

Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado,
coordinadoras

Colombia

Centralidades históricas en transformación



OLACCHI

Organización Latinoamericana
y del Caribe de Centros Históricos

Editor general

Fernando Carrión M.

Coordinador editorial

Jaime Erazo Espinosa

Comité editorial

Eusebio Leal Spengler

Fernando Carrión

Jaime Erazo Espinosa

Mariano Arana

Margarita Gutman

René Coulomb

Coordinadoras

Alice Beuf

María Eugenia Martínez Delgado

Editor de estilo

Ana Aulestia

Diseño y diagramación

Antonio Mena

Impresión

RisperGraf C.A.

ISBN: 978-9978-370-30-8

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De las Golondrinas

Tel: (593-2) 246 2739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Primera edición: noviembre de 2013

Quito, Ecuador

Contenido

Presentación. 9

Introducción

Colombia. Centralidades históricas
en transformación. 11
Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado

LA CENTRALIDAD URBANA Y SU REGIÓN: UNA HISTORIA COMPARTIDA

El establecimiento de Santiago de Tunja
como ciudad española en América: dinámica de
dos estructuras sobre el territorio. 27
William H. Alfonso P.

Paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox
y el río grande de la Magdalena: patrimonio vivo 61
Lucía Victoria Franco Ossa

EL CAMINO LARGO DE LA INDIFERENCIA AL DESEO

La transformación del centro de Medellín:
¿de cuál centro hablamos?. 97
Luis Fernando González Escobar

**El centro urbano de Cali:
entre “El Calvario” y “Ciudad Paraíso” 145**
Pedro Martín Martínez Toro

**Centros históricos del Caribe colombiano:
transformaciones urbanas, intervención visual y
revalorización de la imagen de ciudad 179**
Ricardo Adrián Vergara

**POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS:
¿CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO O VALORIZACIÓN INMOBILIARIA?**

**Conservación del patrimonio en el centro
histórico de Bogotá, ¿una cuestión de apariencia? 211**
Amparo De Urbina

**Los precios del suelo en los centros urbanos
históricos de ciudades pequeñas e intermedias. 243**
Oscar Borrero

**ELITIZACIÓN DE LAS CENTRALIDADES:
UN BALANCE SOCIO-TERRITORIAL**

**¿A quién pertenece el centro histórico?
Análisis sobre el proceso de reforma urbana
del centro histórico de Santa Marta, Colombia 279**
Natalia Ospina

**Entre competitividad e inclusión social:
la producción de la centralidad en el centro
de Bogotá y sus impactos territoriales 309**
Alice Beuf

La mezcla social en los barrios centrales de Bogotá: una realidad con múltiples facetas	343
<i>Françoise Dureau, Marie Piron y Andrea Salas</i>	

**LA PLURALIDAD DE FORMAS DE APROPIACIÓN
DE LOS CENTROS Y EL RETO DE LA INTEGRACIÓN**

Vivir en el centro de una ciudad en mutación: prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá	377
<i>Thierry Lulle y Jeffer Chaparro</i>	

Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín	403
<i>Françoise Coupé</i>	

Visitas guiadas y mercadeo de la diferencia en Cartagena de Indias	441
<i>Elisabeth Cunin y Christian Rinaudo</i>	

Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá	463
<i>Bernardo Pérez Salazar y César Velásquez Monroy</i>	

Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín*

Françoise Coupé**

Los inquilinatos se inscriben en la problemática habitacional como una expresión de la vivienda de alquiler, y probablemente como la menos estudiada. Sin embargo el tema no es nuevo en Medellín, como tampoco lo es en numerosas ciudades de Colombia y de América Latina. Así, el historiador Fernando Botero Herrera, en

* El presente artículo es el resultado del estudio "Identificación y caracterización de los inquilinatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro, y formulación de propuestas de gestión", realizado por la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, para el Fondo de Vivienda del Municipio de Medellín, FOVIMED, y coordinado por la misma autora, en el año 2006. Este estudio contó con la participación de la antropóloga Elizabeth Arboleda Guzmán, la economista Cristina Andrea Henao Monsalve, el historiador Juan Fernando Hernández y la arquitecta Yonaira Láinez Parra; además, con el apoyo del arquitecto Juan José Cuervo Calle (levantamiento de inquilinatos), del ingeniero Andrés Cardales Barrios (SIG) y de diez estudiantes empadronadores durante el censo; y con la interventoría de la trabajadora social María Teresa Jiménez Berrío, en representación de la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Medellín.

** Socióloga de la Universidad Católica de Lovaina en Bélgica con maestría en Planeación Urbano-Regional de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Profesora emérita de la misma Universidad donde ha estado vinculada a la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura y ha sido Directora del Instituto de Estudios Ambientales. Ha trabajado en torno a la producción del hábitat, los conflictos socioambientales y la gestión de los riesgos en la perspectiva del ordenamiento territorial. Ha sido Directora del Departamento Administrativo de Medio Ambiente de la Gobernación de Antioquia de 2001 a 2003, y representante de los investigadores ante el Consejo de Medio Ambiente y Hábitat de Colciencias durante 2 períodos. Correo electrónico: coupe@une.net.co o francoiscoupe@yahoo.es

su libro “Medellín 1850-1890. Historia urbana y juegos de intereses”, hace las siguientes referencias:

En 1921, la Comisión Sanitaria informaba sobre una serie de visitas de inspección que había realizado un agente auxiliar a 416 casitas [...], las cuales no estaban en conformidad con la Resolución 16 de abril 18 de 1919. De acuerdo con la lista de propietarios que se enviaba, se trata de inquilinatos que estaban fuera de la ley por razones de hacinamiento y porque se dedicaban con frecuencia a la producción de alimentos a domicilio (Botero, 1996:267).

En el mismo sentido, la Revista *Progreso*, en 1940, había llamado la atención con un artículo titulado *Menudeando locales* acerca de las viviendas antihigiénicas sacadas de casas amplias y confortables, y afirmaba que se requería la intervención de las autoridades para velar por la salud de los ciudadanos, pues estas precarias habitaciones consistían en grandes casas cuyos cuartos eran divididos en *dos pequeños estuches*, que eran destinados para talleres, tiendas y al mismo tiempo como dormitorio. Se recomendaba en el artículo una medida más sensata, a nuestro modo de ver, que la mera represión a los inquilinos pobres, consistente en obligar a los propietarios a colocar un inodoro, un lavamanos y una ducha: entiendo que hay disposiciones terminantes sobre la capacidad suficiente de aire y luz que debe tener un local para poderlo dar en arrendamiento. También creo que sin reunir las condiciones sanitarias, no puede ocuparse una habitación (Botero, 1996:266).

Numerosos artículos describen situaciones similares a las mencionadas y se refieren a casas de dos pisos convertidas en inquilinatos, en donde:

se alquilaba por el sistema de puestos, llegando a verse una pieza habitada por una familia de seis o siete personas, las que vivían como gusanos de cosecha y los corredores hacían de cocina donde funcionaban varias hornillas. (Ochoa, 2004:15).

lubridad y hacinamiento, lo que contribuye a estigmatizar esta manera de habitar la ciudad y, por extensión, algunos barrios en los cuales se concentran los inquilinatos. La situación es tan preocupante que, desde entonces, la administración municipal de Medellín realiza diferentes intervenciones.

En 1938 se estableció por medio de un acuerdo la construcción de “edificios de viviendas colectivas”, esto es, apartamentos, que serían asignados a viudas, maestros, obreros y empleados, entre otros, por una mínima cuota de arriendo, en la calle de Ricaurte de esta ciudad (Botero, 1996:256).

Los diagnósticos y las propuestas de solución no detienen el proceso identificado: los inquilinatos se consolidan en el centro de Medellín y en otras ciudades de Colombia y América Latina, y se multiplican con la llegada de una numerosa población rural que huye de la violencia o de la pobreza en el campo, o es atraída por las perspectivas de la industria naciente con sus fuentes de empleo y de la urbanización con sus ofertas en servicios públicos y comunitarios.

A pesar del paso del tiempo, del incremento de las migraciones y de la presión sobre el suelo y la vivienda, el tema tiende a mantenerse al margen de los análisis de las condiciones habitacionales.

No obstante, es pertinente recordar que en la década de los ochenta, el Programa de Estudios de Vivienda en América Latina, PEVAL, que se convirtió posteriormente en el Centro de Estudios del Hábitat Popular, CEHAP, y en la Escuela del Hábitat de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, abrió una línea de investigación sobre el tema de los inquilinatos, con recursos de cooperación del Gobierno de los Países Bajos, y logró reunir importantes reflexiones, entre las cuales se destacan estudios sobre los “conventillos” en Uruguay y sus relaciones con el deterioro de las áreas centrales y del patrimonio arquitectónico en Montevideo; además, sobre las “vecindades” cuya expresión más conocida es el “Chavo del Ocho”, como viviendas producidas para ser compartidas, y relacionadas con importantes actividades económicas productivas, como las de

Tepito y otras áreas subcentrales de Ciudad de México; también, sobre los inquilinatos asociados al proceso de densificación de Lima, como ciudad capital; y sobre los de Apartadó, una municipalidad entonces en proceso de conformación.

Este esfuerzo se articula con algunos trabajos realizados en la misma época por investigadores como Samuel Jaramillo quien hace énfasis en el impacto económico del alquiler en la producción de vivienda nueva en Bogotá o como Alan Gilbert quien analiza diferentes aspectos de la problemática en Bucaramanga.

Todos estos estudios coinciden en señalar la dificultad de abordar el tema del inquilinato desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta un conjunto de importantes variables articuladas entre sí, y de acceder a una información confiable y libre de ideas preconcebidas como las que orientan las políticas habitacionales en la línea de Turner y tienden a interpretar la vivienda de alquiler como una solución de transición hacia la vivienda propia, o como las de quienes asimilan el inquilinato con la extrema pobreza y, por ende, expresando prejuicios y extrapolando, con el delito, la droga y la violencia.

La revisión de los documentos producidos permite afirmar que existen descripciones y algunas interpretaciones de la vivienda de alquiler, y que unas modalidades identificadas son los inquilinatos, vecindades y conventillos, los cuales son concebidos como edificios, frecuentemente centrales y antiguos, que contienen un conjunto de habitaciones, cuartos o piezas, ofrecen servicios sanitarios compartidos, y pueden consolidarse en torno a un espacio abierto de uso común y aislado de la calle (según el modelo mexicano), o detrás de la fachada de una casa subdividida en su interior. Estas descripciones privilegian elementos físicos y espaciales y, pocas veces, incorporan aspectos sociales, culturales, legales, institucionales o económicos, en un contexto urbano dinámico. Por esta razón, no dan cuenta de la realidad diversa y compleja que el estudio realizado en Medellín pretende evidenciar para formular propuestas de gestión acordes con esta diversidad y complejidad.

A partir de estas reflexiones, en la primera parte de este ensayo, se desarrolla un análisis de los procesos que llevan a la concentración de

inquilinos en ciertos sectores de la ciudad; en la segunda parte, se resume e ilustra el amplio trabajo de campo realizado, que incluye un censo en tres barrios, todos asociados a la vivienda de alquiler y hoy afectados por proyectos de transformación urbana; y finalmente, se formulan algunas propuestas de intervención.

Los inquilinos en los barrios centrales

Algunos barrios¹, como San Benito, San Lorenzo y San Pedro, los tres considerados en este análisis, concentran un alto número de los inquilinos de Medellín y, de tiempo atrás, están asociados a una localización céntrica o subcéntrica que los ha obligado a incorporar las grandes transformaciones de la ciudad y los proyectos de desarrollo que los rodean y los marcan profundamente, entre los cuales se destacan la construcción del Metro, la ampliación de vías, la reubicación del Centro Administrativo, algunos proyectos de renovación urbana y, recientemente, varios Planes Parciales².

Ante estas intervenciones, los barrios han presentado resistencia e intentado conservar su identidad; sin embargo han sufrido un lento proceso de deterioro.

Sus habitantes, a pesar de haber sido estigmatizados en muchas oportunidades, han tejido relaciones entre sí y con el entorno, y se han apropiado del centro de la ciudad como de su territorio, en un marco de informalidad que caracteriza los diferentes aspectos de su vida.

1 Estos barrios no coinciden necesariamente con los límites administrativos actuales.

2 Un Plan Parcial es un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan disposiciones del Plan de Ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano o para áreas incluidas en el suelo de expansión. Implica delimitar el área y definir los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la actuación.

Mapa 1
Ubicación de los 3 sectores de estudio con respecto
a la delimitación del centro



Fuente: Señalización sobre los límites del centro de Medellín. Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 1999.

El barrio San Benito

En su origen, San Benito es un barrio donde se rompe la retícula urbana del entonces pequeño centro para adoptar una trama más irregular que permite identificar quienes hacen parte del barrio cuyo trazado se diferencia del damero, debido a los cursos de agua y a los senderos que seres humanos y mulas forman para conectar la ciudad con el ferrocarril, con el otro lado del río Medellín y con Barbosa, al norte, y Santa Fe de Antioquia, al occidente.

Sobre este trazado se fue conformando un barrio, primero colonial y luego premoderno, con viviendas de fachada con patio, en lotes muy alargados en unos casos y muy irregulares en otros (según su ubicación dentro de las manzanas), que con una plazuela descentrada, se fue partiendo en dos (Padilla, 2001:31).

Posteriormente, el barrio se consolida con actividades propias y enfrenta las dificultades asociadas a su localización cercana a la desembocadura de la quebrada Santa Elena en el río:

San Benito tomó importancia como sitio de comercio dada su ubicación entre la Estación Villa, la quebrada Santa Elena y la iglesia de San Benito³, y se estableció un mercado muy visitado por los habitantes de la villa y además por los foráneos. Con el tiempo, el sector también se convirtió en un barrio residencial, por entonces periférico a la ciudad (Padilla, 2001:31).

Más tarde, el desarrollo del sector de San Benito se vio frenado por obras en la quebrada Santa Elena que permaneció descubierta hasta aproximadamente 1930, cuando se empezó a canalizar entre la Carrera 49, Junín, y el Puente de Hierro, hoy Teatro Pablo Tobón Uribe, y a abrir la Avenida Primero de Mayo.

3 Doña María Paladines de la Fuente, una de las primeras habitantes de San Benito, había costeado la construcción de una iglesia en este sitio que, en 1678, se identificaba como el extremo occidental de Medellín.

En 1932, San Benito se integra a la retícula urbana por la Calle Colombia y otras nuevas vías perpendiculares y se constituye en un barrio del centro de la ciudad. En 1966, alcanza su mayor densidad de población, y lentamente inicia un proceso de decrecimiento. En efecto, sus habitantes empiezan a trasladarse al sentir presiones sobre el suelo y constatar la llegada de pequeñas empresas productivas; y en 1984, cuando las Empresas Varias deciden construir la “Minorista”⁴, numerosas familias aún ligadas a los fundadores del barrio deciden mudarse definitivamente a otras zonas de la ciudad, anticipándose a un acelerado proceso de deterioro.

Actualmente, San Benito que pertenece a la Comuna 10, la mejor dotada de la ciudad por coincidir con el centro, está cruzado por varias situaciones que lo han transformado en corto tiempo. Por un lado, su centro, la Plaza de Zea que fue un potrero inundable por las crecientes de la quebrada Santa Elena, permanece como el principal espacio público del sector, pero sin recibir la atención necesaria para un uso adecuado como lugar de encuentro, a pesar de haber sido remodelada en varias oportunidades. Por otro lado, en todo el barrio, coexisten centros educativos, lugares de culto, entidades de rehabilitación de niños y jóvenes, algunas instituciones de servicios públicos, viviendas de diferentes tipos, casas de prostitución, talleres y locales comerciales, sin lograr la “adecuada mezcla de usos” que propone el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las actividades económicas tienden a convertir a San Benito en un barrio con pocos “moradores” estables, sobre el cual pesa gran parte de la actividad comercial del centro de la ciudad y en el cual numerosas antiguas casas están discretamente ocupadas por inquilinatos.

El barrio San Lorenzo, también conocido como “Niquitao”

Desde épocas prehispánicas, el sitio ocupado por la actual calle Niquitao es un cruce de caminos y ofrece una estupenda divisa sobre el entorno. En 1616, el señor Francisco Herrera Campuzano busca dónde fundar la villa de San Lorenzo y, al regresar de Copacabana, lo hace en los terrenos del actual barrio El Poblado, lo que reafirma la condición de lugar de paso obligado de Niquitao. Algunos colonos deciden entonces consolidar Niquitao y para ello, construir una iglesia en el “Cerro de las Sepulturas”, donde se halla la vieja capilla del resguardo indígena y el cementerio de San Lorenzo, con la esperanza de desencadenar la producción de nuevas viviendas.

Durante la época de la Colonia, llegan afros libertos y algunos inmigrantes campesinos al sector de la Asomadera, para dedicarse a las artesanías. El 25 de enero de 1677, el cabildo, en cabeza de don Miguel de Aguinaga, ordena la construcción del acueducto “para el abastecimiento del sitio que llaman de Guanteros” (Osorio, 2000: 33). En 1785, se decreta el repartimiento de gravámenes entre las alcaldías de Medellín, Envigado y El Aguacatal para mejorar el camino, mientras el señor visitador Mon y Velarde Cienfuegos ordena “que no se dieran licencias para levantar viviendas en estos parajes, siendo cada choza un refugio de gentes bandidas, ociosas y de estragadas costumbres” (Osorio, 2000:37). Otras fuentes señalan también que, a la par con el auge de la villa y la construcción de conventos e iglesias, se genera un ambiente de hacinamiento porque “en algunas casas se acomodan hasta tres familias numerosas” (Osorio, 2000:36). Así varios textos señalan que el sector muestra cierta tendencia a la constitución de inquilinatos.

Un año importante para el sector, así como para la ciudad, es 1809 cuando se inaugura el convento y la iglesia de San Francisco de Asís. De la nueva plaza, parte el camino que cruza al Camellón de La Asomadera y da a la calle el nombre de San Francisco hasta 1847, cuando se empiezan a designar las calles con el nombre de las batallas patrióticas y le corresponde el nombre de Niquitao, en conmemoración de la batalla del 23 de junio de 1813 en la campaña libertadora de Venezuela. Otro año

importante es 1828, cuando se abre el Cementerio de San Lorenzo en el “Cerro de las Sepulturas” obedeciendo a una ordenanza de Carlos II en 1787, la cual obliga a construir los cementerios fuera de los poblados. El discurso higienista ha llegado; no obstante, a partir de 1842, con la formulación del proyecto del primer cementerio privado de la ciudad, el de San Pedro, que sería llamado “el cementerio de los ricos”, San Lorenzo recibe el apodo de “cementerio de los pobres” y pasa a un segundo plano.

Simultáneamente, desde 1840, los estudiantes del Colegio de la Plazuela, provenientes de otras regiones de la provincia, se instalan en habitaciones acondicionadas por familias de la calle San Francisco (Niquitao). Esta situación se prolonga a lo largo del siglo XIX. A finales de este mismo siglo, la calle es un conocido lugar de chicherías⁵ y fritangas, y de corralejas que dan su nombre a una de las calles actuales. Asimismo, se vuelven populares los “bailes de vara en tierra”, cuya denominación hace alusión a la seña que se da clavando un palo en la tierra, para luego apagar las velas y, con las peinillas o los machetes, golpear a los rezagados del baile.

Entre 1890 y 1930, con el discurso de la modernidad, se perciben grandes cambios en la ciudad. La Asomadera se convierte en un lugar de bohemia y de compositores, especialmente a comienzos de los años veinte con el arribo de campesinos cargados de sueños y nostalgias:

La memoria colectiva exalta siempre dos lugares que concentraron la atención de los visitantes y residentes durante el período de conformación definitiva de la barriada; el café de Don Brígido y la cantina de los Carranchos (Osorio, 2000:121).

También se asienta en el lugar una generación de carniceros y matarifes que dejan la osamenta del ganado sacrificado a lo largo de una de sus calles, hoy llamada calle “Los Huesos”.

Una importante figura y vecina del sector es María Cano quien conoce la vida de los trabajadores de Guanteros, La Alpujarra, El Llano,

⁵ Una chichería es el lugar de producción y comercialización de la chicha, una bebida de maíz fermentado en agua azucarada.

El Camellón y La Quebrada arriba, lo que le vale que en 1925, estos trabajadores la elijan como su representante y dejen de ello constancia en una placa de cobre: “María Cano. Tribuna Colombiana, Flor roja del trabajo”. En efecto, ella realizó una importante labor social en La Asomadera, e hizo parte de la Junta del barrio, a pesar del mal ambiente generado por vecinos de filiación conservadora. Esta mujer es reconocida también por su actividad intelectual:

Anfitriona de una clase intelectual que agrupaba en su casa a Efe Gómez, Abel Farina, José Posada, Antonio J. Cano, Luis Tejada, [quienes] en el morro hacían rondas literarias y bohemia vespertina, con la villa titilante abajo (Osorio, 2000: 117).

Durante la década de los años cuarenta, los inspectores de higiene y la prensa local continúan con insistencia su campaña de higiene; por ejemplo, un artículo publicado en la revista *Progreso* denuncia las condiciones antihigiénicas de las viviendas, y plantea que la intervención de las autoridades es necesaria para velar por la salud de los ciudadanos, pues las precarias habitaciones están divididas para prestar servicio como talleres o tiendas y al mismo tiempo como dormitorios. El autor del artículo recomienda: “una medida más sensata, a nuestro modo de ver, que la mera represión a los inquilinos pobres, consistente en obligar a los propietarios a colocar un inodoro, un lavamanos y una ducha” (Botero, 1966:266). Además, señala que se debe evitar que los dueños de inquilinatos hagan lo que quieran para conseguir una renta fácil.

Otros artículos mencionan que algunas casas de dos pisos fueron convertidas en inquilinatos.

Donde se alquilaba por el sistema de puestos, llegando a verse una pieza habitada por una familia de seis o siete personas, las que vivían como gusanos de cosecha, y los corredores hacían de cocinas donde funcionaban varias hornillas. (Botero, 1966: 266).

Sobre estas condiciones de hacinamiento en casas de alquiler, desde entonces existe una legislación incipiente. Así, Fernando Botero cita

una visita que la Comisión Sanitaria realiza en 1921, a 416 casas ubicadas a lo largo de la calle San Juan y aledañas a Niquitao, las cuales no cumplen las condiciones de habitabilidad de la Resolución del 16 de abril de 1919, con el agravante de que, en algunas de esas viviendas, se fabrican alimentos.

Esta pugna por la salubridad y el descongestionamiento de los espacios habitados por los vivos nuevamente incluye los muertos; así, en 1940, las autoridades sanitarias claman por la construcción de un nuevo cementerio y por el cierre definitivo del Cementerio de San Lorenzo. Se crea entonces el primer cementerio laico de la ciudad, “El Universal”, como preludeo al cierre total del cementerio de San Lorenzo. A partir de 1950, la ciudad y el sector muestran cambios significativos. En las proximidades del café de Brígido, se alquilan piezas a muchachas que trabajan en los bares de San Juan y Guayaquil, lo cual transforma los usos de las viviendas, genera nuevas formas de inquilinatos, modifica las relaciones en el sector, y refuerza las percepciones negativas de los habitantes de la ciudad y por lo tanto, las tendencias a la estigmatización de Niquitao.

En esta misma década, se da una gran ola migratoria que está al origen de invasiones y urbanizaciones piratas, pero afecta poco a Niquitao debido a su carácter céntrico. Sin embargo, un poco antes de 1950, se instalan en torno a la estación del ferrocarril y en cercanía de San Lorenzo, varias empresas de autobuses intermunicipales que refuerzan la imagen de transitoriedad del sector y que introducen servicios complementarios del transporte como talleres de mecánica, restaurantes, residencias para viajeros, y desde luego, nuevas casas de inquilinatos, lo que provoca desconfianza en los lugareños y ocasiona varias protestas.

El carácter familiar del barrio arriesgó de esa manera, con los forasteros de ahora, su naturaleza de ghetto amable, cerrado, controlado por ellos mismos. Las Juntas Secretas de San Diego y El Camellón —que averiguaba la procedencia de los inquilinos que llegaban a ocupar espacio por allí entre 1948 y 1956—, fueron desbordadas por esa avalancha de extraños para el período de las flotas intermunicipales. La relación de cercanía, de amistosa complicidad, entre el vecindario fundador, comenzó a resentirse con la chusma de aviatos que atrajo la ciudad (Osorio, 2000: 146).

En 1970, un censo realizado para una tesis (Osorio, 2000:153) indica que existen 25 inquilinatos en un sector más próximo a la Plaza de Cisneros, como consecuencia de la decadencia de las familias de clases media y alta. No obstante, el fenómeno no es nuevo; desde comienzos de la década de los setenta, algunas familias alquilan habitaciones a diario para la gente de paso, lo que genera protestas entre los vecinos que quieren evitar la proliferación de estos negocios y, desde luego, la desvalorización de la zona. Sin embargo, las protestas no impiden que los migrantes se instalen en las calles denominadas El Sapo y La Corraleja. Los atracos a transeúntes y otro tipo de delitos son cotidianos en el período más “horrido y nefando” que el mismo Tomás Carrasquilla⁶ hubiese imaginado y que apenas comienza.

En 1971, la apertura de la Avenida Oriental irrumpe en la vida barrial del sector y, además, lo aísla del resto de la ciudad. Luego, en la década de los ochenta y principios de los noventa, con la aparición del fenómeno del sicariato, la violencia en el sector alcanza su punto más álgido. Muchos inquilinatos se convierten en verdaderos infiernos donde se cometen terribles crímenes.

Sin embargo, los delinquentes se transforman en víctimas de sus inventos cuando empiezan a dismantelar la vivienda que ocupan. En efecto, una vez sin techos, puertas, ventanas y muros, se vuelven vulnerables a otras bandas que ocupan los inquilinatos y siembran terror en la zona. El desalojo de la plaza de mercado de Guayaquil, Plaza de Cisneros, y la construcción del Centro Administrativo la Alpujarra dan como resultado un gran número de desplazados hacia Niquitao y sus alrededores inmediatos. En 1993, un censo realizado por Secretaría de Bienestar Social del Municipio de Medellín señala que existe un total de 101 inquilinatos, de los cuales el 90% de los inquilinos admite ser consumidor de algún tipo de droga. Por otra parte, el Cementerio de San Lorenzo se ha convertido en guarida de delinquentes.

Tras una serie de desafortunados eventos protagonizados por algunas bandas de delinquentes del sector, que se dedican a profanar tumbas y a cometer fechorías, el cementerio San Lorenzo cierra definitivamente.

6 Tomás Carrasquilla es un autor costumbrista antioqueño y ha escrito varios textos sobre Medellín.

mente sus puertas. El último difunto enterrado es un joven del barrio La Candelaria, sepultado el 27 de enero de 1994, pocas horas antes de la clausura definitiva.

Actualmente, de acuerdo con los resultados del “Estudio socio-económico y físico-espacial para el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo (Sector Niquitao)” del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín, en 2003, las principales características económicas de los habitantes y del sector de San Lorenzo son las siguientes:

- Los usos del suelo están repartidos entre zonas residenciales, comerciales y de servicios, y los inquilinatos siguen siendo numerosos.
- Entre las 3 308 personas que viven en San Lorenzo, predominan los menores de 40 años; el 29,5% de esta población trabaja y sus ingresos promedios son de 229 mil pesos cuando el salario mínimo mensual legal para el año 2003 corresponde a 358 mil pesos. El 38,8% de las personas que trabajan, laboran menos de medio tiempo o por días.
- Las actividades más frecuentes en el sector son el reciclaje de desperdicios y desechos metálicos, el comercio minorista de artículos de ferretería, la fundición de metales no ferrosos, la fabricación de productos de metal y de artículos de papel y cartón, el comercio minorista de artículos de ferretería, la cerrajería y los productos de vidrio.

El barrio San Pedro, también conocido como Lovaina

El barrio San Pedro es conocido en el siglo XVIII como El Llano y está asociado a “acontecimientos que [le] imprimen un toque de misterio y sensacionalismo” (Orozco, 2007:35). Su historia, como la de su calle Lovaina, es de esplendor y decadencia y cuenta con cuatro momentos:

El período comprendido entre 1847 y 1920 tiene dos lugares de memoria. En efecto, a mediados del siglo XIX, el cementerio de San

Pedro, el primer cementerio privado de la ciudad, promovido por la Sociedad de San Vicente de Paúl, empieza a dominar la geografía del sector y se convierte en una marca de Medellín, debido a su imponente estructura física y a las importantes vías que lo conectan con el centro urbano y se prolongan hasta los baños públicos de El Edén que cobran fuerza a finales del decimonónico. El cementerio cambia el carácter de la zona que, hasta entonces, solo es conocida por ser paso obligado al Bermejil. A partir de 1872, la Junta Directiva efectúa reformas que incluyen el embellecimiento de los jardines, unas ampliaciones e incluso un servicio de transporte que presta ocasionalmente el señor Fernando Morales en su coche de motor, que parte desde el puente Guayaquil hasta el llamado “cementerio de los ricos”.

Posteriormente, cuando se fortalece el auge de los baños públicos frecuentados por distintas clases sociales, y cuando, en 1913, con motivo del Centenario de la Independencia de Antioquia, se abre el Bosque de la Independencia, hoy Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe, se consolida el poblamiento de la zona oriental de la ciudad y, en torno al lago y la zona verde, se concentran establecimientos de venta de licor, aprovechando una de las actividades económicas común entre los habitantes del barrio: la destilación de aguardiente de contrabando.

A las actividades asociadas al disfrute de los baños y a la producción y consumo de licor, pronto se mezclan otras que inciden en el desarrollo de San Pedro y especialmente de su calle Lovaina, con sus casas de bombillos rojos, olor a sahumeros, eucalipto seco y brandy:

En medio de sus tragos iba a dar Hildebrando al alegre barrio de Lovaina, santuario de las mujeres públicas de cartel en aquel delicioso Medellín” (Franco, 1984:127).

El Bosque se convierte entonces en el sitio predilecto para la recreación de los medellinenses y ante la proliferación de establecimientos de venta y consumo de licor, las autoridades adoptan medidas como la publicidad preventiva contra los efectos de la embriaguez, las multas e incluso el cierre de algunos bares.

En marzo de 1924, se propuso amoldar el impuesto de renta departamental en base a la funcionalidad de los negocios. Así las cantinas ubicadas fuera del área urbana⁷ conocidas como casas de recreo, comenzaron a permanecer con las puertas abiertas después de las ocho de la noche, pagando un impuesto más alto (Orozco, 2007:52).

Este proceso coincide con el nacimiento de una nueva clase obrera en Medellín, conformada por mujeres jóvenes venidas del campo con la ilusión de conseguir una casa propia o un terreno para construir una vivienda cerca de la fábrica, y con una generación de patronos paternalistas con fuerte sentido de la moralidad que controlan la conducta de las obreras. Este hecho se refleja en los llamados “patronatos de obreras”, tal vez una de las primeras formas de vivienda compartida, en la cual la conducta moral de las obreras es vigilada con recelo. Simultáneamente, se da inicio a la construcción de barrios obreros y uno de los principales urbanizadores del sector nororiental a comienzos del siglo XX, el señor Manuel José Álvarez, promueve la producción de varios barrios aledaños a San Pedro.

Así, desde finales del siglo XIX, surge un significativo número de viviendas en San Pedro, beneficiadas por la carrera Bolívar que es la principal vía de acceso al cementerio. Sin embargo, las condiciones higiénicas de los alrededores del cementerio de San Pedro no son las óptimas. En 1917, el director de la Comisión Sanitaria recibe un informe de los inspectores por medio del cual se solicita que los dueños de los cerdos del barrio El Llano retiren a sus animales de las zonas aledañas al cementerio, para preservar la salud pública. Paradójicamente, a partir de 1920, cuando los comunicados y las quejas sobre estos asuntos de sanidad se hacen más frecuentes, se comienza a promocionar el Medellín Moderno.

En los meses de marzo, septiembre y noviembre de 1923, se registró un aumento de comunicados que alegaban problemas de higiene y servicios de agua potable. No tener agua potable ni alcantarillado era

otra dura realidad que no daba tregua a los habitantes pobres del Pérez Triana⁸. La tasa de mortalidad ascendía y aunque el municipio consideraba que la construcción de alcantarillados permitiría un mayor adelanto en el saneamiento de los barrios obreros, simplemente declaró en marzo de ese año, que era imposible invertir hasta 11 733 pesos en la provisión de agua potable de un solo barrio, cuando los otros padecían los mismos problemas de insalubridad (Orozco, 2007:81).

El periodo de 1920 a 1951 es conocido como el de las “putas ilustres” porque, a partir de esta fecha, proliferan las casas de lenocinio en la calle Lovaina y su entorno inmediato, tal como se venía anunciando desde el periodo anterior.

En el paraje El Edén y en los contornos del Bosque de La Independencia, surgieron varias de estas casas de placer dirigidas a una clientela selecta, como el célebre colegio, manejado por la matrona Eva Arango. Esta mujer, junto con Inés Meíía, reclutaba mujeres jóvenes recién llegadas de los pueblos, las entrenaban en el vestir apropiado, el maquillaje, el peinado y todo el saber necesario para ejercer su oficio. Luego las ofrecía en el burdel para funcionar entre las 7 de la noche y las 2 de la mañana” (Orozco, 2007:81)

Durante los años veinte y treinta, Lovaina se convierte en el refugio de quienes buscan escapar del control de la sociedad conservadora de Medellín y en un sitio donde, con reserva y discreción, es posible compartir excelentes licores, encontrar bellas mujeres y cultivar el gusto por la música y la poesía.

El Lovaina de aquella época ha sido retratado por numerosos escritores y artistas plásticos entre los cuales se destacan Jorge Franco con su novela Hildebrando, o Débora Arango y Fernando Botero con sus óleos. Este mismo Lovaina, situado entre las edificaciones ostentosas del barrio Prado, planteado por el urbanizador Ricardo Olano, y los ranchos en proceso de construcción hacia el norte y el oriente, generó una

8 “Pérez Triana” es el nombre de una urbanización promovida por Manuel José Álvarez en lo que es hoy el barrio San Pedro.

nueva dinámica económica en el barrio San Pedro porque incrementa la circulación de dinero entre tenderos, aseadores y quienes están, de alguna manera, vinculados a las actividades de las casas de lenocinio.

Durante las tres primeras décadas del siglo XX, bajo la hegemonía conservadora, Medellín tiene un desarrollo lento, como el despertar de una aldea grande a una ciudad moderna, cuya industrialización trae grandes contrastes entre estratos económicos. A partir de los años cuarenta, se da un desarrollo socio-económico más acelerado, pero aún así, ni la ciudad ni el país, anclados en viejas estructuras morales del dominio religioso y estatal, son capaces de asimilar los cambios políticos y sociales.

Durante el período de 1951 a 1975, el barrio San Pedro se transforma. En efecto, el 22 de septiembre de 1951, el alcalde Luis Peláez, mediante el decreto 517, resuelve expulsar a todas las trabajadoras sexuales de Lovaina y les concede un plazo de 45 días para trasladarse a la calle principal del barrio Antioquia. Sin embargo, sólo algunas mujeres se mudan junto con varios comerciantes de la vida nocturna y sus clientes más asiduos a un barrio que, hasta entonces, se caracterizaba por ser un apacible sitio residencial de obreros, quienes rechazan el traslado y organizan varias protestas contra un decreto que no tiene el efecto esperado.

La decisión del alcalde coincide con el inicio de un período durante el cual la ciudad se transforma aceleradamente porque la industria, en un rápido proceso de consolidación, atrae numerosos nuevos habitantes en busca de empleo o expulsados del campo por la violencia partidista. Esta dinámica poblacional contribuye a mantener la demanda de servicios sexuales e inclusive a aumentarla en ambos barrios.

En los años sesenta, el sector de la calle Lovaina en San Pedro diversifica su oferta para enfrentar la competencia por la clientela, tanto por los servicios ofrecidos por las mujeres, como por la presencia de algunos travestis que empiezan a reunirse en las casas. Simultáneamente, aparecen unos inquilinatos para responder a la demanda de hospedaje.

En la década de los sesenta, comienza el expendio y consumo de droga, lo que consolida Lovaina en un sector de tolerancia que enfrenta una estigmatización fuerte y duradera.

Entre los años 1975 y 2000, se consolidan y se establecen tres fenómenos incipientes en el período anterior, el bazuco, la diversidad sexual y los inquilinatos. En efecto la aparición del bazuco, una droga que crea fuerte dependencia y se distribuye a un precio inferior al de la cocaína, establece un precedente en la ciudad y en la zona. Con el inicio de la venta de esta droga en algunas casas, el barrio San Pedro se deteriora, y el incremento alarmante de atracadores se acelera, de modo que las casas de citas decaen, algunas se cierran y se transforman en inquilinatos, y otras, desde la década de los ochenta, empiezan a albergar travestis. Muchos de estos travestis sufren una larga persecución y algunos mueren asesinados como consecuencia de la violencia de los años ochenta y noventa.

Les disparaban por verlos caer —recuerda. Y su última herida también fue causada en un tiroteo indiscriminado, ordenado, según se supo, por un teniente que odiaba los travestis (Aricapa, 2000: 121).

Es así como el cementerio de San Pedro, situado en el corazón del barrio, refleja todo el proceso de un siglo de transformaciones: los difuntos dirigentes políticos, escritores y personas adineradas del departamento y la nación que se hallan en los elegantes mausoleos, comparten el espacio con los muertos comunes y, de forma especial, con cientos de “parceros⁹” muertos violentamente. Junto con los monumentos clásicos de las élites y los hermosos panteones, coexiste otra estética, galerías comunes adornadas con banderas, fotografías de los difuntos, flores de plástico o tarjetas.

Con la inauguración del Metro en 1995, la declaratoria del cementerio San Pedro como museo cementerio en 1999, la reapertura del Planetario, la renovación del Parque Norte, la construcción del Parque Explora y la remodelación del Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe, se afirman las intenciones de las últimas administraciones por recuperar el sector. Hoy se expresa la preocupación de los habitantes por el incremento del número de inquilinatos y una tendencia al deterioro del barrio.

9 “Parcero” se refiere a un compañero con quien existen relaciones de complicidad.

Tendencias del sector central

La década de los noventa marca un hito para las propuestas de la ciudad, especialmente en San Lorenzo. Como reacción a constantes diagnósticos de la zona que la presentan como espacio degradado, foco de delincuencia y lunar de la ciudad, se realiza un convenio con la organización no gubernamental francesa Pact Arim (1993) para la formulación de propuestas de intervención. En estos mismos años y con cierta coordinación, CORVIDE¹⁰ y la Secretaria de Bienestar Social trabajan en torno a los inquilinatos. Así, en febrero de 1995, la asociación francesa presenta un estudio para la rehabilitación del sector, al tiempo que CORVIDE hace un acompañamiento social y económico a la comunidad, el cual da sus primeros frutos en diciembre de 1996 con la entrega del edificio de apartamentos San Vicente, y al año siguiente, con el Inmueble Cajón y el conjunto residencial La Asomadera.

En 1999, se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial como Acuerdo 62 que define el futuro de San Lorenzo en cuanto a usos del suelo, y determina unos instrumentos de desarrollo como los Planes Parciales, pero sobre todo plantea un modelo de ciudad, en el cual muchos componentes tienden al mejoramiento de las condiciones del centro y a la generación de una especie de franja, a modo de corredor estratégico a ambos lados del río, donde se concentren los equipamientos.

Este Plan de Ordenamiento Territorial busca generar importantes transformaciones en el centro, todas tendientes a su recuperación y asociadas a su densificación, a la modernización y diversificación del sistema de transporte y a la conformación de corredores de servicios metropolitanos. En esta medida, incide considerablemente en los inquilinatos concentrados en las zonas centrales y subcentrales, como los tres barrios considerados, y exige a la vez procesos de reubicación, intervenciones ante la proliferación de establecimientos en los cuales

10 CORVIDE es la Corporación de Vivienda y Desarrollo del Municipio de Medellín. Ha sido sustituida por el FOVIMED y luego por el ISVIMED, hoy responsable de la política de vivienda de la ciudad.

se realizan actividades ilegales y diferentes tipos de tráficos, y gestión orientada a la dignificación y al mejoramiento de los inquilinatos, y a la atención integral a los usuarios y administradores de esta modalidad de vivienda de alquiler, todos generalmente estigmatizados por los habitantes de la ciudad y por sus propios vecinos que los acusan de ser los responsables del deterioro barrial.

Los inquilinatos en una perspectiva integral

En este contexto de transformación de la ciudad y cuando, en 2006, la alcaldía expresó su interés por atender la problemática de los inquilinatos, el censo realizado en el marco del estudio de la Universidad Nacional de Colombia para el Municipio de Medellín (Coupé, 2006) permitió identificar 173 inquilinatos: 27 en San Benito, 102 en San Lorenzo y 44 en San Pedro. En 13 inquilinatos no fue posible obtener información debido al desarrollo de algunas actividades ilícitas relacionadas con el comercio de drogas o de armas en los inmuebles.

En los tres barrios, el censo buscó obtener la información pertinente y necesaria para un análisis integral relacionado con los contextos legales e institucionales, con las condiciones de los inmuebles y su entorno, con la situación socio-económica y cultural de los propietarios y/o administrados, y de los usuarios. Los datos recopilados permitieron analizar las relaciones que, en un entorno urbano en permanente transformación, se establecen al interior de una vivienda transformada en inquilinato, con el fin de formular propuestas de gestión que den respuestas a la diversidad y complejidad de las situaciones encontradas.

Este artículo privilegia las reflexiones y los criterios de análisis sobre las observaciones de campo y los datos estadísticos; y por motivos de presentación, entrega la información sobre los cuatros puntos señalados de manera consecutiva, para articularla posteriormente.

El contexto legal e institucional

Los inquilinatos no son considerados en la normatividad colombiana ni en la Ley 232 de 1995 que rige los establecimientos comerciales y la vivienda de alquiler por períodos cortos y que, al referirse a modalidades que tienen alguna similitud con los inquilinatos, solo menciona “residencias, hoteles, hospedajes, pensiones y moteles”. Tampoco se abordan en la Ley 820 de 2003 que establece el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. Ante esta situación, algunos opinan que los inquilinatos, como algunas de las modalidades mencionadas, se administran con un contrato verbal por tiempo limitado y con un cobro diario; de modo que los inquilinatos se presentan como una manera de vivir en la ciudad, y están sometidos a las normas establecidas por la Corporación Nacional de Turismo.

Sin embargo, muchos administradores de inquilinatos argumentan que sus casas son propiedades privadas en las cuales algunos espacios son compartidos y que, por lo tanto, las intervenciones de las instituciones no son procedentes mientras no se presenten denuncias por maltratos o por abusos. Por su parte, los usuarios acuden a los inquilinatos sin tener conocimiento de sus derechos y deberes, ni de las normas para la gestión de este tipo de albergues, y sin identificar a quién pueden acudir en caso de conflicto. Como se verá, esta falta de claridad en la norma va a tener consecuencias en los aspectos físicos y espaciales, sociales, culturales y económicos.

Las condiciones de los inmuebles y su entorno

Un inmueble que alberga las habitaciones y los servicios compartidos, se analiza a partir de la recopilación de información sobre el tipo de edificación y sus perspectivas para el futuro en el contexto urbano; el estrato socio-económico al cual pertenece; los materiales en pisos, paredes y techos; y los diferentes espacios que contiene y sus condiciones, discriminando habitaciones, patios, terrazas, solares, salas, corredores,

Fotografía 1
Fachada de inquilinato en un inmueble consolidado



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Fotografía 2
Fachada de inquilinato en un inmueble deteriorado



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

duchas y sanitarios, lavaderos y tendedores de ropa, comedores y cocinas que sean compartidas o en la pieza.

La fachada de la Fotografía 3 muestra un inquilinato en una edificación producida por etapas, ampliada y subdividida, con el fin de incrementar la oferta de piezas ofrecidas a quienes acuden a esta opción de alquiler. A diferencia de las anteriores, el proceso de construcción con diferentes acabados y colores no se oculta, y las actividades privadas de los ocupantes se reflejan en la calle. Sin necesidad de letrero, el uso de la vivienda es claro para los vecinos y los transeúntes.

Fotografía 3
Fachada de inquilinato en bahareque



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Es importante señalar que el juego de los niños, el estudio o el trabajo deben limitarse a la pieza.

De esta manera se confirma la variedad de situaciones que, independientes unas de otras y asociadas, fluctúan entre las peores y las mejores en términos de higiene, seguridad y comodidad, y que además, tienen incidencia en la calidad y el precio de la habitación y de los servicios complementarios.

Como resultado del análisis de todos los datos recopilados, es posible definir diferentes tipos de inquilinatos desde la perspectiva físico-espacial, en función del cruce entre el estado del inmueble y sus perspectivas en el entorno urbano en transformación; el nivel de habitabilidad establecido a partir de la información sobre iluminación y ventilación, sanidad y densidad de ocupación; y el servicio ofrecido en el mercado.

Estas reflexiones llevan a formular preguntas acerca de quiénes son los propietarios o administradores de estos inmuebles, y quiénes sus usuarios.

Las condiciones socioeconómicas y culturales del propietario y/o administrador

Los aspectos que permiten caracterizar al propietario y/o administrador y precisar su rol, y que se abordaron en el censo y las entrevistas correspondientes al estudio de la Universidad Nacional de Colombia (Coupé, 2006) son los siguientes: la coincidencia del propietario con el administrador o la diferencia entre estas dos personas; los recursos obtenidos como remuneración por los servicios prestados por un administrador a un propietario o como ingresos generados por y para el mismo propietario-administrador; la forma de tenencia del inmueble que puede ser propio, arrendado o prestado, lo que tiene implicaciones sobre los impuestos, los beneficios y las perspectivas para el futuro; la concepción del negocio como medio para sobrevivir en una vivienda compartida o para obtener altos ingresos; la presencia permanente u ocasional en el inmueble, lo que genera relaciones diferentes con los ocupantes de las habitaciones; la manera de recaudar el dinero; y las normas impuestas a los usuarios.

Por un lado, está el propietario-administrador que espera a sus inquilinos cada día a una hora fija, comparte con ellos algunos espacios de la vivienda, promueve relaciones de convivencia y vela por las buenas condiciones de su negocio, como lo muestra un aviso destinado a los usuarios:

Señores inquilinos, he notado que la casa en cuestión de aseo se encuentra abandonada, por eso vamos a poner cuotas de dos mil pesos cada ocho días por pieza para el aseo. Este reglamento comienza a partir del lunes quince de mayo. Ojo, esto es de la pieza número uno a la quince [incluye la habitación del propietario].

Fotografía 5
Recepción y cobro a las 6.00 p.m. en un
inquilinato de San Benito



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

Por otro lado, está el administrador que, desde una “oficina” con cámaras, vigila lo que ocurre en los corredores de una inmensa casona, impone un reglamento estricto, aunque frecuentemente irrespetado, y exige la cancelación diaria del alquiler sin opción de negociación o de aplazamiento (ver Fotografía 6).

Fotografía 6
Recepción y punto de control en el
inquilinato Los Andes



Fuente: Escuela del Hábitat de la Universidad Nacional de Colombia, 2006.

El reglamento vigente en este tipo de inquilinato se reproduce a continuación y resume las condiciones impuestas por el administrador a quienes alquilan una pieza.

REGLAMENTO RESIDENCIAS LOS ANDES¹¹

- La hora de entrada será de domingo a jueves hasta la 1:00 a.m. y sábado hasta las 2:00 a.m. Al no llegar en estos horarios deberá esperar hasta las 6:00 a.m.
- Hora de lavada de 6:00 a.m. a 2:00 p.m.; los domingos no se podrá lavar a no ser que se pague \$3 000.

11 El reglamento está fijado al lado de la recepción y los precios son los vigentes en el año 2006.

- No se permite el consumo de vicios, comida, hacer corrillos o jugar en los corredores o zonas sociales.
- Se prohíben negocios dentro de la casa.
- No se permiten animales.
- Todos pagarán \$300 diarios por el aseo de la casa.
- Mantener las piezas limpias.
- No decir malas palabras.
- Cuidar a sus hijos para que no se presenten peleas ni daños.
- No se permitirá cocinar con fogones de luz.
- Prohibidas las farras o fiestas.
- Prohibida la entrada a particulares.
- Prohibido arrojar basuras por las ventanas y balcones.
- Toda persona adicional que duerma en las piezas pagará \$2 000.
- No se harán préstamos de dinero entre los inquilinos y la administración.
- Se deberá pagar a diario.
- Prohibido tocar el televisor.
- Prohibidas las velas.
- A toda persona que no cumpla el reglamento se le pedirá la pieza.

A partir del análisis, es claro que el inquilinato es un negocio que debe producir utilidades a los dueños del inmueble e ingresos a los administradores. También, es evidente que el administrador, sea o no dueño del inquilinato, es reconocido por los usuarios como el que percibe el pago diario y define las condiciones y las prácticas en el inquilinato. Así, esta variable incide en la definición de tipos de inquilinatos desde la perspectiva socio-económica e introduce condiciones muy diferentes cuando el administrador es o no es presente en el inquilinato, y cuando es o no propietario del inmueble en el cual administra su negocio.

Las condiciones socio-económicas y culturales de los usuarios

Para caracterizar los usuarios, es necesario considerar aspectos como la cantidad de personas que, en promedio, se alojan en cada inquilinato, discriminando entre personas solas y familias con o sin niños, adoles-

centes y ancianos, para evaluar la densidad y las relaciones al interior del inmueble; las condiciones de estas personas en términos de sexo y edad, de tiempo de permanencia en la vivienda y de vínculos con otros ocupantes; las actividades desarrolladas por los usuarios al interior y fuera del inquilinato; y los requisitos a los cuales están sometidos para la admisión, las formas de pago del alquiler, las restricciones que les son impuestas y los servicios a los cuales pueden acceder.

El trabajo de campo¹² muestra que los usuarios son personas o grupos de personas que tienen “alta vulnerabilidad social y económica”, están de paso por la ciudad o vinculadas a actividades informales del centro, y encuentran en el inquilinato una solución temporal o permanente a su situación. Así, en este caso como en los anteriores, la diversidad de los ocupantes de los inquilinatos es evidente desde una perspectiva socio-económica y cultural y se define a partir del cruce entre la permanencia alta o baja en un mismo inquilinato o en inquilinatos; la existencia de características compartidas entre los usuarios como la etnia, el sexo o el empleo; y la condición de individuo solo o de familia.

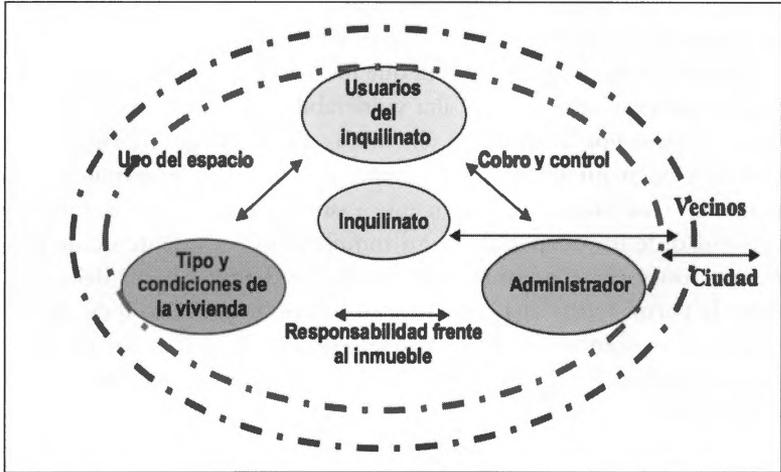
En síntesis

Con base en el análisis de los tres elementos indisolublemente ligados en los inquilinatos (vivienda, propietario-administrador y usuarios) en un marco normativo deficiente y un contexto urbano en permanente transformación, se identifican diferentes tipos que presentan condiciones diversas para cualquier tipo de intervención. Así, un inquilinato en una vivienda de buenas especificaciones, administrado por un propietario presente y ocupado por usuarios permanentes o frecuentes podrá mejorarse sin grandes dificultades, pero a medida que se complejiza uno o varios elementos, las intervenciones serán más complejas y eventualmente conflictivas.

12 El trabajo de campo se refiere al censo, a las entrevistas y a los talleres

Lo anterior exige superar la perspectiva disciplinar y desagregada de los elementos y de todas sus variables para aproximarse a los inquilinatos y alcanzar una concepción integral (ver Gráfico 1).

Gráfico 1



Fuente: Esquema elaborado por Elizabeth Arboleda Guzmán en el estudio "Identificación y caracterización de los inquilinatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro, y formulación de propuestas de gestión" (Coupé, 2006). Esquema ligeramente modificado en este artículo.

Conclusiones

Este análisis que cruza y articula las variables consideradas en los numerales anteriores, aporta a la comprensión de la problemática de los inquilinatos en su integralidad, complejidad y diversidad; y de esta manera, permite formular propuestas de gestión que incidan sobre la calidad de las relaciones y de las condiciones de vida en los inquilinatos como negocios, y que cumplan los dos principios constitucionales que están enfrentados en esta discusión: los derechos a una vida digna y a la propiedad privada.

Un primer paso, de carácter general e indispensable, consiste en “visibilizar” los inquilinatos como una opción de vivienda, en una sociedad que tiende a desconocer esta problemática que se consolida en los centros de las grandes ciudades como Medellín. “Visibilizar” los inquilinatos implica romper silencios que solo algunos escritores atraídos por la bohemia o cineastas en busca de sensaciones fuertes han interrumpido; encarar la situación con sus aspectos valiosos y rescatables, ligados a una vivienda necesaria y generadora de vínculos de solidaridad, pero también con sus aspectos preocupantes y negativos que son precisamente los que han contribuido a la estigmatización de los inquilinatos y sus usuarios. Finalmente, requiere iniciar un proceso de concertación con los actores que pertenecen al mundo de la informalidad, no están organizados y, a pesar de todos sus conflictos, mantienen relaciones de dependencia mutua.

Es pertinente considerar una serie de lineamientos generales y particulares centrados en procesos de capacitación a usuarios y administradores, de convivencia, mejoramiento espacial, control de precios, entre otros, que pueden responder a la diversidad de expresiones de la problemática y a su complejidad, y que se aplicarán en función de las condiciones específicas diagnosticadas y a partir del cruce entre todas las variables estudiadas.

En segundo lugar, los inquilinatos son parte del sistema de vivienda y deben ser reconocidos en los procesos de planeación urbana. En efecto, están íntimamente ligados a la ciudad y a sus dinámicas, son inmuebles inscritos en la trama urbana y establecen interacciones con el sistema de la cuadra, del sector, del barrio y de toda la ciudad, porque las acciones y prácticas de propietarios, administradores y usuarios afectan de diferentes maneras a los demás habitantes en estas mismas escalas. Por ello, es importante ejecutar proyectos de mejoramiento barrial en torno a los inquilinatos, construir, dotar y controlar espacios públicos como bibliotecas, ludotecas o parques infantiles destinados a niños, niñas y jóvenes, y desarrollar programas de bienestar y solidaridad social tanto con recursos de las municipalidades como de instituciones que ya tienen experiencia y trayectoria de trabajo en el sector.

Estos programas y, especialmente, los que se desarrollan en el espacio público, repercuten en las condiciones de vida de quienes viven en los inquilinatos, a modo de “compensación” ante la carencia de espacio privado en estas viviendas. Sin embargo, debe quedar claro que si bien los patios, andenes o parques son importantes, no son suficientes y seguirán faltando intimidad e independencia.

En tercer lugar, los inquilinatos deben constituirse en una opción digna para quienes los habitan permanente o esporádicamente. Para ello, deben tener identidad desde la perspectiva comercial, como negocio privado y estar sometidos a una normatividad que permita al Estado regular la relación con los usuarios y las condiciones en las cuales se da, y así controlar y garantizar la calidad de los servicios prestados.

En efecto, al existir un vacío en la norma, el Estado no ha intervenido y ha permitido que los administradores manejen el negocio desde una perspectiva comercial, en términos de utilidad más que de servicio, sin mejorar los espacios y sin generar las condiciones mínimas de habitabilidad necesarias para el desarrollo adecuado de los diferentes aspectos de la vida cotidiana y la satisfacción de las necesidades básicas. Se trata entonces de regular y controlar los inquilinatos y sus servicios en los siguientes términos: primero, regular en términos legales, lo que significa asimilar los inquilinatos a las residencias, hoteles, hospedajes, pensiones y moteles, a partir de su uso y su forma de pago, lo que es posible en Medellín y los municipios de Antioquia, en el marco del Manual de Convivencia Ciudadana del Departamento¹³, y aplicar las disposiciones legales vigentes para estos establecimientos. Además, significa controlar las situaciones calificadas como “deterioro social”, para poner un término a las actividades ilícitas que se realizan en algunos inquilinatos¹⁴, como la venta y consumo de drogas, el manejo de armas, el comercio sexual, entre otras.

13 Artículos 239 y 240 del Manual de Convivencia del Departamento de Antioquia que se refieren a “hoteles, moteles, hospedajes, pensiones, residencias y similares no reglamentados por la Corporación Nacional de Turismo”.

14 En Medellín, estos inquilinatos son conocidos como “plazas” u “ollas”.

Por otra parte, se debe regular los términos económicos, lo que implica controlar los precios y las condiciones del arrendamiento, de acuerdo con el servicio ofrecido, sin dejar que esta responsabilidad dependa solo de la competencia del administrador y de las condiciones del mercado, porque los inquilinos constituyen una población altamente vulnerable que, en la mayoría de los casos, busca la pieza a la cual puede acceder, independientemente de sus necesidades, con profundo desconocimiento de sus derechos y deberes, y con ignorancia total acerca de la posibilidad de acudir a alguna instancia de información o protección.

Además, las regulaciones se deben hacer en términos físico-espaciales; este proceso está articulado a la aplicación de las normas y a consideraciones acerca de la iluminación, la ventilación, las áreas mínimas, la salubridad y las especificidades espaciales de los inquilinatos. Por lo tanto, requiere un alto nivel de detalle en la revisión de las dimensiones y condiciones de cada inquilinato, además de la verificación del cumplimiento del uso para el cual los espacios comunes y las piezas fueron diseñados.

Lo anterior implica desarrollar una amplia gama de estrategias para el mejoramiento físico-espacial y para su financiación, estrategias que dependerán de las dinámicas urbanas, de las obras requeridas, de las condiciones de tenencia del inmueble, y de las relaciones en cada inquilinato. Estas intervenciones pueden fluctuar entre buscar la conservación de un inmueble que tenga especificaciones acordes con las normas, recuperar las condiciones de habitabilidad o garantizar su mejoramiento si existen posibilidades de acceso al crédito, y relocalizar el inquilinato en otro inmueble, de preferencia en el mismo sector, con el fin de no romper los lazos sociales tan difíciles de construir con una población inestable. Al respecto, las estrategias de financiación solo pueden ser orientadas bajo la responsabilidad directa del propietario del inmueble, a través de corporaciones financieras o de cooperativas que brinden facilidades de pago y tengan en cuenta los ingresos fluctuantes del negocio.

Otro punto es el desarrollo de procesos de convivencia, ante las dificultades que se han presentado en los inquilinatos. En función de las condiciones observadas en los inquilinatos y de las relaciones entre

propietarios, administradores, usuarios y vecinos, es necesario definir estrategias pedagógicas específicas para cada actor y para todos. Para los propietarios, el proceso de capacitación debe enfocarse en que conozcan y acepten los compromisos que implica la propiedad o posesión de un predio urbano, en términos de pago de impuestos, de acceso a servicios públicos y de mantenimiento, pero además, debe generar conciencia acerca de los requerimientos para la gestión de un inmueble destinado a prestar servicios de alojamiento a personas generalmente vulnerables y sin otra opción. En esta perspectiva, es importante que los propietarios que no son administradores, establezcan canales de comunicación y se cercioren de las competencias del administrador.

Los usuarios tienen diferentes expectativas frente a su permanencia en un inquilinato. Ante esta situación, es necesario identificar cada uno de los grupos de usuarios y generar estrategias específicas para el acceso a una vivienda digna y tener en cuenta la existencia de una gama de alternativas, desde el alquiler hasta la vivienda propia, pasando por las viviendas compartidas y el alquiler con opción de compra. Así, un primer grupo incluye algunos usuarios que consideran un inquilinato como su “hogar” y solo aspiran a continuar viviendo en “su pieza” y a tener buenas relaciones con el propietario y/o administrador y los demás habitantes de la vivienda. Para ellos es importante que el Estado regule y controle el negocio de tal manera que el servicio prestado responda a la normatividad y no se deteriore. Un segundo grupo está conformado por usuarios que acuden esporádicamente a cualquier inquilinato y, por lo tanto, requieren el apoyo de entidades de bienestar social, eventualmente con medidas de protección, alternativas de alimentación y oportunidades de aseo y salud. Un tercer grupo de usuarios adopta la vida en inquilinato como una solución provisional, generalmente debido a situaciones económicas precarias, y requiere apoyo institucional para acceder a otro tipo de vivienda o para participar de un grupo asociativo en busca de una vivienda compartida, pero sin la intermediación de un administrador. Los integrantes de este grupo necesitan programas de acompañamiento que incluyan capacitación para la convivencia, y ayuda en el tránsito respetuoso hacia la adquisición de

responsabilidades con el inmueble y con los servicios públicos, la administración, entre otros. Finalmente, un cuarto grupo, como el anterior, considera la vida en inquilinato como una solución temporal, pero sus integrantes aspiran a ser o volver a ser propietarios y, por lo tanto, requieren la generación de estrategias que permitan acceder a créditos blandos, a programas de ahorro programado o a un alquiler cuya cuota incluya ahorro, entre otras alternativas.

Por otra parte, los usuarios de los inquilinatos hacen parte de un sector de la población altamente vulnerable en términos sociales, económicos y culturales. Esta precaria situación y la informalidad de las condiciones y de las actividades de los usuarios inciden en su desprotección en materia laboral y en seguridad social, y en el escaso conocimiento de opciones para mejorar su situación y evitar la estigmatización por parte de muchos habitantes de la ciudad. Además, mantienen la inestabilidad de estas personas y familias para quienes es difícil, sino imposible, acceder a sistemas de crédito y oportunidades de empleo. Por lo tanto, la intervención del Estado es necesaria con programas, proyectos y acciones sociales con una mirada integral, que contemplen por lo menos la salud, la educación, el empleo y la recreación, pero que vayan más allá en la medida en que busquen que las personas atendidas aprendan a superar sus limitaciones y se capaciten para enfrentar sus dificultades.

Se debe entender que los inquilinatos son viviendas con dinámicas propias y heterogéneas que requieren el respeto de todos, y en primera instancia de la institucionalidad. El respeto por los inquilinatos, sus responsables y sus usuarios, como por cualquier otro tipo de vivienda y modo de vida, debe ser el punto de partida de las intervenciones del Estado, teniendo en cuenta que iniciar procesos con acciones policivas, impositivas o represivas tiende a agravar la situación, a trasladar los problemas de un sector a otro de la ciudad, a incrementar la vulnerabilidad social y a desvalorizar la propiedad en su entorno. Es imperativo dar capacitación a los funcionarios vinculados a intervenciones en los inquilinatos y sensibilizarlos ante la situación, con el propósito de eliminar una concepción casi generalizada y convertida en prejuicio, de

que los inquilinatos son lugares de suciedad, violencia y delincuencia “que afean la ciudad”, y, sobre esta base, emprender una campaña de trabajo con esta población. Una nueva mirada, más amplia y libre de cualquier estigmatización, abre posibilidades de transformación en beneficio de todos.

Es necesario estudiar, monitorear y evaluar los inquilinatos, su población y los proyectos propuestos. Ante esto, los Municipios deben construir un sistema de monitoreo de inquilinatos, el cual debe contar con indicadores que, a partir de la normatividad, contribuyan a conocer la situación en tiempo real, a ejercer un control sobre el servicio prestado a los usuarios de inquilinatos y sobre el cumplimiento de las responsabilidades comerciales y urbanas de propietarios y administradores, y a ajustar las políticas en torno al tema. Debe además estar georeferenciado para poder dar cuenta de las dinámicas en el territorio urbano y de las condiciones de cada inmueble, y estar disponible para todas las entidades con responsabilidades en el tema y, algún día, para nuevas organizaciones de administradores o de usuarios de inquilinatos.

Este sistema debe permitir seguir y evaluar el cumplimiento de las intervenciones programadas y sus resultados, en torno a temas como el ahorro programado para quienes aspiran a una vivienda propia, la gestión de subsidios para el mejoramiento de inmuebles, la preparación para una mejor convivencia, el tránsito de la informalidad a la formalidad, entre otros temas.

Finalmente, es importante recordar que todas las alternativas de intervención mencionadas deben evaluarse en cada inquilinato y que solo así, los inmuebles tendrán las condiciones de habitabilidad requeridas, los propietarios y/o administradores generarán relaciones dignas y solidarias, y los “usuarios” se convertirán en “habitantes” o “moradores” de los inquilinatos, los barrios y la ciudad.

Bibliografía

- Botero Herrera, Fernando (1996). *Medellín 1850-1890. Historia urbana y juego de intereses*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- CORVIDE y PACT ARIM 93 (1995). *Rehabilitación de los barrios Niquitao y San Benito. Rescate de la vocación habitacional en barrios del centro*. Medellín: Folleto de CORVIDE.
- Coupé, Françoise (1985). *Consolidación urbana y modalidades de alquiler en América Latina*. PEVAL (hoy Escuela del Hábitat), Universidad Nacional de Colombia. Documento sin publicar. Medellín.
- Coupé, Françoise (coord.): Escuela del Hábitat (2006). *Identificación y caracterización de losinquilatos de San Benito, San Lorenzo y San Pedro y formulación de propuestas de gestión*. Documento inédito depositado en el Municipio de Medellín y en la Escuela del Hábitat. Universidad Nacional de Colombia. Medellín.
- Franco Vélez, Jorge (1984). *Hildebrando*. Medellín: Bedout.
- Gilbert, Alan (1992). “La vivienda de alquiler como alternativa habitacional en Guadalajara y Puebla”. En *Vivienda-México* Vol. 3, N°1, enero-abril de 1992. México.
- Jaramillo González, Samuel (1998). “Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal”. *La investigación regional y urbana en Colombia: desarrollo y territorio 1993-1997*. ACIUR-FINDETER-DNP. Bogotá: 14-29.
- Ochoa, Lisandro (2004). *Cosas viejas de la Villa de la Candelaria*. Medellín: I.T.M.
- Orozco Guarín, Carlos Andrés (2007). “Inicios de la vida alegre en la calle Lovaina de Medellín, 1925-1945”. *Historia y Sociedad*. N°13 de noviembre de 2007. Universidad Nacional de Colombia. Medellín: 165-189.
- Osorio Gómez, Jairo (2000). *Niquitao, una geografía de cruces*. Medellín: ITM
- Padilla Piedrahita, Harold Andrés (2001). *San Benito zona 10*, Tesis de Historia, Universidad Nacional de Colombia. Medellín.