 30 /01/2015			
TIPO DE DOCUMENTO: Oficial - Respuesta Derecho de Petición.			N°
4			
IDENTIFICACION: 2015EE0026676			
AUTOR: Director Ejecutivo FONVIVIENDA.			
FECHA: 27/03/ 2015			
TIPO DE DOCUMENTO: Público - Sentencia de Tutela.			N° 5
IDENTIFICACION: Radicación N° 5400111020002015 00074 00.			
AUTOR: Sala Jurisdiccional y Disciplinaria, Consejo Seccional de la Judicatura de Norte de Santander y Arauca.			
FECHA: 26/02/2015			
TIPO DE DOCUMENTO: Oficial - Respuesta de Derecho de Petición.			N° 6
IDENTIFICACION: SVA-054			
AUTOR: Secretario de Vivienda y Ambiente			

FECHA: 27/02/ 2015	
TIPO DE DOCUMENTO: Privado - Derecho de Petición Dirigido a Fonvivienda y la Constructora JR Ltda. N° 7	
IDENTIFICACION: DRNS-LYSL	
AUTOR: Habitantes de Buena Vista II con coadyuvancia de la Defensoría del Pueblo.	
FECHA: 13/04/2015	
TIPO DE DOCUMENTO: Privado - Respuesta al Derecho de Petición DRNS-LYSL N°8	
AUTOR: Subgerente de la constructora J.R. LTDA	
FECHA: 11/05/2015	
TIPO DE DOCUMENTO: Publico - Respuesta al Derecho de Petición DRNS-LYSL N°9	
IDENTIFICACION: 2015EE0046978	
AUTOR: Director Ejecutivo Fonvivienda	
FECHA: 19/05/2015	
TIPO DE DOCUMENTOS:	Público.
N°10	
IDENTIFICACION: Rad. 15-71524-10	
AUTOR: Superintendencia de Industria y Comercio	
FECHA: 30/01/2015	
TIPO DE DOCUMENTO: Privado - Derecho de Petición dirigido a Procuraduría Regional y Contraloría General de la República. N°11	
AUTOR: Junta de Acción comunal del Barrio Buenavista 2.	
FECHA: 01/12/2016.	
TIPO DE DOCUMENTO: Público - Acta	N°12
IDENTIFICACION: SVA-44	
AUTOR: Findeter	
FECHA: 1/03/2017	
TIPO DE DOCUMENTO: Oficial - Peticiones de reparación dirigido a Constructora JR N°13	
IDENTIFICACION: DPRNDS/5015/NNCR	

AUTOR: Defensor del Pueblo Regional Norte de Santander

FECHA: 17/03 de 2017.

TIPO DE DOCUMENTO. Oficial - Solicitud a la Procuraduría.
N°14

IDENTIFICACION: E-2017-843015

AUTOR: Procuraduría General de la Nación.

FECHA: 20/10/2017

En lo que respecta a la entrevista, fue realizada a tres líderes miembros de la junta de acción comunal y a su vez propietarios de viviendas en el barrio objeto de estudio; el tipo de entrevista realizada fue semiestructurada, para ello se elaboró un guion de entrevista con 12 preguntas. Luego de consensuar con ellos las condiciones y el lugar, se procedió a realizar la entrevista, informando los usos que se le darían a la misma, para lo cual se firmaron acuerdos de confidencialidad; una vez realizadas, fueron transcritas las grabaciones y posteriormente el equipo de trabajo realizó la respectiva verificación interna, tanto de los documentos, como de la entrevista, determinándose tres unidades de sentido en atención a los resultados obtenidos y a los objetivos de la investigación.

Dichas unidades de sentido son:

1. Respuesta dada al Conflicto
2. Barreras de acceso a la Justicia.
3. Sentimiento que experimenta la comunidad.

Una vez determinadas las unidades, se realizó una matriz en la que los entrevistados se nombraron A, B y C, en esta matriz se consignó toda la información relevante para cada una de las unidades, sin ningún tipo de injerencia, parcialización o sesgo del equipo de investigación.

Teniendo en cuenta las tres unidades de sentido que se establecieron con el grupo, se realiza el análisis de significado, dando una visión panorámica en la que se puede inferir en cada una de ellas lo siguiente:

Respuesta dada al conflicto

En la documentación aportada por la comunidad, se observó que se han realizado varias solicitudes a diferentes autoridades (Ministerio de Vivienda, Fonvivienda, Defensoría del Pueblo, Secretaria de Vivienda y Ambiente, Procuraduría Regional, Superintendencia de Industria y Comercio y Contraloría General de la República).

De casi todas las peticiones han recibido respuesta en los tiempos estipulados, sin embargo, la comunidad no ve resuelto su problema por lo que continúa elevando peticiones a diferentes autoridades. Es por ello que al indagar sobre el número de veces que ha acudido la comunidad

a la justicia, todos los entrevistados coinciden en afirmar que han sido muchas las ocasiones que han acudido a ella, el entrevistado A afirma:

“yo creo que son incontables incontables porque vuelvo y lo repito y lo reiteró hace más de 5 años venimos peleando por la calidad de la vivienda entonces creo y asimilo que son incontables más de 10 veces 15 veces se podría decir venimos sinceramente dando la guerra y la lucha porque nos escuchen.”

Además, se pudo constatar que se realizó por parte de la constructora, personería y delegados de la interventora por lo menos una visita a la comunidad, en la que se levantó un acta en la que se establecían compromisos en miras de solucionar el conflicto, sin embargo, como se observa en el registro fotográfico las reparaciones que realizó la constructora, no fueron suficientes, pues el agrietamiento de las viviendas es evidente, además al indagarse a los entrevistados sobre la eficiencia de las medidas tomadas para resolver el problema, todos coinciden en que no fueron suficientes:

“si resanaron en muchas casas sí, pero eso fue, eso eso fue de resanarlo, lo que hicieron fue dañar peor” (entrevistado C)

Así mismo, en la documentación aportada se observa que la comunidad cumplió con el compromiso adquirido en el acta de fecha 01/03/2017 de enviar las solicitudes por escrito, pero no ha obtenido respuesta, ni un adecuado seguimiento por parte de autoridad alguna.



Foto 1. Mala calidad de las viviendas entregadas en la Comunidad del Barrio Buena Vista II

En lo que respecta a las **respuestas al conflicto** cabe resaltar, que para el año 2015, cuando la comunidad realiza la primera solicitud, recibe respuesta del Ministerio de Vivienda, en la que se hace una amplia explicación de cómo funciona el sistema y como en el caso específico de las viviendas de los reclamantes, era Fidubogotá quien adquirió los inmuebles a la constructora, por lo que compulso copias a la misma, pero además textualmente dice:

“Si se presentan fallas estructurales en las viviendas entregadas, los beneficiarios deberán informar y realizar su requerimiento ante la Fiduciaria Bogotá S.A., como entidad compradora o contratante, para que se gestione ante el proponente las actividades pertinentes o en dado caso se hagan efectivas las garantías respectivas.

Teniendo en cuenta lo expuesto, atentamente informamos que dimos traslado de las solicitudes en los literales b,g,i,j a la fiduciaria Bogotá, para que se requiera al constructor y a la supervisión, para realizar visita de inspección sobre las observaciones presentadas (solicitudes b,i).

Por su parte, Fidubogotá al responder a la comunidad se limita a remitir la respuesta que a ella entrego la constructora y que de Findeter como veedora ha obtenido, sin afrontar su posición de compradora del inmueble, ni salir en defensa de la comunidad y accionar por la mala calidad de las viviendas. A pesar de lo anterior, la comunidad no requiere nuevamente a la Fiduciaria Bogotá y continuó haciendo solicitudes a otras entidades diferentes como son La Procuraduría, Contraloría, Fonvivienda, etc.

Barreras de acceso a la Justicia.

Del análisis de los documentos aportados, se puede inferir que la comunidad como reclamante de sus derechos afronto una clara barrera de acceso a la justicia como fue la desinformación, pues acudieron a muchas entidades de naturaleza pública y las solicitudes que hicieron a la constructora además de ser muy tímidas en cuanto a lo pedido, se acompañaron de solicitudes a otra entidad. Al ser indagados en la entrevista, sobre el conocimiento de a quien se debía reclamar por la mala calidad de las viviendas, se puede observar que no hay un conocimiento claro, pues el entrevistado B, quien ha sido el abanderado del proceso respondió:

“Pues hemos acudido a muchas entidades del cual precisamente no sé si será que yo estoy equivocado, pero ya acudido a la procuraduría, defensoría, la defensoría del pueblo, la personería, contraloría, Ministerio de vivienda, la misma constructora, hemos oficiado hasta a la misma presidencia de la República, del cual no nos han dado una respuesta clara, el Ministerio de vivienda nos dio una respuesta que es creíble y yo le creo con lo que dice el Ministerio de vivienda, pero le digo quien cumple esta ley, quien cumple esto, no hay quien lo cumpla, no sé si será que estoy equivocado, no he llegado a la entidad correcta para que nos apoye en este tema, nos haga cumplir esta ley..”



De igual manera en el caso en estudio, la población enfrente falta de confianza, pues después de acordar en la reunión que se realizó con la comunidad que esta elaboraría peticiones por escrito a la constructora de los daños puntuales, la comunidad acudió a la defensoría del pueblo para realizar sus peticiones y ante la falta de respuesta de la constructora, no requirió de esta directamente el cumplimiento, sino que acudió a la Procuraduría General de la Nación.

A pesar de ello, la intervención de entidades como la defensoría del pueblo, si bien fue valiosa,

consideran los habitantes del barrio Buena Vista, que fallo en el seguimiento a los compromisos, pues al referirse a la defensoría afirman:

Foto 2. Mala calidad de las viviendas en la Comunidad del Barrio Buena Vista II

“ellos nos han orientado muy buena manera, pero entonces tampoco miro de que cuando ya se vencen tales plazos de que haiga un cumplimiento no dicen vamos a ver vamos a acosar qué pasaría con tales qué pasaría con la familia tales que pasaría con los del barrio tal si hicieron algo no hicieron nada bueno no veo ese empuje ese acompañamiento, por parte de la procuraduría también lo mismo lleve documentos allá del cual dijeron que sí que ellos les iban a llamar, en todo caso le llamaron la atención pidieron toda la documentación las respuestas que me han llegado todo eso lo tienen allá, pero a la hora de la verdad que hacen, no hacen nada porque no no veo de que obliguen a aquellas entidades a que nos respondan, por ejemplo hace unos 3 meses atrás fui porque tienen un compromiso firmado del cual no nos han cumplido en nada y voy allá y ellos me dicen que sí que ellos lo que hacen es notificar para que cumplan, pero notificaron y no han ido hacer nada entonces tampoco veo” (Entrevistado B).

Así mismo, aunque el idioma que se utilizó en las repuestas dadas a los reclamantes fue el castellano, cuando se analizan los documentos el grupo de investigación pudo constatar, que si bien la comunidad obtuvo respuestas a sus reclamos, el lenguaje que se utiliza en dichas respuestas es bastante especializado (jurídico), no teniendo en cuenta al receptor del mensaje, confundiendo a las comunidades (especialmente vulnerables, como son los habitantes del barrio Buena Vista, quienes no tienen un mayor grado de formación), lo que se constituye en una barrera lingüística frente al acceso de la justicia.

Además de la barrera lingüística, se pudo observar en la respuesta que entrega la superintendencia de Industria y Comercio, la manera como la simple invocación de las normas procesales en ocasiones se constituye en obstáculo al momento de acceder a la protección de los derechos:

“ Conforme a lo preceptuado por el parágrafo del artículo 38 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ley 1437 de 2011, la solicitud para ser considerado tercero interesado dentro de la investigación debe ser manifiestamente expresada y cumplir con los requisitos del artículo 16 ibidem, y teniendo en cuenta que en escrito objeto de queja no se evidencia esta solicitud ni los demás requisitos, la Dirección de investigaciones del Protección al Consumidor, adelantará las correspondientes actuaciones de oficio como representante de los intereses de los consumidores, sin reconocerle interés como quejoso” (respuesta Superintendencia de Industria/ 2015)

Otro de los puntos a destacar es que la calidad de víctima de los habitantes del Barrio Buena Vista II, beneficiarios de subsidio de vivienda por parte del Estado, se constituyó en una barrera de información, pues la comunidad entendió que el Estado (en su rama ejecutiva) era el llamado a atender y solucionar sus peticiones, esto se observa claramente en las entrevistas donde los entrevistados A y B hacen especial énfasis en su condición de víctimas.

“es que la ley 1448 en el artículo 4 lo dice muy claro, que las víctimas son tratadas con respeto y consideración y yo no veo acá ni el respeto, ni la consideración, también lo dice que nosotros también tenemos derecho al acceso preciso a la tutela precisa de lo que estemos reclamando del cual no lo veo.” (entrevistado B)

“porque el gobierno como tal no nos está escuchando a pesar de que ellos están diciendo y sacándolo a los cuatro vientos que las víctimas del conflicto armado son personas que merecen viviendas dignas, una salud digna en la cual no la tenemos” (entrevistado A)

Del mismo modo, la burocracia fue un factor que influyó en la situación de la comunidad del Barrio Buena Vista II, pues al existir tantas instituciones del Estado la comunidad acudió a muchas instancias y sin saberlo perdió tiempo importante para por ejemplo hacer efectivas las pólizas de seguros que amparaban la obra.

Sentimientos que experimenta la comunidad.

De las entrevistas realizadas a los tres líderes de la comunidad, se pudo establecer que consideran que la vivienda que recibieron no es digna, pues al indagarse sobre tal aspecto respondieron:

“realmente no porque hay personas del conflicto armado que tenían su casa, su parcela. En este momento una vivienda digna para una persona víctima del conflicto armado es como una caja de fósforos. Es realmente es una caja de fósforos actualmente ¿por qué?

porque las tuberías se ven y se notan. Hay que escuchar sinceramente cuando bajan el agua todo se escucha desde el primero hasta segundo piso es una inconformidad se escucha cuando el vecino pelea, de los lados y son personas somos personas realmente no acostumbradas a este tipo porque... pues venir desde el campo a venir a sinceramente una cajita de fósforos es muy difícil para nosotros conformarnos.” (entrevistado A).

“De las casas lo que las miro son mal hechas, mal construidas y de mala calidad, porque no tienen plomada, no tienen hilo, los pisos están en mal estado, se dejan llevar por la escoba, no las considero dignas porque miró en que las personas del primer piso tienen que correr con todas las aguas sucias del segundo piso, del cual el vecino del segundo piso sin querer ofender al del primer piso mientras uno espera una reunión o en familia o tomándose un café o lo que sea, el único sitio donde hay es la sala una salita que hay ahí y por ahí mismo bajan las aguas negras los tubos de aguas negras del segundo piso donde el vecino llegué y le baja el agua a el baño entonces eso se siente, lo otro que los tubos esos están a simple vista, están por fuera de la pared, no están protegidos de nada entonces estos tubos muchos están mal pegados y se gotean las aguas negras del segundo piso” (entrevistado B)

“pues incomoda, cómoda no, porque hay es una mala calidad porque los tubos que dejaron ahí, que uno muchas veces está almorzando y bajan, descargan el baño del segundo piso y eso es una cosa asquerosa para uno en ese momento o esta uno por ahí, está en el baño y el agua del segundo piso le cae a uno de pronto que está en el baño porque eso sucede en mi casa.” (entrevista C).

Así mismo, consideran que las respuestas no han sido efectivas, incluso se sienten utilizados por las autoridades:

“pues de las quejas que hemos hecho, hemos hecho varias quejas y pues han venido y le ha servido es como al municipio le ha servido es como aquellas entidades porque vienen hacer publicidad entre ellos mismos, vienen a utilizarnos como a ellos se les da la gana diría yo, porque eso es lo que estamos mirando como refleja alguno de los documentos que hay ahí y dónde vienen hacernos una visita y sale la gente del barrio sale a reclamar que sí, que mire que a mí se me va a caer la vivienda que mire esto y aquello, que nos dicen el saque una planilla para que nos firme y nos firmen la asistencia y nosotros todos firmamos la asistencia de que ellos sí vienen hacernos la visita, pero resulta que esta asistencia la utilizan ellos para decir que todos estamos de acuerdo con lo que está, entonces nos comprarían las firmas y nos utilizan entonces, somos utilizados Findeter una primer visita que hizo no lo tengo claro que hizo en el año 2015 que refleja por ahí en los documentos” (Entrevistado B).

Es por lo anterior, que los tres entrevistados coinciden en que el acudir ante las autoridades vivieron una experiencia negativa:

“nos hemos sentido vulnerado ante todo eso” (entrevistado A).

“me da tristeza me da pesar porque me siento me lleno de impotencia porque a cuántas partes he acudido Y ninguno me ha querido escuchar y estas personas me pidió el favor de que les ayude de que les colaboren entonces en esta experiencia a veces me siento impotente” (entrevistado B).

“como rechazada, como que no lo escuchan, no le prestan atención lo que uno pide, lo que uno gestiona, si, prácticamente, así me siento, nos sentimos todo el barrio, que es que sinceramente no nos escuchan y no nos prestan atención lo que nosotros solicitamos. (entrevistado C).

CONCLUSIONES

Frente a las solicitudes que presentó la comunidad del barrio Buena Vista II, como reclamante de su derecho a la vivienda digna y de calidad ante las diferentes autoridades, se obtuvo contestación en el término establecido por la ley, para dar respuesta al derecho de Petición.

Sin embargo, los solicitantes después de más de 4 años no han obtenido unas medidas efectivas a sus requerimientos, por cuanto las reparaciones que sobre las viviendas se han realizado han sido menores e ineficientes.

La comunidad presentó derechos de petición frente a varias entidades del orden público, quienes si bien responden a sus quejas, no tienen las facultades ni resultan competentes para el caso, lo que se convirtió en una barrera de acceso a la justicia debido a la falta de información de los afectados

Aunado a lo anterior, es de resaltar que las viviendas del Barrio Buena Vista II, fueron adquiridas por el Estado para entregarlas a título de subsidio a población víctima del conflicto armado, lo que si bien responde a políticas de protección social, resulta perjudicial en materia de goce y protección del derecho, por cuanto en este caso ocurrieron dos eventos que impidieron ver resuelto el conflicto, que fueron: primero, que la entidad compradora aun siendo informada por parte de Fonvivienda sobre las denuncias respecto de la mala calidad de las viviendas se limitó a ser intermediaria entre la comunidad y las obligadas constructora e Interventora y segundo, que la población encaminó su conflicto hacia el derecho público.

La calidad de víctima del conflicto armado, en virtud de la cual los habitantes del barrio Buena Vista II recibieron las viviendas, hizo que no asumieran la posición de contratante frente a la constructora, sino que por el contrario, acudieron como víctimas, buscando que alguna entidad obligase a la constructora a responder, lo que muestra una falencia en el sistema de

protección y acompañamiento de las víctimas que no han sido empoderadas en el ejercicio de sus derechos frente a la mala calidad de las viviendas.

Lo anteriormente planteado, debería ser un llamado de atención a las políticas públicas que, si bien otorgan viviendas a la población víctima, la deja sin medidas de protección, pues haría falta que se informará a la población a que tiene derecho y ante quien debe reclamar y bajo que condición actúa.

Del análisis documental se pudo concluir que el lenguaje que se maneja por las diferentes entidades es pertinente, pero altamente jurídico, lo que rompió la comunicación y por ende desorientó a la comunidad quienes en consecuencia no procedieron de una manera jurídicamente correcta. Lo que evidencia un problema de manejo lingüístico y técnico. La defensoría del pueblo como entidad encargada de la protección de los derechos humanos y la procuraduría general de la nación, apoyaron a la comunidad, sin embargo, sus competencias les impidieron atender de manera efectiva los requerimientos de la comunidad. Para las personas que han sido los líderes de la comunidad en cuanto a la reclamación del derecho a la vivienda digna y de calidad, el acceder ante las diferentes autoridades ha resultado una experiencia negativa, incluso dicen sentirse frustrados.