



CARTILLA PLAN DE REASENTAMIENTO DEL CASCO URBANO DE GRAMALOTE

MINHACIENDA

Fondo Adaptación

AECOM

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

INTRODUCCIÓN

PAG. 05

1 GRAMALOTE Y SU IDENTIDAD

PAG. 06

1.1-

Historia, territorio y economía

1.2-

Tradiciones, cultura y arraigo

1.3 -

Aprendizaje y Resiliencia.

2 ¿EN QUÉ MOMENTO DEL REASENTAMIENTO ESTAMOS?

PAG. 08

4 ¿QUÉ CONTIENE EL PLAN DE REASENTAMIENTO Y CUÁLES SON SUS CARACTERÍSTICAS?

PAG. 16

4.1-

¿Por qué es un plan integral?

4.2-

¿Cuáles son los principios que orientan el Plan de Reasentamiento?

4.3-

¿Quiénes son los beneficiarios?

4.4-

Modalidades de reasentamiento

4.4.1-

Reasentamiento colectivo en el nuevo casco urbano en Miraflores

4.4.2-

Reubicación individual

6 ¿CÓMO SE VA A IMPLEMENTAR EL PLAN DE REASENTAMIENTO?

PAG. 33

6.1-

Acompañamiento familiar

6.2-

Asesoría Jurídica.

ÍNDICE

3 ¿CÓMO SE CONSTRUYÓ EL PLAN DE REASENTAMIENTO?

PAG. 13

3.1-

3.1 ¿Cuál es el marco jurídico del Plan de Reasentamiento?

3.2-

¿Cuales son los impactos causados por el desastre?

5 PROGRAMAS PARA EL REASENTAMIENTO EXITOSO DE LOS GRAMALOTEROS

PAG. 21

5.1-

Proyectos dirigidos a beneficiar a la comunidad gramalotera en general

5.2-

Proyectos dirigidos a beneficiar específicamente a cada familia

5.3-

Programas dirigidos a personas gramaloteras afectadas por el desastre

5.4-

Programas dirigidos a apoyar emprendimiento e iniciativas económicas familiares y asociativas

5.5-

Programas dirigidos a fortalecer la capacidad del gobierno municipal

5.6-

Proyectos dirigidos a instituciones que tenían propiedades en el antiguo casco urbano de Gramalote

7 GLOSARIO

PAG. 36



“ ESTAMOS ORGULLOSOS DE
NUESTRO PUEBLO...
SEGUIREMOS TRABAJANDO
PARA SUPERAR LA ADVERSIDAD,
PENSANDO EN UN GRAMALOTE
PRÓSPERO PARA EL FUTURO ”

Juan Gilberto Bustos - Gramalotero

INTRODUCCIÓN



Esta cartilla ha sido diseñada con el objetivo de facilitar la comprensión del **“PLAN DE REASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN HABITANTE DEL CASCO URBANO DE GRAMALOTE”**. Está dirigida a las familias beneficiarias y a quienes tengan interés en comprender las diferentes medidas de apoyo que el Gobierno Nacional, bajo el liderazgo del Fondo Adaptación, ha diseñado y se encuentra implementando para que Gramalote recupere su cabecera municipal, sentando las bases para hacer de este municipio un polo de desarrollo regional.

El Plan de Reasentamiento ha sido concebido como una propuesta integral de gestión del riesgo, que asegura un tratamiento diferencial para los gramaloteros, pues no sólo contempla la reposición de vivienda a las familias que vivían en el casco urbano al momento del desastre y que resultaron afectadas, sino que incorpora aspectos tan importantes como el acompañamiento comunitario, la asesoría a cada familia para planear y llevar a cabo un traslado exitoso, el impulso al desarrollo económico para el resurgimiento de la región, el manejo sostenible del antiguo casco urbano y el fortalecimiento del gobierno local. De esta manera,

se busca transformar el desastre en una oportunidad para los gramaloteros y contribuir a su resiliencia.

Este documento consolida la estrategia de respuesta que el Gobierno Nacional, en cabeza del Señor Presidente de la República, Juan Manuel Santos Calderón, ha establecido con acciones concretas y específicas, para responder al desastre ocurrido en diciembre de 2010, que conllevó a la declaratoria de desastre, desalojo y posterior demolición del antiguo casco urbano de Gramalote.

La presentación de este documento a la comunidad gramalotera marca un hito muy importante para el proyecto de reasentamiento, pues de esta manera se consolida el proceso adelantado durante la fase estructuración y diseños del reasentamiento. Con la adopción del Plan de Reasentamiento y el inicio de las obras de infraestructura, durante el primer semestre de 2015, se continúa la fase del proyecto, centrada en la preparación de las familias que decidan trasladarse al nuevo casco urbano en Miraflores, actividad que será coordinada por el Fondo Adaptación a través del contrato suscrito con la empresa AECOM.

1 Gramalote y su identidad

1.1 Historia, territorio y economía

Fue en la región central de Norte de Santander, a la que pertenece Gramalote, donde se inició el cultivo comercial del café en Colombia. Así, desde su fundación, en 1857, el municipio basó gran parte de su sustento en este provechoso y simbólico grano, que hoy todavía es el eje de su economía rural.

Gramalote fue, además, un importante centro subregional durante buena parte del Siglo XX, que no sólo permitía el comercio, el intercambio y la prestación de servicios sociales para sus poblaciones urbanas y rurales, sino también para muchas personas que vivían en los municipios vecinos, como Lourdes, Santiago y Villacaro.

Su economía cafetera se vio complementada por la producción de panela y el desarrollo de la ganadería, aunque fue el comercio con la zona rural y los municipios cercanos y la excelente dotación de equipamientos públicos, lo que más impulsó el desarrollo del municipio hasta la primera parte del Siglo XX.




POBLACIÓN TOTAL **5.868**^{*}
(2 0 1 0)


POBLACIÓN URBANA **3.456**^{**}
(5 8 %)


VEREDAS **24**


ALTURA PROMEDIO **1.040**
m . s . n . m


DIVERSOS CLIMAS Alturas Desde **600** Hasta **3200** m.s.n.m

^{*} Fuente DANE proyección población Gramalote 2.010
^{**} Según registro final de Habitantes Resolución 881 de 2015 Fondo Adaptación.

1.2 Tradiciones, cultura y arraigo

Los habitantes de Gramalote son profundamente respetuosos de sus tradiciones. La celebración del día de la Virgen de Monguí patrona del pueblo, de las fiestas decembrinas y de reyes magos, constituyen eventos que anualmente movilizan a la comunidad.

Otra importante característica de esta población es el arraigo de su gente por el territorio, que cuenta, entre otras razones, con una naturaleza única, para apostar por un reasentamiento que impulse la sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente.

1.3 Aprendizaje y resiliencia

El reasentamiento del casco urbano de Gramalote ha sido concebido como un proyecto orientado a transformarse en una gran oportunidad para las comunidades beneficiarias.

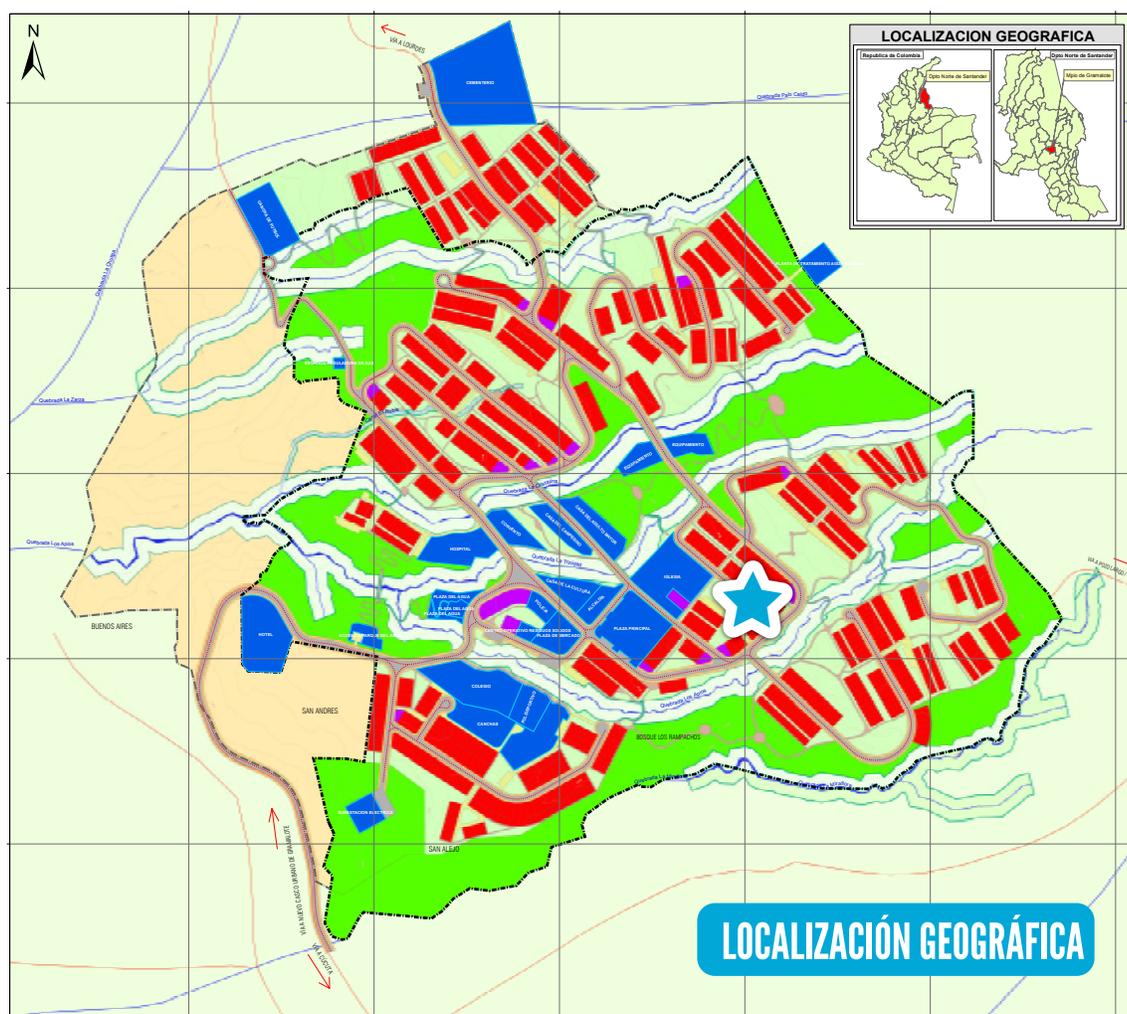
Gramalote está llamado transformarse en una fuente de conocimiento y aprendizaje para el resto del país y del mundo, en materia de gestión del riesgo. Sus instituciones, líderes y comunidades, deberán estar preparados para contarle al mundo, como prepararse y enfrentar mejor este tipo de desafíos.

La capacidad de los gramaloteros para sobreponerse a la adversidad, será otra fuente de aprendizaje para otras comunidades donde se requiera impulsar procesos de resiliencia.



2 ¿En qué momento del reasentamiento estamos?

Un reasentamiento es un proceso complejo y de largo plazo, que se completa exitosamente si todos los involucrados aportan. Durante los primeros 4 años el Gobierno Nacional, con el concurso de las autoridades locales y la participación de varios gramaloteros, culminó la etapa de selección del lote, la elaboración de los diseños del nuevo casco urbano, la adquisición de los predios donde se edificará y la obtención de permisos para urbanizar el terreno adquirido en Miraflores.



★ Plaza Principal

El Gobierno Nacional, firme en el compromiso de apoyar a la población de Gramalote en el proceso de reasentamiento, no cesará hasta que Gramalote vuelva a tener un nuevo casco urbano en plena operación. Este esfuerzo deberá ser complementado con la activa y decidida participación de autoridades territoriales, así como de las organizaciones de la comunidad gramalotera.

Hoy en día, el urbanismo, las vías de acceso, las plantas de tratamientos de agua potable, aguas residuales, los equipamientos, la infraestructura de alcantarillado pluvial y sanitario, eléctrica, de gas y de telecomunicaciones, están diseñados y contratados en algunos casos.

Además, se cuenta con las aprobaciones para construir un nuevo casco urbano que será modelo, no sólo por su calidad urbanística, sino por el cuidado ejemplar y el buen uso que los gramaloteros harán de los espacios públicos, los equipamientos, las viviendas, los lotes urbanizados y demás infraestructura con la que se contará.

El traslado de la cabecera municipal al sector de Miraflores, que se formalizó mediante la Ordenanza Departamental 002 del 27 de febrero de 2014 y la aprobación de la revisión excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 019 del Concejo Municipal de octubre de 2014, son el sustento jurídico sólido que ha viabilizado las obras de construcción del nuevo casco urbano.

Por otra parte, con la expedición del “Registro final de familias habitantes y el inventario de predios y propietarios del antiguo casco urbano”, adoptado por el Fondo Adaptación, mediante Resolución 811 del 18 de noviembre de 2014, se ha logrado una identificación detallada de las familias beneficiarias, así como de los predios que resultaron afectados con la destrucción del casco urbano.

Finalmente, con el Plan de Reasentamiento se establece una hoja de ruta clara, dedicada a preparar a los gramaloteros para el traslado y el postraslado.



LAS FASES DE EJECUCIÓN DEL PLAN



1 Estructuración y pretraslado

Componente técnico

- ▶ Selección del área donde se ubicará el nuevo casco urbano.
- ▶ Elaboración de estudios técnicos y diseños de detalle necesarios para la contratación de obras de infraestructura.
- ▶ Habilitación del suelo de Miraflores.
- ▶ Elaboración de diseños urbanos del nuevo casco urbano, así como de los equipamientos y las viviendas por construir.

Componente social

- ▶ Elaboración del estudio socioeconómico de la población afectada.
- ▶ Elaboración de inventario de predios del antiguo casco urbano.
- ▶ Publicación del Registro final de familias habitantes del antiguo casco urbano.
- ▶ Atención psicosocial y estabilización socioeconómica de población más vulnerable.
- ▶ Asistencia técnica a los caficultores del municipio.
- ▶ Formulación del Plan de Reasentamiento de la población habitante del antiguo casco urbano.

2

Construcción de obras de infraestructura y preparación para el traslado

Componente técnico

- ▶ Contratación y ejecución de urbanismo, viviendas y equipamientos.
- ▶ Contratación y ejecución de las obras hidráulicas.
- ▶ Contratación y ejecución de las obras viales.

Componente social

- ▶ Construcción de la IPS y del centro de servicios Andrés Entrena Parra.
- ▶ Formulación e inicio del proceso de implementación de planes de vida de cada familia a ser reasentada.
- ▶ Saneamiento jurídico de los predios del antiguo casco urbano y transferencia de su propiedad al Municipio de Gramalote.
- ▶ Convocatoria de una vivienda para no propietarios.
- ▶ Asignación de las viviendas.
- ▶ Formulación de planes de negocios, de los emprendimientos que se establecerán en el nuevo casco urbano.
- ▶ Formulación y puesta en marcha de proyectos productivos y emprendimientos asociativos.
- ▶ Identificación de la oferta de servicios sociales y económicos que requieren los gramaloteros.

3

Traslado

Componente técnico

- ▶ Entrega de las obras a medida que se van culminando a los responsables institucionales.
- ▶ Puesta en operación de los servicios públicos.
- ▶ Puesta en operación de servicios básicos sociales y económicos que viabilizan la residencia en el nuevo casco urbano.
- ▶ Finalización de la construcción de viviendas.

Componente social

- ▶ Proceso de escrituración y entrega de las viviendas.
- ▶ Actividades colectivas de traslado.
- ▶ Formulación e inicio de implementación de planes de vida comunitarios, incluyendo la elaboración de manuales de convivencia barrial.
- ▶ Montaje de emprendimientos en el nuevo casco urbano.
- ▶ Promoción de inversiones y puesta en marcha de programas y proyectos de entidades prestadoras de servicios de gobierno, sociales y económicos mínimos.
- ▶ Implementación de planes de vida familiares.

4

Postraslado

Componente técnico

- ▶ Mejoramiento de la infraestructura vial terciaria y productiva del municipio.

Componente social

- ▶ Consolidación de emprendimientos en el nuevo casco urbano.
- ▶ Consolidación de planes vida familiares y comunitarios.
- ▶ Consolidación de la oferta de servicios sociales y económicos para la población gramalotera.
- ▶ Evaluación del Plan de Reasentamiento.

3 ¿Cómo se construyó el Plan de Reasentamiento?



El Fondo Adaptación diseñó un Plan de Reasentamiento ambicioso, innovador e integral. Para llevar a cabo esta actividad, se realizaron numerosas consultas con la Mesa de Trabajo de Gramalote, los organismos de control y otras autoridades del orden nacional.

Este plan convoca a numerosas instituciones del Gobierno, promueve la corresponsabilidad de la comunidad y espera responder de manera asertiva a las necesidades de las familias gramaloterías y la restauración de su entorno.

3.1 ¿Cuál es el marco jurídico del Plan de Reasentamiento?

El Plan establece un marco de actuación, a partir de la normativa vigente aplicable, de los aprendizajes generados por experiencias pasadas en en el país y de la legislación internacional aplicable en Colombia sobre reasentamientos. Lo anterior, con el objetivo de hacer de Gramalote el proyecto de reasentamiento más completo y ambicioso de la historia del país.



3.2 ¿Cuales son los impactos causados por el desastre?

Para atender de manera efectiva a la comunidad de Gramalote fue necesario definir y conocer los impactos que sobre ésta causó el desastre. El plan fue formulado con el propósito de dar respuesta a cada uno de estos impactos.

IMPACTOS



FÍSICOS Y AMBIENTALES

▶ Destrucción del casco urbano.

▶ Pérdida o daño parcial de las viviendas.



ECONÓMICOS

▶ Afectación de la conectividad con la zona rural y subregión.

▶ Fracturación del intercambio comercial urbano-rural.

▶ Cambio en las actividades económicas.

▶ Pérdida de ingresos.

▶ Aumento del desempleo.

▶ Pérdida de bienes y enseres.

▶ Aumento de costo de vida.

▶ Destrucción de la infraestructura productiva.

▶ Pérdida de medios de subsistencia.



PSICOLÓGICOS, SOCIALES Y CULTURALES

▶ Desarticulación de las redes sociales.

▶ Desarraigo y pérdida de la identidad.

▶ Acceso limitado a servicios sociales y culturales.

▶ Alteración de relaciones familiares.

▶ Afectaciones psicológicas.



INSTITUCIONALES

▶ Pérdida de recursos comunales y organizacionales.

▶ Reducción de la capacidad del municipio para prestar servicios.

▶ Cambio en metas municipales a largo plazo.

▶ Polarización de la comunidad en torno a decisiones estratégicas.

▶ Desconfianza en las instituciones.

▶ Instrumentos de planificación desactualizados.



COMUNIDADES RECEPTORAS

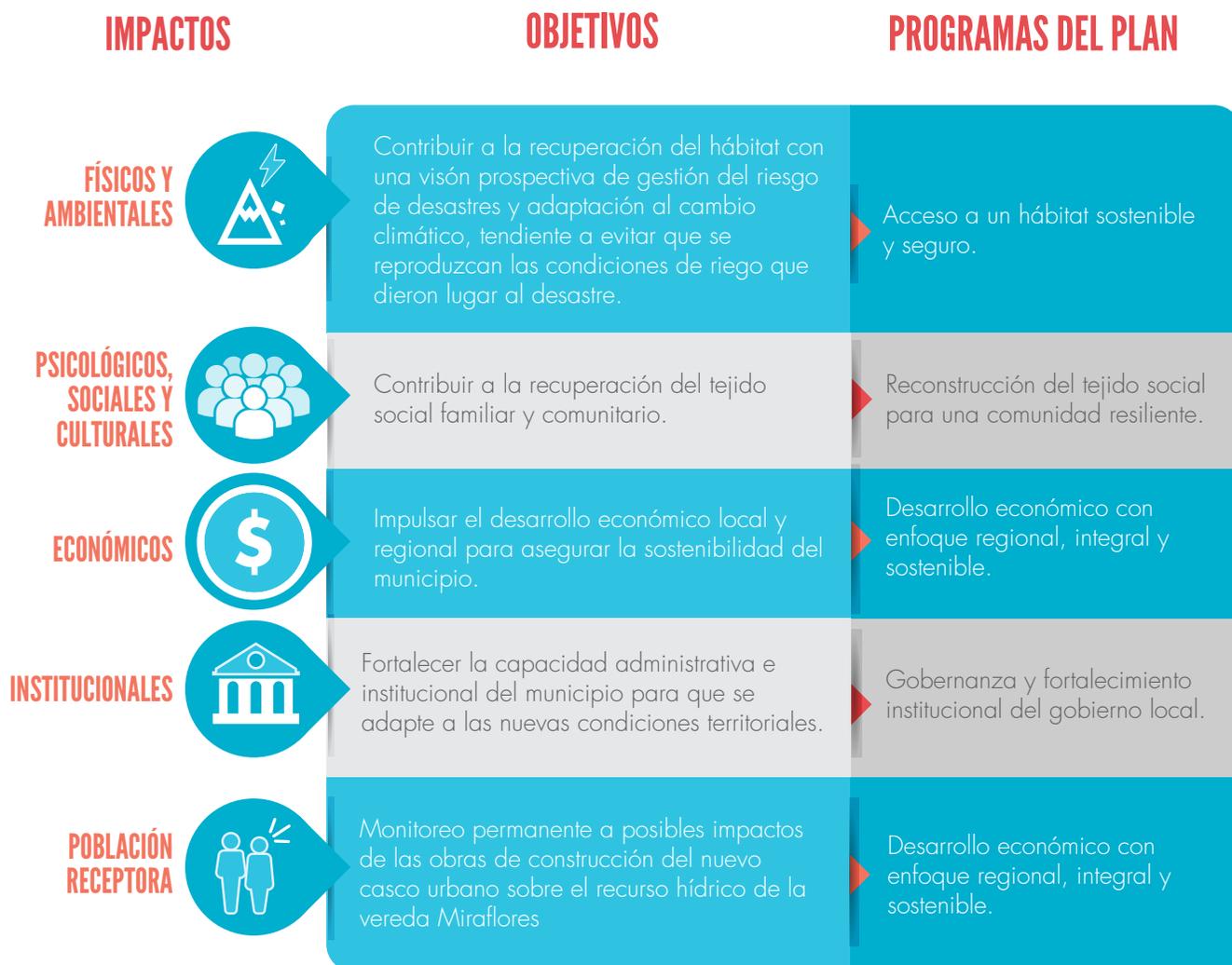
▶ Cambios en los sistemas de provisión de los servicios públicos.

▶ Afectación de la movilidad de la población residente de la zona de influencia del proyecto.

4 ¿Qué contiene el Plan de Reasentamiento y cuáles son sus características?

El Plan es el instrumento mediante el cual se establecen los objetivos, programas y proyectos, así como las medidas de apoyo y acompañamiento dirigidas a cada grupo de la comunidad gramalotera, necesarias para responder de manera integral a los impactos de diferente índole, generados por el desastre.

Para lograr un reasentamiento exitoso y un futuro sostenible es necesario que todos los actores asuman responsabilidades. Por esto el documento también define cuáles son las responsabilidades y deberes de los gramaloteros para lograr este objetivo.



4.1 ¿Por qué es un plan integral?



► Considera la recuperación y el desarrollo económico.

► Incorpora la gestión del riesgo como un eje de actuación prioritario.

► Contribuye a la reconstrucción del tejido social y el rescate de la identidad cultural.

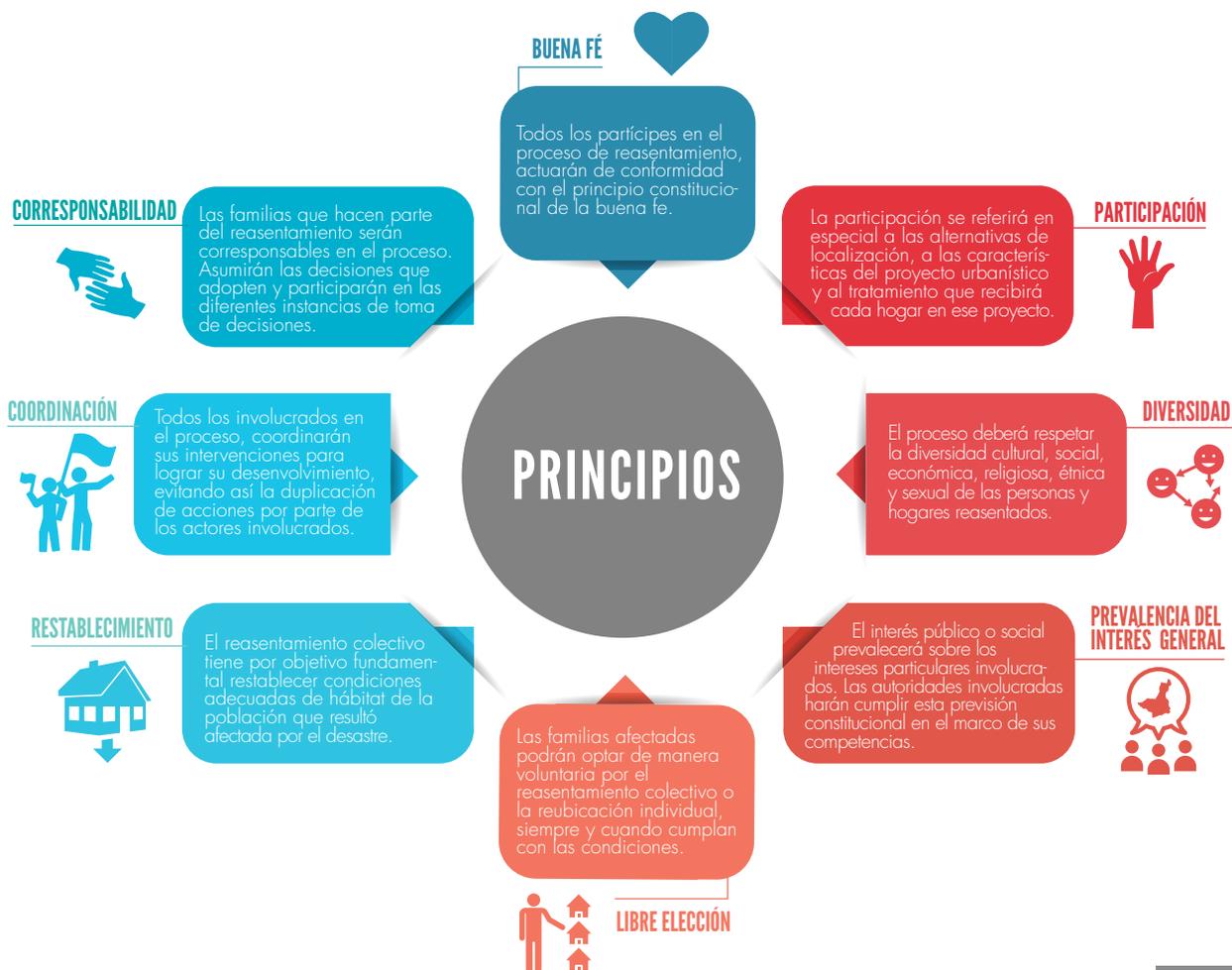
► Reconoce las vulnerabilidades de los habitantes con sus particularidades y define medidas para atenderlas.

► Asegura la restitución del derecho social a la vivienda de propietarios y no propietarios habitantes según las condiciones de elegibilidad.

► Concibe un casco urbano sostenible e innovador en lo urbano, con una dotación generosa de espacio público y equipamientos urbanos.

► Contempla una cobertura total en la prestación de servicios públicos en el nuevo casco urbano.

4.2 ¿Cuáles son los principios que orientan el Plan de Reasentamiento?



4.3 ¿Quiénes son los beneficiarios?

Con la implementación del Plan de Reasentamiento se beneficiará el total de la población gramalotera. Lo anterior incluye a la población rural y urbana, que no sólo recuperará su casco urbano, sino que tendrá la posibilidad de participar en diversos proyectos productivos e iniciativas económicas.

De manera directa, se beneficiarán todas las personas incluidas en el “Registro de habitantes e inventario de predios del antiguo casco urbano”. El Plan de Reasentamiento reconoce que existen diferentes grupos de familias incluidas en este Registro, lo cual se establece a partir de varios asuntos:



A partir de estas consideraciones principales, se establecieron medidas para los diferentes casos, particularmente en relación con el acceso a la vivienda y la adquisición de los predios del antiguo casco urbano declarado en riesgo.



Familias que vivían en el casco urbano al momento del desastre

Familias que no vivían en el casco urbano al momento del desastre

▶ Propietarios, poseedores, ocupantes y titulares de derechos y acciones, que habitaban en el casco urbano al momento del desastre y que perdieron su única vivienda, la cual se encontraba habitada.

▶ Propietarios de predios en el antiguo casco urbano que no lo habitaban al momento del desastre, pero que perdieron su única vivienda habitable.

▶ Tenedores simples o arrendatarios, sin otra propiedad en el país, que habitaban en el casco urbano al momento del desastre.

▶ Propietarios de predios en el antiguo casco urbano que no lo habitaban al momento del desastre.

▶ Propietarios, poseedores, ocupantes y titulares de derechos y acciones, que habitaban en el casco urbano al momento del desastre, que a pesar de que resultaron afectados cuentan con otra vivienda en el país.

▶ Familias del área rural de Gramalote que sean elegibles y no hayan sido atendidas por el operador de vivienda rural de Norte de Santander del Fondo Adaptación.

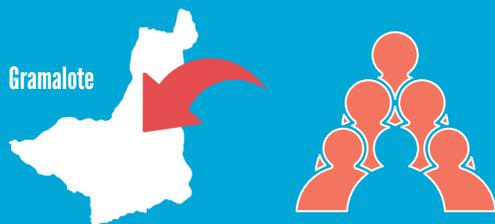
4.4 Modalidades de reasentamiento

El Fondo Adaptación tiene previsto dos modalidades de reasentamiento, así:

4.4.1. Reasentamiento colectivo en el nuevo casco urbano en Miraflores

Esta modalidad consiste en su traslado al nuevo casco urbano en el sector de Miraflores, donde además de lograr el acceso al derecho fundamental de la vivienda, contarán con medidas de apoyo social y económico, que se describen más adelante en este documento.

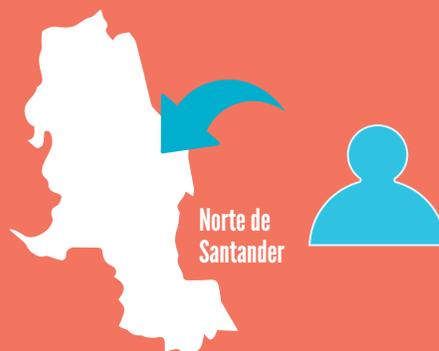
El reasentamiento colectivo está dirigido a:



- ▶ Los gramaloteros propietarios
- ▶ Poseedores
- ▶ Ocupantes de baldíos
- ▶ Titulares de derechos y acciones
- ▶ Ocupantes de baldíos de uno o más predios en el antiguo casco urbano.
- ▶ A los arrendatarios que resulten beneficiados
- ▶ A las familias rurales que no hayan sido atendidas por el operador de vivienda rural del Fondo Adaptación, que deseen vivir en el casco urbano que se construirá en Miraflores.

4.4.2. Reubicación individual

Esta modalidad está diseñada únicamente para las familias incluidas en el Registro de Habitantes, clasificadas según la condición de tenencia como propietarios, poseedores, titulares de derechos y acciones y ocupantes de baldíos de uno o más predios en el antiguo casco urbano de Gramalote.



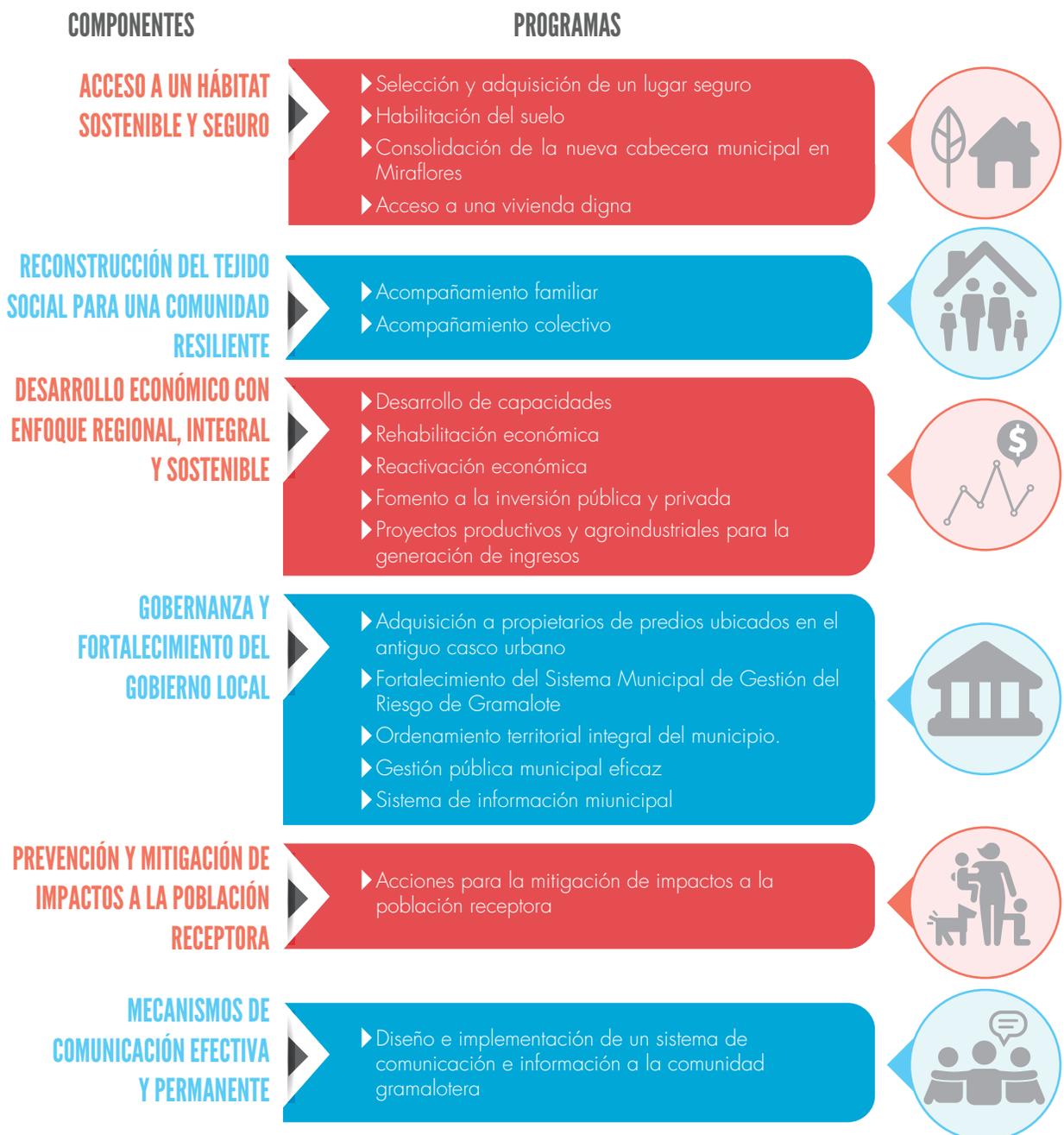
- ▶ A través de la reubicación individual se ofrece una vivienda a la familia que opte por esta alternativa, en otros municipios del departamento de Norte de Santander, que se encuentren disponibles y hagan parte de aquellos proyectos de vivienda de interés social que haya construido el Fondo Adaptación.

Para la escogencia de la modalidad de reasentamiento, en los casos donde las familias tengan este derecho, se contará con un acompañamiento especializado del Fondo Adaptación, a través de AECOM. Esto permitirá comprender con detalle los alcances y diferencias que existen entre estas dos modalidades de reasentamiento y facilitar la decisión. De todas maneras, la decisión sobre la modalidad de reasentamiento es autónoma e individual de cada familia y el trabajo AECOM sólo podrá consistir en una asesoría.

5 Programas para el reasentamiento exitoso de los Gramaloteros

El Plan de Reasentamiento prevé la puesta en marcha de 6 componentes que integran 16 proyectos y diversas medidas de respuesta, que atienden a los diferentes grupos de población gramalotera beneficiarios. Muchos de estos ya se completaron, otros están en plena ejecución, mientras que otro tanto están aún pendientes y se espera sean desarrolladas con el avance del Plan de Reasentamiento..

COMPONENTES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO DE GRAMALOTE



Además de la clasificación por programas, los proyectos del Plan de reasentamiento se pueden agrupar, teniendo en cuenta el tipo de población gramalotera al que están dirigidos, así:

5.1 Proyectos dirigidos a beneficiar a la comunidad gramalotera en general



Algunos proyectos están dirigidos a beneficiar a toda la comunidad gramalotera. La construcción de las vías de acceso desde Santiago y Lourdes, así como del nuevo casco urbano, incluida la infraestructura de acueducto y alcantarillado, eléctrica y telecomunicaciones, las obras de mitigación y el urbanismo general, beneficiarán a todos los gramaloteros por igual, pues no sólo asegurarán niveles de cobertura total en la

prestación de servicios públicos, sino amplios espacios públicos, vías, andenes, parques y equipamientos públicos, entre otros.

La existencia de adecuados canales de comunicación y participación de la comunidad gramalotera, y el establecimiento de sistemas de preguntas, quejas, reclamos y sugerencias, representan otro grupo de medidas que benefician a la totalidad de la población, incluso a aquella localizada en el área rural. La utilización de medios de comunicación impresos, radiales y televisivos, es otro aspecto fundamental que beneficia a toda la población gramalotera.



5.2 Proyectos dirigidos a beneficiar específicamente a cada familia

En esta categoría se encuentran las medidas relacionadas con la vivienda y el manejo del antiguo casco urbano, que varían dependiendo de la condición de tenencia de las familias gramaloteras, respecto a los predios del antiguo casco urbano. Así mismo, el hecho de habitar o no el antiguo casco urbano al momento del desastre y de tener o no, otra vivienda en el país, genera tratamientos diferenciales.

A continuación se detallan estas medidas dirigidas a cada familia:

Vivienda de aproximadamente 70 m² de construcción, en lote de hasta 150 m² [valor no superior a 135 SMMLV] en el nuevo casco urbano en Miraflores



Medida dirigida a habitantes del antiguo casco urbano que escojan la modalidad de reasentamiento colectivo:

	Propietarios
	Poseedores
	Titulares de derechos o acciones
	Ocupantes de baldíos
	Tenedores simples que a la vez eran propietarios, poseedores, ocupantes de baldío y titulares de derechos y acciones de una vivienda habitada en el antiguo casco urbano.

Características de la solución de vivienda en el nuevo casco urbano de Gramalote:

Lote:

150 m²

Área construida:

70 m²
aproximadamente

Valor de hasta:

135 SMMLV
(\$86'987.250)

Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Acogerse al plan de reasentamiento colectivo.
- ▶ Hacer entrega del o los predios en riesgo en el antiguo casco urbano saneados.
- ▶ Aceptar la oferta de permuta o cambio de predio del antiguo casco urbano por vivienda en Miraflores.
- ▶ Firmar promesa de permuta o cambio.
- ▶ No ser propietario de vivienda en otra parte del país, a menos que vivir en ella le genere condiciones de vulnerabilidad a la familia.
- ▶ Completar la documentación y procedimientos necesarios para oficializar el beneficio de vivienda. Recuerde que este proceso requiere de su cooperación y cumplimiento.
- ▶ No ser habitante bajo ninguna clase de tenencia de viviendas definitivas o temporales en suelos del municipio que no tengan la destinación de vivienda. Para acceder a la vivienda en Miraflores, las familias tendrán que firmar un compromiso de demolición de la vivienda ilegal o localizada en zona de alto riesgo.

Tenga en cuenta que:



El título de esta vivienda será patrimonio de familia y no podrá ser vendida en los siguientes 5 años de la fecha de firma de la escritura.

Vivienda de interés prioritario a través del “Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de viviendas afectadas por el fenómeno de La Niña” 2.010-2.011



Medida dirigida a habitantes del antiguo casco urbano que escojan la modalidad de reasentamiento individual

	Propietarios
	Poseedores
	Titulares de derechos o acciones
	Ocupantes de baldíos
	Tenedores simples que a la vez son propietarias, poseedoras, ocupantes de baldío y titulares de derechos y acciones de una vivienda habitada en el antiguo casco urbano.

Características de la solución de vivienda en cualquier municipio Norte de Santander, según disponibilidad de oferta :

Valor:
DE HASTA 70 SMMLV
(\$45'104.500)

Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Escoger la reubicación individual.
- ▶ Estar en el Registro final de familias habitantes del antiguo casco urbano (2014).
- ▶ Firmar promesa de compra-venta del predio o predios, que habitaban en el antiguo casco urbano, transfiriendolos al municipio. Escoger la reubicación individual y renunciar al reasentamiento colectivo.
- ▶ Cumplir con requisitos de elegibilidad de los programas de vivienda del Fondo Adaptación (Ver cartilla complementaria).

Tenga en cuenta que:



El título de esta vivienda será patrimonio de la familia y no podrá ser vendida en los siguientes 10 años de la fecha de firma de la escritura.

Vivienda de interés prioritario (VIP) de aproximadamente 50 m² en el nuevo casco urbano en Miraflores



Medida dirigida a habitantes del antiguo casco urbano que sean:



▶ Arrendatarios (tenedores simples) que resulten beneficiarias de la convocatoria.

Características de la solución de vivienda en el nuevo casco urbano de Gramalote:

Área construida:

50 m²

Valor:

**70 SMMLV
(\$45'104.500)**

Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Acogerse a la modalidad de reasentamiento colectivo en Miraflores.
- ▶ Estar en el Registro de habitantes 2014 en calidad de tenedor simple.
- ▶ Cumplir con las condiciones de elegibilidad que se definan en el momento de la convocatoria, y que son aplicables a programas de esta naturaleza.
- ▶ Presentarse a la convocatoria que para tal efecto realice el Fondo Adaptación.

Tenga en cuenta que:



El título de esta vivienda será patrimonio de familia y demás condiciones que se establezcan. En el caso de familias con varios núcleos en condición de tenedor simple que en el Registro final de familias habitantes aparecen asociadas a una misma matrícula, sólo se aceptará una (1) postulación por familia.

Predio urbanizado en el nuevo casco urbano, que podrán acceder a programa de autoconstrucción en sitio propio



Medida dirigida a **NO** habitantes del antiguo casco urbano que sean propietarios, titulares de derechos o acciones u ocupantes de baldíos, siendo ésta su única solución de vivienda habitable en el país.



Características de la solución de vivienda en el nuevo casco urbano de Gramalote:

Apoyo de hasta

18 SMMLV
(\$11'598.300)

para materiales y asistencia técnica

Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Ser propietario de una vivienda en el casco urbano destruido, la cual era su única vivienda habitable en condiciones de vivienda digna en el país.
- ▶ No ser propietario de vivienda en ninguna parte del país.
- ▶ Haber obtenido a través del proceso de permuta un lote urbanizado en el nuevo caso urbano de acuerdo con las condiciones establecidas en el proyecto de manejo del antiguo casco urbano (numeral 7.4 del plan de reasentamiento).
- ▶ Suscribir los acuerdos que se establezcan para acceder al programa.

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el nuevo casco urbano de Gramalote de aproximadamente 50m²



Medida dirigida a población del área rural, no atendida por operador zonal que sean:



Declarados elegibles por el operador zonal de vivienda del "Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de viviendas afectadas por Fenómeno de la Niña 2010-2011 que no fueron atendidas en dicho programa.

Características de la solución de vivienda en el nuevo casco urbano de Gramalote:

Área construida:
50 m²

Valor:
70 SMMLV
(\$45'104.500)
Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Haber sido declarado elegible por el operador zonal de vivienda del Fondo Adaptación.
- ▶ Acogerse de manera voluntaria a la modalidad de reasentamiento colectivo en el nuevo casco urbano.
- ▶ Demoler la vivienda rural en riesgo al momento de la escrituración de la solución de vivienda
- ▶ Firmar la promesa y escritura, con las siguientes cláusulas de condición resolutoria: i) Las establecidas en el manual operativo de vivienda o los documentos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; ii) Prohibición de utilizar para vivienda el predio rural si éste se encuentra en zona de alto riesgo, según los usos del suelo que se definan en la revisión ordinaria del EOT.

Tenga en cuenta que:



El título de esta vivienda será patrimonio de familia y demás condiciones que se establezcan.

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el nuevo casco urbano de Gramalote de aproximadamente 50m²



Medida dirigida a población beneficiaria del Plan de reasentamiento de Miraflores que sean:



Beneficiarias de la medida de restablecimiento económico de acuerdo con el Plan de Reasentamiento de la población de la Vereda Miraflores y de conformidad con las Resoluciones 366, 367, 397, 398 y 399 de 2014.

Características de la solución de vivienda en el nuevo casco urbano de Gramalote:

Área construida:

50 m²

Valor:

**70 SMMLV
(\$45'104.500)**

Valores del 2015

Requisitos:

- ▶ Ser destinatario de los actos administrativos relacionados con compensaciones económicas y de restablecimiento en el proceso de reasentamiento de la vereda Miraflores.
- ▶ Aceptar las condiciones de corresponsabilidad y reciprocidad derivadas del proceso de reasentamiento colectivo en el nuevo casco urbano de Gramalote

Predio urbanizado en el nuevo casco urbano



Medida dirigida a NO habitantes del antiguo casco urbano:

	Propietarios
	Titulares de derechos o acciones
	Ocupante de baldío
	Propietarios, titulares de derechos y acciones y ocupantes de baldíos habitantes con otra vivienda en el país, que no se encuentran en condiciones de vulnerabilidad

El tamaño de los predios dependerá del valor del predio o la sumatoria de predios en riesgo en el antiguo casco urbano, con base en la información que proporcione el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

RANGOS	Lote urbanizado en Miraflores
< 0 = 23 SMMLV	TIPO A: 60 m ²
> 23 SMMLV < o igual 29 SMMLV	TIPO B: 75 m ²
> 29 SMMLV < o igual 46 SMMLV	TIPO C: 120 m ²
> 46 SMMLV	TIPO D: 150 m ²

Requisitos:

- ▶ El predio o los predios afectados deben estar relacionados en el inventario de predios 2014.
- ▶ Firmar promesa de permuta o cambio del predio del cual era propietario, titular de derechos y acciones u ocupante de baldío en el antiguo casco urbano, transfiriéndolo al municipio.
- ▶ Entregar el predio o los predios en alto riesgo saneados a cambio del lote urbanizado.
- ▶ En ningún caso se ofrecerá más de un lote urbanizado, así la persona sea propietaria de varios predios.

Tenga en cuenta que:



Las áreas de los lotes urbanizados varían según valuación, esta es calculada sobre la regla de conversión explicada en el presente documento.

5.3 Programas dirigidos a personas gramaloterías afectadas por el desastre



En este nivel se encuentran aquellas medidas dirigidas específicamente a personas gramaloterías, particularmente aquellas que se encuentran en el **“Registro de habitantes e inventario de predios”**, ya sea porque se encuentran en una situación especial de vulnerabilidad, o porque son beneficiarios de proyectos dirigidos a facilitar su formación y vinculación al mercado laboral.

La atención psicosocial que viene brindando la Universidad de Pamplona en etapa de estructuración y diseños; así como las oportunidades de formación profesional, técnica y vocacional ofrecidas por la misma institución, el SENA y otras instituciones departamentales, hacen parte de las medidas dirigidas específicamente a personas gramaloterías.

La labor que realizará el Fondo Adaptación, a través de AECOM durante el 2015, promoviendo el empleo de los gramaloterías en las obras de construcción, mediante el registro de las personas interesadas en el Servicio de Empleo del SENA, y su aplicación a cargos vacantes que establezcan los contratistas de obra, será otra de las iniciativas dirigidas a favorecer específicamente a las personas.

¿Sabía usted que en
marzo de 2015

más de

60  gramaloterías

se encontraban trabajando
con entidades vinculadas al
reasentamiento de Gramalote ?



5.4 Programas dirigidos a apoyar emprendimiento e iniciativas económicas familiares y asociativas

Este grupo comprende aquellas medidas destinadas a impulsar la reactivación de la economía local y favorecer el establecimiento de negocios e inversiones en Gramalote. El apoyo a proyectos productivos agroindustriales y de servicios, el incremento de las inversiones públicas y privadas en el municipio y las iniciativas dirigidas a apoyar el establecimiento de emprendimientos en el nuevo casco urbano, estarán a cargo del Fondo Adaptación a través de AECOM.



5.5 Programas dirigidos a fortalecer la capacidad del gobierno municipal

En este grupo se incluyen aquellas medidas dirigidas a fortalecer la capacidad del municipio y a avanzar en procesos fundamentales, tales como la revisión extraordinaria y ordinaria del Esquema de Ordenamiento Territorial, la primera de las cuales ya culminó, viabilizando las obras físicas. El fortalecimiento de la gestión del riesgo municipal; el mejoramiento de las finanzas públicas municipales; la definición de una nueva estructura institucional, capaz de administrar el nuevo casco urbano, y el diseño y puesta en marcha de un modelo de prestación de los servicios públicos, son las medidas prioritarias contempladas en el Plan de reasentamiento, respecto a las cuales se convocará el concurso y apoyo de otras instituciones del Gobierno Nacional.



El detalle de los programas y proyectos contemplado en el Plan de Reasentamiento se encuentran en el Anexo 1.

5.6 Proyectos dirigidos a instituciones que tenían propiedades en el antiguo casco urbano de Gramalote

Corresponde a las instituciones que tenían propiedades en el antiguo casco urbano, a las que se les ofrecerá un lote en el nuevo casco urbano, en calidad de permuta por el predio que tienen en el antiguo casco urbano, declarado ahora como suelo de conservación, el cual pasa a ser propiedad del municipio de Gramalote. Entre las instituciones que pueden beneficiarse con esta medida se destacan:

- ▶ Municipio de Gramalote
- ▶ Asociación de la Comunidad Religiosa Santa Clara
- ▶ Congregación de Hermanas Bethlemitas Hijas del Sagrado Corazón de Jesús
- ▶ Policía Nacional
- ▶ Banco Agrario
- ▶ Asociación Sindical de institutores Nortesantandereanos – ASINORT-
- ▶ Centrales Eléctricas de Norte de Santander –CENS-
- ▶ Federación Nacional de Cafeteros

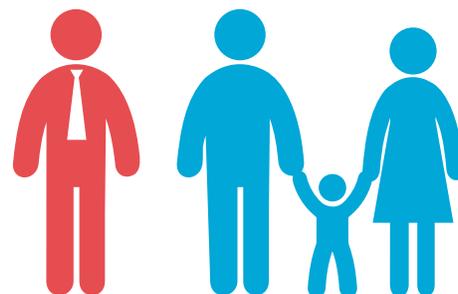


6 ¿Cómo se va a implementar el Plan de Reasentamiento?

El Fondo Adaptación contrató a la empresa AECOM para poner en marcha, a partir de febrero de 2015, la estrategia de acompañamiento familiar y legal, así como de apoyo y asistencia técnica en materia económica, destinada a facilitar la preparación para el traslado de todas las familias gramaloteras. Para este fin, cada familia tendrá a su disposición diversos tipos de asesorías, acompañamiento y apoyos:

6.1. Acompañamiento familiar

Cada familia beneficiaria que opte por el reasentamiento colectivo contará con el acompañamiento permanente de un asesor familiar, quien realizará mensualmente visitas domiciliarias para cumplir con los siguientes objetivos:



- ▶ Socializar Plan de Reasentamiento
- ▶ Elección de modalidad de reasentamiento para los Propietarios/ Poseedores/ Titulares de derechos/ Ocupantes
- ▶ Asesorar a los propietarios que requieren hacer saneamiento de su predio
- ▶ Informar las bases de convocatoria a tenedores simples/arrendatarios
- ▶ Asesorar a propietarios con otra propiedad en el país
- ▶ Actualización de datos socioeconómicos a todas las familias
- ▶ Acompañamiento durante el proceso de convocatoria de vivienda para no propietarios
- ▶ Formular un plan de vida familiar
- ▶ Presentar una oferta de permuta
- ▶ Presentar la estrategia económica
- ▶ Asignación de vivienda
- ▶ Firma promesa de permuta
- ▶ Sensibilización en gestión del riesgo
- ▶ Preparación del del traslado al nuevo Gramalote

Cada familia que opte por el reasentamiento colectivo, contará con el acompañamiento profesional para formular e implementar un plan de vida familiar, que le permitirá planear su traslado y adaptarse a su entorno en el nuevo casco urbano de Gramalote. En esta instancia la definición de logros y metas por alcanzar, será eje fundamental para el establecimiento de responsabilidades de cada una de las partes.

6.2. Asesoría jurídica

Cada familia que lo requiera y desee, contará con la asesoría jurídica relacionada con los siguientes trámites

- ▶ Elección de modalidad de reasentamiento
- ▶ Saneamiento predial en caso de requerirlo
- ▶ Presentación de la oferta de permuta y aceptación de la misma



- ▶ Firma de la promesa de permuta
- ▶ Firma de la intensión de permuta del propietario no habitante

6.3. Asesoría para el desarrollo económico y el emprendimiento

Pensando en el desarrollo del municipio y de la región, el Plan de Reasentamiento contempla medidas económicas que buscan generar las condiciones adecuadas de sostenibilidad del reasentamiento, orientadas a impulsar la actividad empresarial, facilitar la inversión, dinamizar el comercio y el desarrollo rural.

Para lo anterior, se contará con un equipo técnico integrado por expertos y extensionistas que se encargarán de desarrollar las siguientes actividades:

- ▶ Identificación de la demanda de puestos de trabajo que generarán las obras de construcción del casco urbano y demás infraestructura, y de la oferta de mano de obra gramalotera, así como de necesidades de formación y capacitación, que serán atendidas mediante cursos y programas de capacitación.

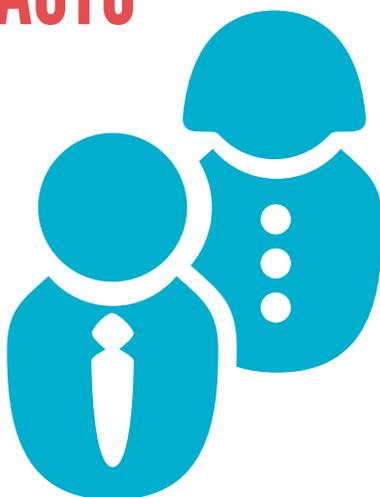


- ▶ Diseño y formulación de al menos cinco proyectos de inversión, los cuales contarán con un plan operativo e iniciarán su implementación durante 2015.
- ▶ Diseño y puesta en marcha de una convocatoria para la selección y apoyo a la formulación de planes de negocio de emprendimientos que se trasladarán al nuevo casco urbano, una vez inicie la fase de traslado.

CADA FAMILIA SERÁ CONTACTADA POR UN ASESOR FAMILIAR, QUIEN LE DARÁ MAYORES DETALLES SOBRE LAS ACTIVIDADES A REALIZAR, A LO LARGO DEL PROCESO

Si usted tiene dudas o requiere información adicional del proyecto, puede ponerse en contacto con:

CONTACTO



María Lapesqueur

Asesora de Participación

Valeria Rodríguez

Coordinadora Social

Rosa Dory Chaparro

Asesora Legal

Daniela Canal

Asesora para el empleo y la provisión de bienes y servicios gramalotos

Oficina AECOM

Dirección calle 17A # 2E-16 Caobos
Teléfono 5891265 Cúcuta

Mi Asesor Familiar es:

Celular:

Correo electrónico

Observaciones:

7 Glosario

Para la adecuada comprensión del Plan de Reasentamiento, tenga en cuenta las siguientes definiciones:

D

Derecho de dominio:

Es quien tiene derecho real sobre el predio, para gozar y disponer de él.

Derechos reales:

Son los que ejercen las personas sobre el inmueble de manera autónoma e independiente sin que dependan de otro (dominio, herencia, uso, hipoteca, posesión).

F

Familia habitante:

Grupo de personas con algún grado de consanguinidad en donde el sujeto inicia el proceso de socialización a partir del aprendizaje e interiorización de un conjunto de valores, costumbres y tradiciones que le permiten asumir unos roles al interior del grupo y en relación con otros sistemas, que habitaba una vivienda en el casco urbano de Gramalote en el momento del desastre.

I

Inventario de predios y propietarios:

Adoptado mediante resolución N°881 del 18 de noviembre de 2014, comprende el inventario total de predios identificados a través de los estudios de títulos en el casco urbano destruido, e identifica a sus respectivos propietarios.

J

Jefe de hogar:

Es aquella persona i) Con propiedad, copropiedad o posesión sobre las viviendas, y ii) que es reconocida por el resto de la familia como tal por su autoridad, aporte económico o edad.

N

Núcleo familiar:

Personas que forman parte de una familia, pero crean entre si una estructura familiar autónoma diferente a la del resto.

O

Ocupante:

Es quien acredite la construcción de mejoras sobre un bien baldío.

P

Poseedor:

Es quien ejerce la tenencia del predio con ánimo de señor o dueño. Tiene posesión quien habita el predio, se considera dueño y no reconoce a otro como propietario.

Propietario:

Es quien ostenta el derecho de dominio sobre el predio, tiene a su nombre escritura pública de compraventa inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Predio en alto riesgo:

Es el predio localizado en el casco urbano destruido, área declarada zona de alto riesgo no mitigable en el acuerdo del concejo municipal N°19 de 2014 mediante el cual se adopta la revisión excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial.

R

Registro final de familias habitantes

Adoptado mediante resolución N°881 del 18 de noviembre de 2014, contiene la relación de familias que habitaban en el casco urbano en el momento del desastre, identificando al jefe de familia, los integrantes de la familia o núcleo y la relación de tenencia con el predio que habitaban.

T

Tenedor simple:

Es quien habita el predio ejerciendo tenencia, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño, por ejemplo.

V

VCV (Valor Complementario por Vulnerabilidad):

Es el reconocimiento por vulnerabilidad económica, a fin de que la familia pueda adquirir una alternativa habitacional legalmente viable, técnicamente segura, ambientalmente salubre y económicamente sostenible. Consiste en la diferencia entre el valor del Predio en riesgo (VPR) y el valor máximo de la alternativa habitacional en Miraflores, establecido en 135 SMMLV. El VCV se asignará únicamente cuando el VPR haya sido avaluado por un valor inferior al valor de la vivienda en Miraflores.

VLU: (Valor lote urbanizado):

Valor del lote urbanizado en el nuevo casco urbano de Gramalote- Miraflores, que se ofrece como permuta de predio en alto riesgo, respecto de predios no susceptibles de VUR, o no adquiridos a través de reubicación individual.

VPR (Valor del predio en riesgo):

Es el valor del predio o las mejoras, en riesgo o destruido sobre el cual las familias ostentan derechos reales de dominio, ocupación o posesión, de conformidad con el valor del avalúo comercial urbano efectuado por el Instituto "Geográfico Agustín Codazzi", actualizado al momento de la oferta.

VUR (Valor único de reconocimiento):

Representado por la alternativa habitacional en Miraflores que transfiere el Fondo Adaptación a las familias en calidad de permuta con cargo al proyecto urbanístico de construcción del nuevo casco urbano de Gramalote, cuyo valor máximo es de 135 SMMLV.



**EL NUEVO GRAMALOTE ES HOY
UNA REALIDAD Y TODOS
TRABAJAMOS JUNTOS PARA
CONSTRUIR UN MEJOR LUGAR
PARA VIVIR. AQUÍ TENÍAMOS
TODO Y AHORA TENDREMOS
MÁS, PARA SER FELICES**