IDENTIFICADOR	https://pacifista.tv/notas/bajo-el-agua-y-sin-techo-279-casas-postergadas-en-lorica/
FECHA ORIGINAL	4 de julio de 2019 (publicación original en el archivo)
AUTORÍA / FIRMA	¡PACIFISTA! (firma institucional)
CLASIFICACIÓN	/notas/ · Nota · Leer
HUELLA SHA-1	**5cbbb0ebfed06d1c** — huella del cuerpo archivado, calculada el 27 de septiembre de 2026. No acredita el estado de la página en su publicación original.
DESCRIPTORES	Consorcios · Fondo Adaptacion · Humedales · Liga Contra el Silencio · Lorica · Medio Ambiente · Tierras · Victimas · Vivienda
ILUSTRACIÓN	4 figuras incrustadas

NOTA

Bajo el agua y sin techo: 279 casas postergadas en Lorica

Por **¡PACIFISTA!** · Publicado originalmente el **4 de julio de 2019** en *¡PACIFISTA!*

Familias afectadas por los inviernos de 2010 y 2011 en Lorica, Córdoba, esperan ser reubicadas, pero las casas, que ya debían estar terminadas, siguen en construcción; entre la negligencia y los cuestionamientos sobre el impacto ambiental de la obra.

Por: La Liga Contra el Silencio.

El jueves 30 de mayo de 2019 llovió durante casi tres horas en Lorica. El aguacero, que dejó vías convertidas en arroyos y varios barrios afectados, alcanzó también los terrenos de la futura urbanización “María Cecilia”, donde serán reubicadas 279 familias que padecieron el invierno hace casi una década y ahora podrían ver repetida la historia.

En octubre de 2016, el Fondo Adaptación, una institución creada para atender la reactivación de las zonas afectadas por el fenómeno de La Niña de 2010 y 2011, inició esta urbanización junto a otras similares en Córdoba, Sucre y Antioquia. En Lorica, el contratista ganador fue el Consorcio Sabana,

integrado por las empresas Constructora Maredu SAS, Kambiar Colombia SAS y el señor Roberto Antonio Lince Rocha, como consta en el proceso de contratación, disponible en el portal de Fondo.

Los ambientalistas de la región han dicho que esta es una zona inundable que pertenece al Distrito Regional de Manejo Integrado del Complejo Cenagoso del Bajo Sinú. La obra violaría tratados internacionales suscritos por Colombia; entre ellos la Ley 357 de 1977, que aprobó la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional. Esta norma reconoce las funciones ecológicas de los humedales como reguladores de los regímenes hidrológicos y obliga al país a protegerlos.

Aleyda Espitia, profesional del Área de Ordenamiento Territorial y Acciones Urbanas de la Alcaldía de Lorica, explicó que esos terrenos son considerados como "el resto de la cabecera municipal, espacio de amortiguación susceptible a la urbanización planificada". Espitia le mostró a **La Liga Contra el Silencio** los planos que tiene la Administración para probar que el terreno se encuentra en un espacio de amenaza baja por inundación y de zona urbana residencial predominante.

Para Juan José López Negrette, integrante de la Asociación de Productores para el Desarrollo Comunitario de la Ciénaga Grande del bajo Sinú, este es "un truco técnico", en el que se incluyó en el Distrito de Manejo Integrado lo que el Plan de Ordenamiento Territorial de Lorica establecía desde 2002.

López Negrette señala que "donde se está construyendo es un lugar estratégico para los humedales porque son los que soportan toda la escorrentía de la Cuchilla del Cispatá (unas colinas ubicadas en una de las áreas más lluviosas y biodiversas de Lorica) que confluye sobre la zona urbana del municipio". Según él, los humedales no necesariamente tienen que estar cubiertos por agua. "Así lo dice la Convención Ramsar y Colombia al adoptarla se obliga a respetar ese concepto", explica.



Entrada sur al municipio de Lorica, por la vía que comunica con San Pelayo. Foto: R. Thoreau.

En una comunicación del Fondo Adaptación, la entidad reiteró lo dicho por Espitia y expresó que la alcaldesa Sofía Jattin “solicitó a la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge determinar si esta zona era edificable, con el fin de otorgar la licencia de construcción”. Dicha solicitud señaló que “el área del proyecto se encuentra dentro del perímetro urbano actual” y que “se pueden desarrollar actividades de urbanización”.

La Sentencia T-194 de 1999 de la Corte Constitucional ordenó a los personeros, alcaldes y concejales de 14 municipios de Córdoba, incluido Lorica, “suspender toda obra de relleno y desecación de pantanos, lagunas, charcas, ciénagas y humedales en el territorio de esos municipios”.

“El problema es el impacto sobre el resto de los humedales vecinos”, advirtió López Negrete. Según él, en diez años ya no habrá allí un humedal. “Esto va a aumentar la vulnerabilidad para toda esa población de sufrir más inundaciones”, dijo. El Fondo Adaptación dice haber realizado “un trabajo especial para tener cotas finales hasta de 1,55 metros aproximadamente, y de esta manera mitigar posibles riesgos de inundación”.

Eliécer Arias, antiguo director de obras del Consorcio Sabana, descartó el riesgo. “La mayor parte de ese relleno lo corté de arriba. Así como está ahí, no hay ningún problema de inundación porque se

levantó muchísimo y eso mejoró el proyecto", dijo. Arias contó que en el lugar desviaron un caño, pero negó que pudiera inundar la urbanización. También señaló que durante el levantamiento topográfico había advertido que podían tener problemas. "Haga lo que tenga que hacer", dice que le ordenaron sus superiores en el Consorcio.

El director del Movimiento Ambientalista Colombiano, Camilo Prieto, aseguró que este tipo de decisiones sobre un cauce debe ser aprobado por la autoridad ambiental competente (Corporaciones Autónomas Regionales, Agencia Nacional de Licencias Ambientales, entre otras). "Es indispensable evaluar diferentes variables, cómo se hizo el plan de manejo ambiental y basado en qué está la autorización. Desviar un cuerpo de agua es un procedimiento cada vez menos frecuente debido a la protección jurídica que actualmente tienen las cuencas", dijo.

Albeiro Arrieta, subdirector de Gestión Ambiental de la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge, dijo vía correo electrónico que "revisada la base de datos que reposa en la Corporación (...), indicamos que NO se otorgó por parte de esta Corporación, ningún tipo de permiso con esos fines o propósitos".

Fuentes en Lorica le enviaron a **La Liga** otras fotografías, con fecha del 6 de junio, de la zona de construcción inundada después de un aguacero. El Fondo le restó importancia a estas imágenes. Según dicen, el agua corresponde a un cuerpo de agua vecino, y que ninguna de las casas se ha inundado. Ese, en todo caso, es el estado de las casas después de varios retrasos.

Tierras y poder político

Tres fuentes, dos de las cuales pidieron reserva de su nombre, aseguran que los predios donde se construyen las viviendas en Lorica pertenecen a Liliana Patricia Sajaud León y a Maruen Jabib Janna, allegados a la familia Jattin, un poderoso clan político que ha puesto a los dos últimos alcaldes de ese municipio: Francisco José Jattin Corrales, el 'Pachi", (2012-2015) y Nancy Sofía Jattin Martínez, la 'Chofy', (2016-2019). Ambos son hermano y prima, respectivamente, de la exsenadora investigada por "parapolítica" Zulema Jattin Corrales, antigua aliada del encarcelado excongresista Bernardo "el Ñoño" Elías y quien desde abril pasado pidió ser acogida en la Justicia Especial para la Paz (JEP).

Estas relaciones de poder promueven en el municipio una “ley del silencio” donde todo se reduce a rumores y muy pocos se atreven a hablar. La influencia del paramilitarismo y la violencia aún rondan por el departamento de Córdoba.

Según Eliécer Arias, quien fue arquitecto del Consorcio Sabana para el proyecto María Cecilia, la administración municipal determinó que la obra se haría en el terreno donde hoy se inició la construcción. “Esa fue la última orden que yo recibí”, relató. Arias explicó que “en estas administraciones uno puede creer cualquier cosa” y que a él directamente nadie de la Alcaldía se lo pidió, porque él no tomaba decisiones y no manejaba plata.



Vista frontal de la urbanización María Cecilia con la valla que dice “Estamos Cumpliendo”. El 20 de junio debía terminar el contrato de construccíón del proyecto que ha sido postergado varias veces. Foto: R. Thoreau.

Otra fuente enterada de la compra de los lotes dijo que en la negociación había algunos propietarios muy allegados a la Administración. “Todos nos conocemos y sabemos que fue una movida muy estratégica de Francisco Sajaud León y Maruen Jabib, con el exalcalde Francisco Jattin”, dijo la tercera fuente.

Francisco Sajaud es un abogado oriundo de Lorica con estudios en la Corporación Universitaria de la Costa, Universidad Pontificia Bolivariana y Universidad Externado de Colombia. Desde 2008, ha sido en varias ocasiones asesor legal de la Alcaldía de Lorica, incluyendo las administraciones de

los ‘Pachi’ y ‘Chofy’ Jattin, con quienes mantiene una estrecha relación de amistad. Especialmente con el primero.

La Liga confirmó que el lote aún pertenece a Maruen Jabib Janna y a Liliana Patricia Sajaud León, hermana de Francisco Sajaud. Así lo señala el certificado de tradición y libertad del inmueble, donde figuran como titulares Maruen Jabib Janna, heredero de su padre Mario Jabib Nassif (con una cuota del 60 por ciento), Liliana Sajaud (20 por ciento) y Jorge Luis Ceballos Díaz-Altamiranda (20 por ciento).

Pasaron solo 27 días entre la fecha en que los tres propietarios adquirieron el predio (1 de septiembre de 2017) y el día en que se firmó la promesa de compraventa con el Consorcio Sabana (28 de septiembre de 2017). En esa transacción el precio del terreno se valorizó casi cuatro veces. Se pagó 250 millones y fue vendido por casi 900 millones de pesos.

“Entiendo que hay unas promesas, pero la verdad no conozco bien todavía el tema de los precios”, dijo Maruen Jabib a **La Liga**. Igualmente, explicó que heredó el predio tras el fallecimiento de su padre y que Francisco Sajaud le ayudó a hacer la sucesión para que pasara a su nombre y después al del Consorcio. “Ahora lo que viene es hacerle un otrosí a la promesa (de compraventa) que había hecho mi padre, firmarla yo y ahí sí poder hacer el traspaso”, dijo.

Maruen Jabib es un ingeniero sanitario y ambiental de la Universidad Pontificia Bolivariana con trayectoria en el sector público, muy cercano al senador liberal Fabio Amín, también de Lorica. En su carrera como funcionario del Estado, según muestra en su perfil de LinkedIn, ha ocupado diversos cargos, como gerente operativo de Aguas del Sinú, secretario de Planeación de Lorica y asesor del Departamento Nacional de Planeación.

De esos puestos salió cuestionado por presuntamente haber desviado recursos del Fonade, como lo aseguró La W Radio. También se le abrió un proceso de responsabilidad fiscal en la Contraloría General de la República por daño patrimonial, cuando fue Secretario de Planeación en la administración del ‘Pachi’ Jattin.

Francisco Sajaud fue escogido por los dueños del lote en construcción para acompañar al contratista durante la legalización del mismo, según aseguró el Fondo Adaptación. Sajaud es amigo

de Jabib, así como del exalcalde Francisco Jattin y de la alcaldesa Nancy Sofía Jattin, según muestran las publicaciones en su cuenta de Instagram. **La Liga** intentó entrevistar a Sajaud, pero no accedió.

El 21 de mayo pasado, en su portal, el Fondo Adaptación publicó el "Acta de Suspensión No. 1 Cto 127 de 2016", donde indica que "los documentos de sucesión del lote radicados en notaría pública única de Lorica aún no han salido aprobados adecuadamente". Para el abogado Jhon Jairo Morales, esto implica un incumplimiento contractual, pues la sucesión del terreno debía estar completada antes de construir. Para Morales resulta "extraño" que a casi dos años de haber comprado el terreno, el trámite no esté listo. Es decir que después de casi tres años de firmado el contrato para la construcción de las casas, el terreno aún pertenece a los propietarios originales.



Vista lateral de la urbanización María Cecilia que se destinará a damnificados del invierno de 2010 y 2011. La zona se ha inundado en las últimas semanas. Foto: R. Thoreau.

El Consorcio Sabana debía construir 450 viviendas en los municipios de Lorica y Momil, en Córdoba; y en Corozal, Coveñas, Galeras, La Unión, San Onofre, San Pedro, Sincé, Sincelejo, Tolú y Tolú Viejo, en Sucre, según el contrato número 127 de 2016 suscrito con el Fondo por un valor de 21.616'750.000 pesos.

Desde que se inició su ejecución, el contrato de Lorica ha sido modificado siete veces a través de otrosís, un mecanismo jurídico que introduce nuevos conceptos a un documento. En cinco ocasiones se prorrogó el plazo de entrega de las casas: de los 12 meses originales pasó a 30 meses y 25 días. El último plazo venció el 20 de junio pasado, pero las viviendas siguen en construcción. El 17 de junio el Fondo Adaptación confirmó a **La Liga** que el avance de la obra era del 85 por ciento.

En el segundo otrosí, firmado el 14 de septiembre de 2017, la empresa Kambiar Colombia cedió su participación en el proyecto al Grupo GL S.A.S. El otro socio, el señor Lince Rocha, está ahora en campaña para la Alcaldía de Aguachica, Cesar, por el movimiento "Firme Aguachica, una fuerza independiente", según la Registraduría Nacional del Estado Civil. El cuarto otrosí, firmado el 27 de febrero de 2018, amplió el número total de viviendas de 450 a 515. Y en el caso de Lorica, de 194 a 279. El valor del proyecto aumentó un 27 por ciento, hasta los 27.419'473.604 pesos.

Un negocio frustrado

Milena Avendaño* guarda un apego de años con un terreno que heredó de su familia. Allí ha tenido animales y ha sembrado árboles; allí construyó el hogar donde crecieron sus hijas.

Desde enero de 2017, el arquitecto Eliécer Arias, quien entonces trabajaba para el Consorcio Sabana, empezó a visitar esa tierra. Según Avendaño, el arquitecto llegó recomendado por una persona de la Secretaría de Planeación Municipal. Entonces ya habían pasado casi tres meses desde la firma del contrato para la construcción de las viviendas.

Avendaño cuenta que al ingeniero Jorge Araújo y al arquitecto Arias, trabajadores del Consorcio, les urgía encontrar un lote para construir las casas del proyecto "María Cecilia". Por eso le ofrecieron comprar su predio. "Siguieron buscando por acá, y me decía él (Arias) que no habían encontrado. Así que me dijo que si yo estaría dispuesta a escuchar ofertas", cuenta Avendaño.

Eliécer Arias confirmó esta versión. "Yo soy el que doy el concepto técnico. Yo visité el lote de la señora, hice un análisis", dice. Después de cuatro meses de negociación, la compra del terreno por parte del Consorcio Sabana parecía un hecho. El 12 de mayo de 2017 se firmó entre las partes una promesa de compraventa que fijó en 541'845.000 de pesos el precio del predio, con una garantía de 40 millones de pesos. Según Jhon Jairo Morales, abogado y decano de Derecho de la Universidad

Manuela Beltrán, esa garantía “se entrega ya sea para confirmar o retractar un negocio”. Son acuerdos sin implicaciones legales basados en la buena fe.

En agosto de 2017, Avendaño empezó a preocuparse por la demora en el pago acordado. Se comunicó con el Fondo Adaptación, que en respuesta a dos derechos de petición y una tutela, en septiembre de 2017, le manifestó: “Una vez realizado el estudio de su predio, se concluyó que este no es viable para la ejecución del Programa Nacional de Viviendas en razón a que carece de disponibilidad de servicios públicos, y por ello no cumple con las condiciones técnicas exigidas”.



Vista panorámica de Lorica junto al río Sinú. Foto: R. Thoreau.

La respuesta sorprendió a Avendaño. “Nosotros teníamos conocimiento de que era algo que ya estaba confirmado por la empresa Aguas del Sinú, que el lote sí tenía disponibilidad (de servicios públicos)”, dice. Aguas del Sinú, operador del acueducto y alcantarillado de Lorica, certificó en un documento del 26 de mayo de 2017 que el predio contaba “con la disponibilidad” y podía “conectarse” a los servicios de alcantarillado y acueducto. **La Liga** corroboró la autenticidad del certificado con el ingeniero Carlos González, actual director operativo de esa entidad.

Pero el Consorcio Sabana, según la propietaria del lote, no le pagó la totalidad de la indemnización estipulada en la promesa de compraventa. “Argumentaban que no había sido su culpa que el Fondo Adaptación no hubiera aprobado el proyecto, y a comienzos de 2018 inició la negociación para conciliar”, dijo Milena Avendaño. “A mediados de febrero llegamos a un acuerdo, porque yo partí del concepto de que es mejor un mal arreglo que un buen pleito”. El 14 de febrero de ese año llegaron a un acuerdo para que le pagaran 25 millones de pesos. Así empezó un año de dificultades en la familia Avendaño.

El Fondo le respondió a **La Liga** que, según la información entregada por el contratista, “se evaluó el predio de la señora (…) pero no contaba con el área necesaria para (construir) la urbanización María Cecilia”. La entidad recalcó que “el contratista es el que selecciona el lote para el desarrollo del proyecto”. El contratista, según la versión de Avendaño, argumentó que fue el Fondo el que no aprobó el proyecto. Ningún socio del contratista quiso responder directamente las consultas de **La Liga**, sino por medio de la entidad contratante.

*Nombre ficticio para proteger la identidad de la fuente.

**Algunos datos familiares sobre Milena Avendaño fueron modificados por seguridad.

CÓMO CITAR ESTE DOCUMENTO

FORMATO APA 7ª EDICIÓN

¡PACIFISTA! (2019, 4 de julio). Bajo el agua y sin techo: 279 casas postergadas en Lorica. ¡PACIFISTA!. https://pacifista.tv/notas/bajo-el-agua-y-sin-techo-279-casas-postergadas-en-lorica/

FORMATO CHICAGO (NOTAS Y BIBLIOGRAFÍA)

¡PACIFISTA!. «Bajo el agua y sin techo: 279 casas postergadas en Lorica». ¡PACIFISTA!, 4 de julio de 2019. https://pacifista.tv/notas/bajo-el-agua-y-sin-techo-279-casas-postergadas-en-lorica/

FORMATO MLA 9ª EDICIÓN

¡PACIFISTA!. "Bajo el agua y sin techo: 279 casas postergadas en Lorica". ¡PACIFISTA!, 4 de julio de 2019, https://pacifista.tv/notas/bajo-el-agua-y-sin-techo-279-casas-postergadas-en-lorica/.

ACCESO ABIERTO

Derechos de ¡PACIFISTA! y de sus autores. Archivo histórico de consulta pública. Documento generado por el Centro de Memoria de ¡PACIFISTA! a partir de la pieza conservada en su archivo histórico. Se distribuye para consulta, citación, estudio e investigación. Verifique siempre la versión en línea, que es la fuente autorizada.