

# Habitabilidad de la vivienda social multifamiliar para el reasentamiento de poblaciones vulnerables en Colombia<sup>1</sup>

## Habitability of multifamily social housing for the resettlement of vulnerable populations in Colombia

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.33.1.2024.06

Artículo Recibido: 24/09/2024. Artículo Aceptado: 30/01/2025

Juan Carlos Marín-Villegas 

Universidad San Sebastián, Concepción (Chile)

juan.marin@uss.cl

jucamall22@hotmail.com

Para citar este artículo:

Marín-Villegas, J.C. (2024). Habitabilidad de la vivienda social multifamiliar para el reasentamiento de poblaciones vulnerables en Colombia. MODULO ARQUITECTURA CUC, 33(1), 147-173. <https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.33.1.2024.06>

### Resumen

El reasentamiento es una intervención compleja que, de no ser planeada e implementada adecuadamente, genera un rápido proceso de deterioro de las condiciones de vida de los afectados. El objetivo es determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda social multifamiliar desarrollada para la relocalización de poblaciones urbanas vulnerables en los últimos años en Colombia, mediante el estudio del conjunto habitacional “San Sebastián IV” en Manizales. Con base en información documental, observaciones, entrevistas y una encuesta, se analiza la aptitud de los componentes del hábitat, en sus distintas escalas, para satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad según el concepto de “Vivienda Adecuada” de Naciones Unidas. Se concluye que, en comparación con el hábitat de origen, se mejoran algunos aspectos relacionados con la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura y con la seguridad de la tenencia; sin embargo, la vulnerabilidad socioeconómica se acentúa debido a las características del nuevo entorno vital.

Palabras clave: Asentamientos informales, habitabilidad, relocalización, vivienda colectiva, vivienda adecuada

### Abstract

Resettlement is a complex intervention that, if not properly planned and implemented, generates a rapid deterioration of the living conditions of those affected. The objective is to determine the habitability conditions of multi-family social housing developed in recent years in Colombia for the relocation of vulnerable urban populations, through the study of the “San Sebastián IV” housing complex in Manizales. Based in documentary information, observations, interviews and a survey, the suitability of the habitat components is analyzed, at different scales, to satisfy the basic needs of habitability according to the concept of “Adequate Housing” of the United Nations. It is concluded that, compared to the habitat of origin, some aspects related to the availability of services, materials and infrastructure and the security of tenure are improved; however, socioeconomic vulnerability is accentuated due to the characteristics of the new living environment.

Keywords: adequate housing, collective housing, informal settlements, habitability, relocation.

1 Este artículo recoge resultados de la tesis de Magíster del autor, financiada por la Universidad Nacional de Colombia.

## INTRODUCCIÓN

En Colombia, en las últimas décadas cientos de miles de familias han abandonado sus parcelas o poblados para asentarse en las ciudades, confiando en encontrar allí mejores circunstancias de seguridad y trabajo. Sin embargo, sus difíciles condiciones socioeconómicas, las han conducido a la conformación de asentamientos informales en las urbes, en gran parte caracterizados por una alta vulnerabilidad frente a amenazas naturales de los terrenos en los que se localizan (Torres y Robles, 2014). El 50% del crecimiento de las ciudades en las últimas tres décadas es de origen informal (DNP, 2023). Esta situación se ha agravado en los últimos años por la migración venezolana y debido a la crisis socioeconómica ocasionada por la pandemia (World Bank, 2021).

En muchos escenarios de tales características, la única alternativa que puede ofrecer el Estado para la mitigación del riesgo de desastres o ante la ocurrencia de eventos catastróficos es el reasentamiento. Esta es una intervención compleja que, como lo demuestran experiencias internacionales, de no ser planeada e implementada adecuadamente, genera un rápido proceso de deterioro de las condiciones de vida de los afectados (Cernea, 2008; Oliver-Smith y Sherbinin, 2014). Pese a esto, el

país no cuenta actualmente con una política específica para formular y ejecutar planes de reasentamiento y, por tanto, la mayoría de estos procesos son asimilados a proyectos genéricos de vivienda social (Chardon, 2010). Tal es el caso de la amplia oferta habitacional constituida por viviendas de interés prioritario<sup>2</sup>, en su mayoría de tipología multifamiliar, que la nación construyó en diferentes ciudades en el marco del programa de las “Cien mil viviendas gratuitas”, cuya asignación debía beneficiar en forma preferente a poblaciones afectadas por desastres naturales y/o habitantes de zonas de alto riesgo no mitigable (Ley 1537 de 2012, Art. 12).

Estudios recientes en el país han encontrado altos niveles de insatisfacción entre las personas reasentadas: en diferentes conjuntos de vivienda social en Manizales se halló insatisfacción por parte del 19% (Chardon, 2010); en Bogotá, el 37% en un primer caso y el 18% en un segundo señaló que su vida era mejor en el asentamiento informal (Torres y Robles, 2014); y en 13 agrupaciones de vivienda de interés prioritario en Medellín se encontró que el 34,7% deseaba regresar a la vivienda informal (Cardona-Isaza et al., 2017). Dado lo anterior, el objetivo es determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda desarrollada en el marco de procesos de reasentamiento de poblaciones urbanas vulnerables en los últimos años en el país. Para

<sup>2</sup> Según la Ley 1450 de 2011, la Vivienda de Interés Prioritario es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ello y por considerar que sus características son muestra representativa de los resultados de tal política habitacional, se toma como caso de estudio el conjunto “San Sebastián IV”, localizado en Manizales. El ejercicio se lleva a cabo desde una visión integral del hábitat y, por tanto, de la habitabilidad, tal como lo requiere el abordaje crítico de una problemática de esta complejidad.

### *1.1 Hábitat, habitabilidad y reasentamiento*

El hábitat humano es el entorno en el que las personas crean redes de relaciones con condiciones materiales de tipo biótico, físico y humano, a partir de la cuales se posibilitan diferentes maneras de habitar y de desarrollar técnicas (Yory, 2008). El hábitat urbano comprende la casa de las puertas hacia adentro, el entorno (barrio) y el contorno (ciudad) (Chardon, 2010). El hábitat humano urbano puede entenderse entonces como un sistema ambiental complejo, multidimensional (conformado por la dimensión natural, físico-espacial y socio-cultural y económica) y multiescalar (escalas de la vivienda, el barrio, el sector y la ciudad), desarrollado por y para el proceso del habitar del hombre.

Derivado de la noción de hábitat, el concepto de habitabilidad se trata de un conjunto de condiciones, físicas y no físicas, que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y en un grado u otro, la gratificación de la existencia (Saldarriaga,

1981). De esta manera, el concepto se refiere en esencia a la calidad de los componentes ambientales, físicos y sociales del hábitat humano (Hurtado y Chardon, 2012; Tarchópulos y Ceballos, 2003). Puede definirse entonces la habitabilidad como la calidad del hábitat, en términos de la capacidad de las dimensiones que lo constituyen, en sus distintas escalas, para satisfacer las necesidades de los habitantes. El confort, la satisfacción, el bienestar y la calidad de vida son las condiciones que se esperan como resultantes de habitar un hábitat habitable.

En cuanto al concepto de reasentamiento, distintas instituciones nacionales e internacionales comparten una visión muy similar, considerándolo como un traslado del hábitat a un nuevo territorio en el que debe existir un proceso de rehabilitación mediante el restablecimiento y mejoramiento de la unidad habitacional, los medios de subsistencia, las relaciones sociales, económicas y culturales y en general de las condiciones de vida que las poblaciones tenían antes del desplazamiento involuntario (BID, 1999; CONPES, 2009). Esto es la completa reconstrucción del hábitat con condiciones de habitabilidad mejores o por lo menos similares a las que poseía el original.

### *1.2 Habitabilidad y derechos humanos: “La vivienda adecuada”*

En relación con los derechos humanos, la habitabilidad ha sido considerada principalmente desde el concepto de la “Vivienda

“adecuada”, reconocido como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (Art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, PIDESC (Art. 11). Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, CESCR, existe una serie de factores mínimos que en cualquier contexto constituyen una “vivienda adecuada” a los efectos del PIDESC (ACNUDH y UN-Habitat, 2010): a) Seguridad jurídica de la tenencia: grado de seguridad de tenencia que garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas; b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición, los cuales precisan del acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía, instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia; c) Gastos soportables: gastos personales o del hogar que entraña la vivienda en un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas; d) Habitabilidad: ofrecimiento de un espacio adecuado a sus ocupantes y de la protección del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, riesgos estructurales y de vectores de enfermedad y seguridad física; e) Asequibilidad: acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una

vivienda por parte de grupos poblacionales en desventaja; f) Lugar: localización en un lugar que permita el fácil acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención en salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales y alejado de lugares contaminados; g) Adecuación cultural: la manera en que se construye la vivienda, los materiales y las políticas en que se apoyan deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

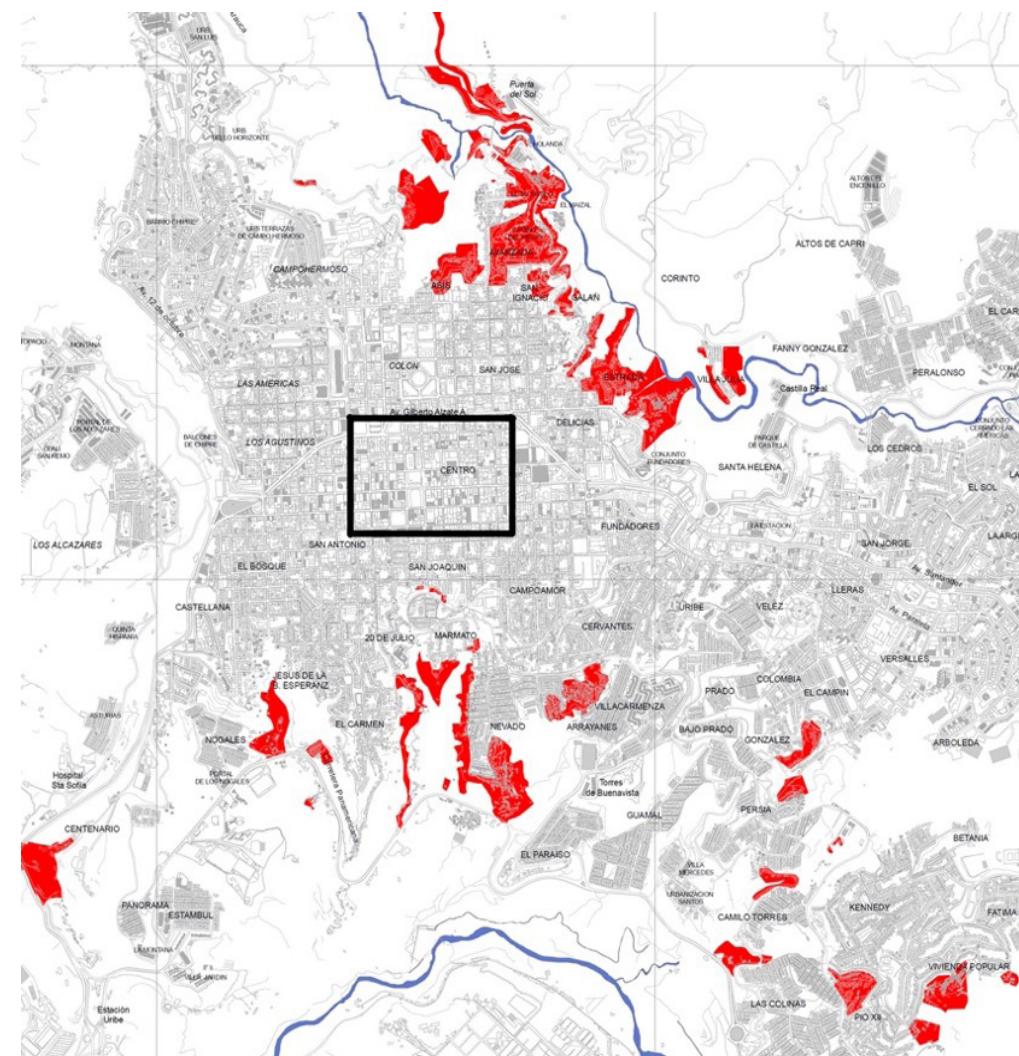
### 1.3 Caso de estudio: San Sebastián IV

El conjunto San Sebastián IV se encuentra localizado en Manizales, ciudad intermedia asentada en la región Andina, una de las más amenazadas de Colombia por fenómenos naturales. La mayor parte de sus viviendas se destinó a la reubicación de familias que habitaban en zonas de alto riesgo en asentamientos informales de las laderas norte y sur de la ciudad. Su población se había asentado allí debido al muy limitado poder adquisitivo y a sus prácticas económicas relacionadas, en la mayoría de los casos, con el centro de la ciudad de donde se encontraban geográficamente muy próximos (Figura 1).

La construcción del conjunto, a cargo de la Caja de la Vivienda Popular, CVP, inició en el año 2008 en predios localizados en el área más septentrional de la comuna Ciudadela del Norte. En la primera etapa de su desarrollo, llevada a cabo hasta el año 2012, se entregaron

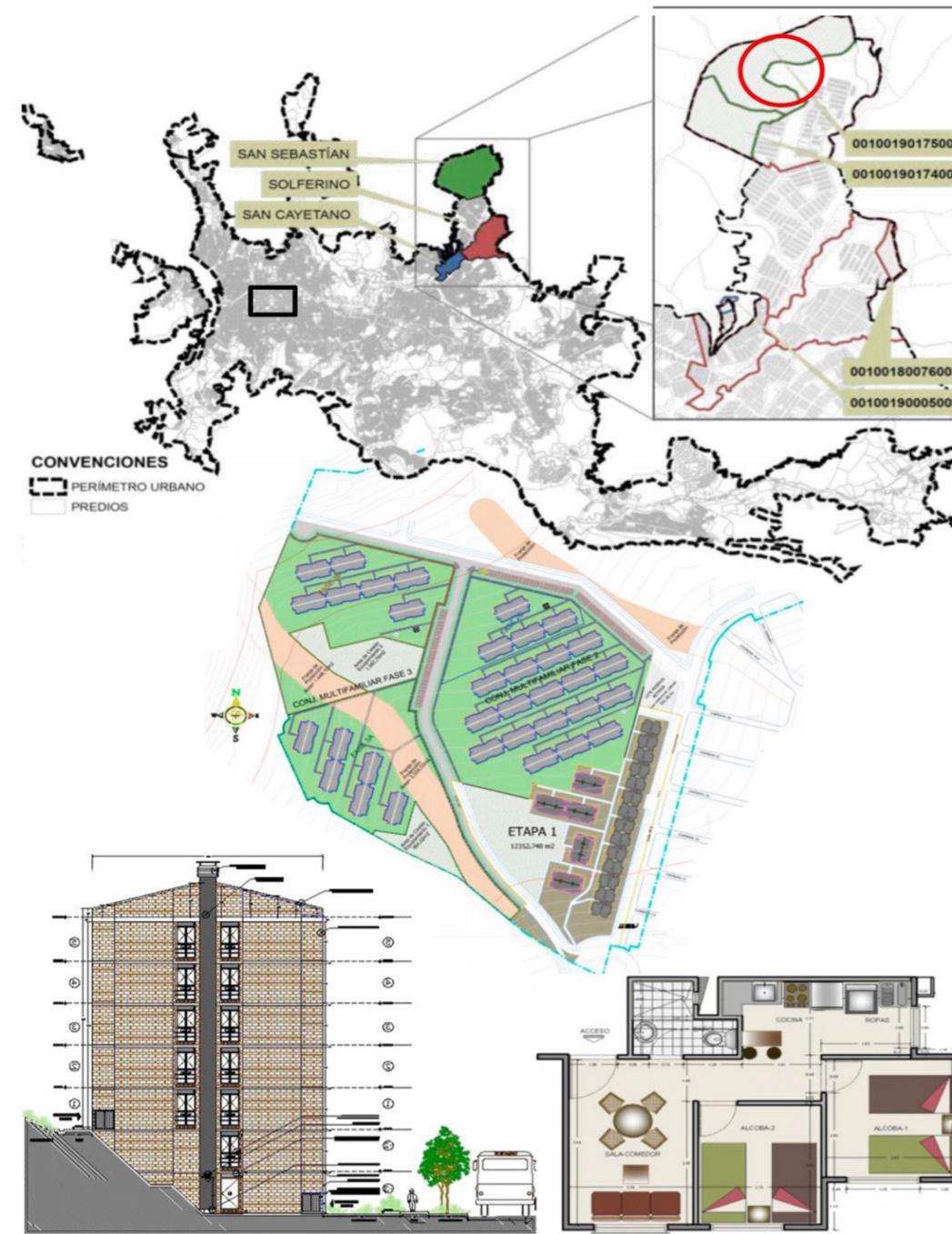
12 torres de cinco a siete pisos de altura, con 286 apartamentos tipo de un área de 41,57 m<sup>2</sup>, que incluyen una sala-comedor, dos habitaciones, cocina, ropas y un baño (Figura 2), además de 5 apartamentos unipersonales y 5 locales comerciales.

Figura 1. Riesgo por deslizamiento (centro tradicional de la ciudad en recuadro negro).



Fuente: elaboración propia con base en Plano de riesgos del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales (Alcaldía de Manizales, 2007).

Figura 2. Conjunto San Sebastián IV: localización, diseño urbanístico, fachada lateral bloque tipo y planta apartamento tipo.



Fuente: elaboración propia.

## METODOLOGÍA

El estudio se enmarca en el paradigma de investigación intersubjetivo, posicionándose en el intersticio entre el énfasis positivista en la objetividad y el énfasis constructivista en la subjetividad (Groat y Wang, 2013). La aproximación metodológica es mixta, lo que implicó la recolección y análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada (Sampieri et al., 2014). Esta aproximación permite abordar preguntas de investigación más complicadas y recopilar una variedad de evidencia más rica y sólida que la que se puede lograr con un solo método (Creswell, 2014). La metodología de investigación es el estudio de caso, en el que se investiga un fenómeno contemporáneo en profundidad y en su contexto real, porque hay condiciones contextuales importantes envueltas; se basa en múltiples fuentes de evidencia y los datos convergen de forma triangular (Yin, 2018).

Para la determinación de las condiciones de habitabilidad del caso de estudio, se analizaron los componentes ambientales del hábitat (Tabla 1), definidos a partir del marco teórico, en relación con su aptitud para garantizar el cumplimiento de los aspectos que constituyen una “vivienda adecuada”. Para ello, por una parte, se adelantó el estudio de información secundaria como planimetría e investigaciones previas sobre el caso; por otro lado, para la recolección de

información primaria, se utilizaron las técnicas de observación, entrevistas abiertas y una encuesta a los habitantes. Para esta última técnica, se tomó una muestra no probabilística y aleatoria de 54 familias, que corresponden al 20% del universo de 270 viviendas habitadas.

El cuestionario para la encuesta estuvo conformado por 25 preguntas (Tabla 2), con las cuales se indagó por la percepción general del nuevo hábitat y del proceso de reasentamiento, así como por aspectos puntuales de las condiciones de la agrupación y su situación en comparación con el hábitat de origen. Las preguntas se diseñaron en algunos casos para permitir múltiples respuestas, razón por la que el total de los porcentajes obtenidos puede ser superior a 100%; en los demás casos, la pregunta contemplaba la posibilidad de una única respuesta, previendo sin embargo el cuestionamiento del porqué de la elección a fin de obtener una información más detallada y reconocer en estas explicaciones también las tendencias en términos estadísticos.

Tabla 1. Componentes ambientales del hábitat.

Escala	Dimensión	Variable	Subvariable
Ciudad	Natural y físico-espacial	Situación en el sistema urbano	Localización en la ciudad Vías de acceso y transporte público
		Condiciones naturales	Características físicas, amenazas naturales y focos de contaminación
	Sector	Infraestructura pública	Servicios públicos domiciliarios Espacio público Equipamientos comunitarios
Sector	Natural y físico-espacial	Población receptora	Orden público y actividad económica
		Agrupación	Espacio público y equipamientos Disposición espacial de las edificaciones
	Conjunto habitacional y vivienda	Edificación y vivienda	Sistema estructural, materiales, acabados e instalaciones especiales Área y distribución espacial interna Higrotermicidad, Iluminación y acústica
Conjunto habitacional y vivienda	Sociocultural y económica	Actores sociales	Relaciones sociales y organización comunitaria Acompañamiento y seguimiento gubernamental

Fuente: elaboración propia.

Tabla 2. Resumen del cuestionario para la encuesta.

Pregunta	Opciones de respuesta
1. ¿Qué tal le parece la vida en San Sebastián IV?	Muy buena - Buena - Regular - Mala - Muy mala - NS/ NR - ¿Por qué?
2. ¿Le hubiera gustado otro sitio para ser reubicado?	Sí - No - NS/NR- ¿Por qué?
3. ¿Cuál o cuáles de los siguientes equipamientos considera que hace falta en el barrio o cerca de él? (respuesta múltiple)	CAI de la policía - Colegio - Puesto de Salud - Iglesia -Salón comunal - Parques - Zonas deportivas - NS/NR - Otro, ¿cuál?
4. ¿Cómo considera usted que es la seguridad en el sector?	Muy buena - Buena - Regular - Mala - Muy mala -NS/ NR - ¿Por qué?
5. ¿Cómo le parece el servicio de transporte público que llega a San Sebastián IV o cerca al barrio?	Suficiente - Insuficiente, faltan más rutas - Insuficiente, faltan más busetas - Insuficiente, faltan más rutas y más busetas - NS/NR
6. Desde que fue reubicado, los gastos de la familia:	Aumentaron - Se mantuvieron igual - Disminuyeron -NS/ NR - ¿Por qué?
7. Desde que fue reubicado, los ingresos de la familia:	NR - ¿Por qué?
8. ¿Cuáles son los ingresos mensuales de la familia actualmente?	No existen ingresos - Menos de 1 SMMLV - 1 SMMLV - Entre 1 y 2 SMMLV - 2 o más SMMLV - NS/NR
9. ¿Cuál es su situación laboral actual?	Trabajo formal - Independiente - Desempleado - Pensionado - NS/NR
10. ¿Tenía empleo antes de ser reubicado en San Sebastián?	Sí - No (pase a pregunta 12) - NS/NR
11. ¿Qué cambios se presentaron en el campo laboral debido a la reubicación en San Sebastián?	Pérdida del empleo - Pérdida del empleo y consecución de uno nuevo - El sitio de trabajo queda más lejos - No hubo cambios - NS/NR - Otro, ¿cuál?
12. ¿Pudo conseguir empleo después de ser reubicado?	Sí - No - NS/NR
13. ¿Cómo le parecen los materiales y los acabados con los que le entregaron el apartamento?	Bonitos - Regulares - Feos - Me es indiferente - NS/NR
14. ¿Cómo le parece la vista desde el apartamento hacia el exterior?	Agradable - Desagradable - Me es indiferente - NS/NR
15. En el interior del apartamento, ¿cómo califica o percibe... 15.1 la iluminación natural? 15.2 la iluminación artificial?	Excelente - Buena - Regular - Mala - NS/NR

15.3 la humedad?	Mucha - Normal - Poca - NS/NR
15.4 la temperatura?	Hace frío - Es templado - Hace calor - NS/NR
15.5 la evacuación de olores?	Rápida - Lenta - NS/NR
15.6 el ruido que viene de afuera del apartamento? 15.7 el ruido de otros espacios del apartamento?	No se escucha - Se escucha poco - Se escucha mucho - NS/NR
16. ¿Cómo le parece que es hacer el lavado, limpieza y mantenimiento del apartamento?	Fácil - Normal - Difícil - NS/NR - ¿Por qué?
17. ¿Cómo considera que es el apartamento en cuanto a espacio?	Muy amplio - Amplio (pase a pregunta 19) - Estrecho - Muy estrecho - NS/NR - Incomodidad y falta de privacidad - Tener que salirse de algunas de las pertenencias - El número de familiares con los que vivía antes de la reubicación no pudo mantenerse - Problemas de convivencia dentro de la familia - NS/NR - Otra, ¿Cuál?
18. ¿Cuáles han sido las consecuencias de la falta de espacio en el apartamento? (Respuesta múltiple)	Mejor - Igual - Peor - NS/NR - ¿Por qué?
19. Desde que viven en el apartamento, ¿Cómo es la relación entre los miembros de la familia?	
20. ¿En San Sebastián IV fueron reubicados familiares y/o vecinos del barrio en donde vivía antes?	Sí - No - NS/NR
21. ¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del bloque?	Excelente - Buena - Regular - Mala - Muy mala - NS/NR
22. ¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del resto de los edificios y de los barrios cercanos?	- ¿Por qué?
23. ¿En qué actividades participa con la comunidad del barrio o del sector? (respuesta múltiple)	Religiosas - Fiestas - Reuniones con la junta de administración del edificio - Deportivas - Económicas y de recolección de recursos - Mantenimiento del edificio - Ninguna - NS/NR - Otra, ¿Cuál?
24. En comparación con la casa en la que vivía antes de ser reubicado, ¿los siguientes aspectos son mejores, iguales o peores en San Sebastián IV?:	La vivienda; los servicios públicos; el transporte público; el acceso a atención en salud; el acceso a educación; las zonas de recreación y deporte; el espacio público; el empleo; las relaciones con los vecinos; la seguridad. (Mejor - Igual – Peor)
25. ¿Ha sentido acompañamiento de la Alcaldía municipal en el proceso de adaptación a la nueva vida en San Sebastián?	Sí - No - NS/NR - ¿Por qué?

Fuente: elaboración propia.

## RESULTADOS

### 3.1 A escala de ciudad

El hábitat de origen de la mayoría de las familias reubicadas posee fuertes lazos con el centro tradicional de la ciudad, del cual San Sebastián IV se localiza a una muy considerable distancia geográfica (5,3 km), por lo que para sus habitantes la alternativa de no pagar transporte público para acceder a los servicios urbanos y a los medios de subsistencia ya no resulta fácil. No es extraño entonces que a un 89% de los habitantes le hubiera gustado otro sitio de la ciudad para ser reubicado, de los cuales en efecto, el 50% argumenta que hubieran preferido un lugar más cercano al centro, el 17% afirma que le hubiera gustado un sitio más cerca de la familia y el 8% preferiría estar más cerca del barrio de proveniencia.

La situación del conjunto es similar respecto a otras zonas con concentración de uso institucional y a los lugares de trabajo o donde se agrupan potenciales fuentes de empleo para sus habitantes, fundamentalmente zonas industriales, comerciales y de servicios y zonas residenciales de estratos medios y altos. Lo anterior además de limitar la posibilidad de acceso de los habitantes a los servicios de la ciudad, tiene también repercusiones en los gastos de los núcleos familiares, en su situación laboral y por ende en sus ingresos: del 74% de habitantes que contaba con empleo antes del proceso de reasentamiento, el 30% afirma que

ahora su lugar de trabajo queda más lejos, con el consecuente incremento en los gastos en transporte, el 25% afirma que perdió el trabajo debido a la reubicación en San Sebastián IV, otro 25% señala que renunció al empleo por otro motivo y sólo el 20% afirma que no se presentaron cambios.

Es así que, como un problema en gran parte originado por la localización del conjunto receptor, ha habido un empeoramiento en las condiciones económicas de los habitantes después de su reasentamiento: por una parte, desde que fueron reubicados, los ingresos del núcleo familiar aumentaron sólo para un 11%, se mantuvieron igual para un 52% y disminuyeron para un 37%, para quienes la pérdida del empleo (58%) y la separación del cónyuge (25%) fueron las principales razones. De esta manera, el 4% de las familias consultadas no tiene ningún tipo de ingreso económico, el 48% tiene ingresos mensuales menores a 1 SMMLV, el 30% de 1 SMMLV y sólo el 19% de entre 1 y 2 SMMLV. La situación se torna aún más alarmante considerando que, por otra parte, desde que fueron reubicados, los gastos del núcleo familiar aumentaron para un 93% y sólo se mantuvieron igual para un 4% y disminuyeron para un 3%. Las razones para el aumento en los gastos de la mayoría de las familias se encuentran relacionadas para el 80% con el pago de los servicios públicos y también para el 72% con el ahora ya necesario uso del transporte público para acudir al lugar

de trabajo o para la realización de muchas de sus actividades cotidianas.

En relación al transporte público, desde la percepción de la mayoría de los habitantes (66%), este servicio presenta falencias en su concepción y funcionamiento, pues consideran que se requieren nuevas rutas y una mayor cantidad de vehículos en las existentes, dada la imposibilidad de un acceso directo a zonas residenciales del nororiente, occidente y noroccidente, así como a algunos núcleos industriales de la ciudad. Además, el aumento de la población de la zona en los últimos años ha ocasionado que la cantidad de vehículos dispuestos sea insuficiente para suplir la demanda, especialmente en las rutas que conducen hacia el centro de la ciudad. En comparación con las condiciones del transporte público en el hábitat de origen, para el 41% estas son peores en San Sebastián IV, para un 33% son mejores y para el 26% son iguales (Figura 6).

### *3.2 A escala del sector*

La comuna Ciudadela del Norte y más específicamente la zona conformada por sus barrios más septentrionales, se convierte en el hábitat a escala de sector para los habitantes reasentados en San Sebastián IV. Esta zona, otrora bosque de selva húmeda tropical, presenta fuertes pendientes, alta pluviosidad y suelos con presencia de rocas y depósitos de consistencia baja. La intervención para el

desarrollo de distintos proyectos de vivienda social, además de alterar el ecosistema, generó fuertes problemas geológicos, los cuales han sido mitigados mediante la realización de intervenciones geotécnicas, con un considerable incremento en los costos de construcción.

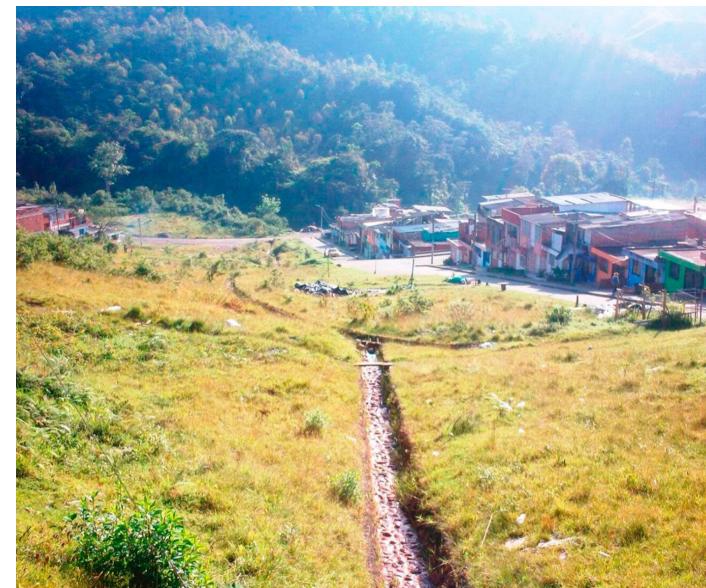
Respecto a las condiciones de salubridad del sector, los barrios aledaños a San Sebastián IV poseen un uso casi exclusivamente residencial, combinado en algunas viviendas con usos comerciales de bajo impacto y algunas pocas edificaciones institucionales. Por ello, en el contexto inmediato no existen vectores químicos, biológicos o mecánicos que puedan convertirse en focos de contaminación y por el contrario, la inmersión de la agrupación en medio de lo que queda del paisaje natural es para la mayoría de los habitantes uno de sus aspectos positivos.

En cuanto a servicios públicos, las urbanizaciones construidas en el sector, incluyendo San Sebastián IV, han tenido desde su entrega la disponibilidad de los servicios básicos con buenas condiciones en términos de calidad y cobertura. Esta situación es reconocida por los habitantes, pues el 78% señala que en comparación con el hábitat de origen, los servicios públicos son mejores en San Sebastián IV, mientras que sólo el 22% señala que son peores. Sin embargo, la disponibilidad de los servicios no garantiza su continuo acceso por parte de todos los habitantes, pues el costo de los mismos en muchos casos se convierte en una barrera para su obtención. Como se señalaba, luego de la reubicación los gastos

aumentaron para la inmensa mayoría de los habitantes (91%), de los cuales el 80% sostiene que esta situación se encuentra relacionada con el pago de los servicios públicos. Esto porque el limitado control por parte de las autoridades en el hábitat de origen permitía un alto porcentaje de conexiones fraudulentas o en otros casos porque el barrio de proveniencia se encontraba clasificado en un estrato socioeconómico más bajo, razón por la que antes recibían un mayor valor de subsidios. En efecto, el ya obligatorio sufragio del valor de la prestación del servicio o su mayor costo se convierte en una carga económica que en muchos casos no puede ser asumida, lo que ocasiona la frecuente suspensión de uno o varios de los servicios por parte de las empresas prestadoras.

En relación al espacio público, la concepción de las agrupaciones que conforman el sector, orientada hacia la construcción del máximo posible de unidades habitacionales, ha supuesto unas muy pobres condiciones de sus espacios públicos, los cuales se limitan a las áreas de cesión obligatorias, en su mayoría ubicadas en porciones de terreno que por afectaciones naturales no pueden ser ocupadas. Estos espacios se caracterizan por el abandono, la ausencia de equipamientos de recreo y por estar ubicados en pendientes difícilmente aprovechables (Figura 3).

Figura 3. Espacio público del sector.



Fuente: archivo personal (2014).

La totalidad de los habitantes señala que en el barrio o cerca de él hacen falta escenarios deportivos y el 96% afirma que se requieren parques y zonas verdes adecuadas. Para la mayoría de los habitantes (59%), las zonas de recreación y deporte en el sector son peores en comparación con su hábitat de origen, mientras que el 22% considera que son iguales y sólo el 19% que son mejores (Figura 4). Ante la ausencia de espacios apropiados para el desarrollo de las actividades colectivas de los habitantes del sector, las calles se convierten en el escenario de actividades deportivas y lúdicas de la población infantil, así como lugar de esparcimiento, reunión y aprovechamiento económico. En este sentido, para la mayor parte de los habitantes (59%), las vías, los senderos peatonales y el mobiliario urbano son mejores en comparación

con su hábitat de origen, mientras que el 19% considera que es igual y el 22% piensa que peor (Figura 4). Esta percepción de mejoría de las condiciones de parte del espacio colectivo se explica fácilmente en la aún mayor pobreza de los espacios exteriores de gran parte de las zonas de proveniencia, en las que predominaban caminos y escalinatas autoconstruidas.

En cuanto a los equipamientos dispuestos para soportar las actividades sociales y comunitarias de los cerca de 65 mil habitantes de la comuna Ciudadela del Norte, entre ellos los pobladores de San Sebastián IV, su localización se concentra principalmente hacia el sur de la comuna. En la zona no existen equipamientos comerciales de amplias superficies, ni financieros, razón por la que los habitantes de la comuna deben desplazarse a otros sectores de la ciudad para tener acceso a estos servicios.

Respecto a equipamientos educativos, a una considerable distancia de San Sebastián IV se localizan algunos colegios de carácter público y el más cercano, para el año escolar 2014 poseía ya una proporción de estudiantes por profesor en el máximo permitido para áreas urbanas por el Ministerio de Educación Nacional. Dado lo anterior, buena parte de población en edad escolar de esta zona debe acudir a Instituciones Educativas localizadas hacia el sur de la comuna, panorama aún más complejo con la llegada de las 800 familias de las fases II y III de San Sebastián IV. Desde el punto de vista de los habitantes del conjunto, el 85% de ellos considera que en el barrio o cerca de él se

requiere un nuevo colegio, lo que deja entrever la dificultad de su población para acceder a los servicios educativos existentes en el sector o incluso posiblemente en la comuna. En términos comparativos, en cuanto al acceso a educación, el nuevo hábitat presenta una peor situación que el sector de origen para cerca de la mitad de la población reasentada (44%), mientras que el 33% sostiene por el contrario que es mejor y el 22% considera que es igual (Figura 4).

En cuanto a equipamientos de salud, la comuna Ciudadela del Norte cuenta con un centro de primeros auxilios y una clínica de primer nivel de complejidad localizada a una considerable distancia de San Sebastián IV. Desde la percepción de los habitantes, comparado con el hábitat de origen, el acceso a atención en salud es peor en San Sebastián IV para la mayoría de ellos (52%), frente al 26% que considera que es igual y el 22% que sostiene que es mejor (Figura 4). La gran mayoría de ellos (96%) considera que en el barrio o cerca de él se requiere un equipamiento de salud, lo cual es una muestra fehaciente de lo sentido de esta necesidad. En relación a equipamientos de seguridad, en el barrio Bosques del Norte se localiza una estación de Policía, cuyos pocos efectivos se encuentran encargados del control de la mayor parte de la comuna, razón por la que también el 96% de los habitantes considera que en el barrio o cerca de él se requiere una nueva estación.

Para los habitantes reasentados, el acceso a los servicios sociales localizados en otras zonas

de la comuna se dificulta aún más debido a la existencia de “fronteras invisibles” que delimitan los territorios de pandillas de algunos de estos barrios. Así las cosas, el 63% de los habitantes del conjunto percibe la seguridad del sector como regular, mala o muy mala. Según datos de la Policía, la comuna y más específicamente el sector de San Sebastián presenta unos de los más altos índices de criminalidad de la ciudad. Comparado con el hábitat de origen, la seguridad en el sector es mejor para el 44% de los habitantes, es igual para el 22% y es peor para el 33% de ellos (Figura 4).

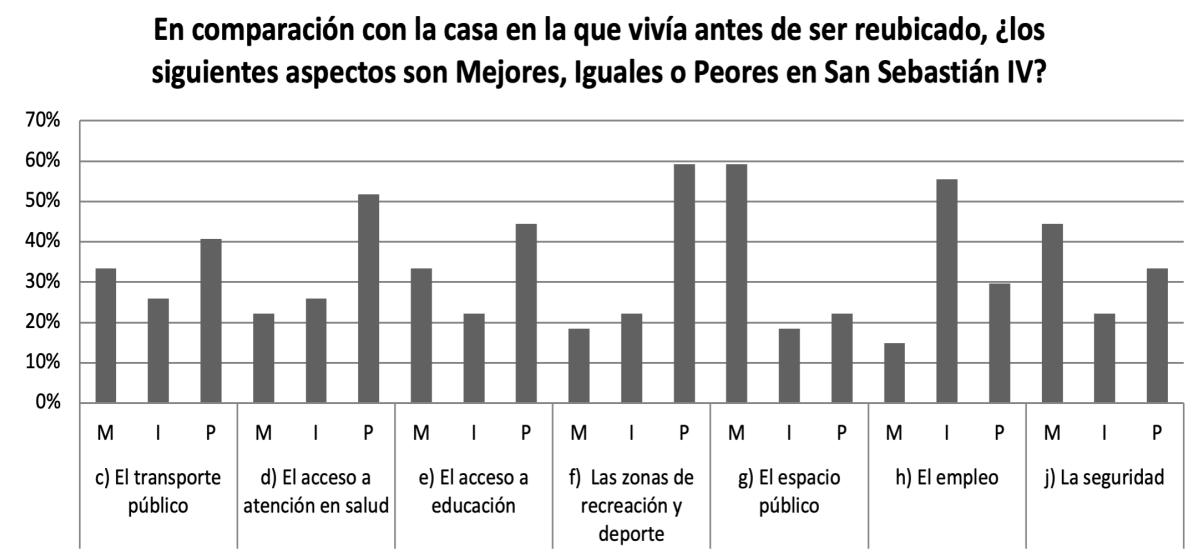
Por otra parte, dado que la comuna se conforma casi exclusivamente por barrios de estratos socioeconómicos bajos y debido a que en ella se presenta una actividad económica

escasa e informal, la oferta de empleo en el sector es casi nula para los habitantes reasentados, correspondiendo básicamente a los puestos de trabajo generados temporalmente por la construcción de nuevos proyectos de vivienda social. Así entonces, en comparación con el hábitat de origen, en San Sebastián IV el empleo es mejor sólo para el 15%, es igual para el 56% y es peor para el 30% de los habitantes (Figura 4).

### 3.3 A escala del conjunto habitacional y la vivienda

Respecto a equipamientos comunitarios de esta escala, a la fase habitada del conjunto le corresponden dos áreas de cesión, que para

Figura 4. Comparación de acceso a servicios sociales, espacio público, empleo y seguridad entre el hábitat de origen y el hábitat de destino.



Fuente: elaboración propia.

el momento de realización de la investigación permanecían baldías. El “conjunto multifamiliar fase 2” no contempla áreas de cesión, mientras que el “conjunto multifamiliar fase 3” prevé dos de estas zonas. De esta manera, a la insuficiencia de los servicios sociales del sector y a las dificultades para su acceso, se suma la ausencia de equipamientos dentro de los conjuntos habitacionales.

En relación al espacio público, este se conforma únicamente por las zonas verdes -carentes de arborización y de mobiliario urbano- resultantes de los retiros de las edificaciones y por las circulaciones peatonales que, surcando las diferencias topográficas de nivel por medio de rampas, permiten el acceso a los edificios, lo que garantiza, al menos en el espacio exterior a los bloques multifamiliares, la libre locomoción de personas en situación de discapacidad ([Figura 5](#)).

A diferencia de lo que se proyectó en las otras etapas, la fase habitada no cuenta con zonas para el aparcamiento de vehículos. Si bien la cantidad de automóviles de propiedad de los habitantes del conjunto es muy escasa, sí existen en su haber un buen número de motocicletas, las cuales pueden ser acomodadas por los propietarios dentro de los apartamentos localizados en los primeros niveles de los edificios multifamiliares o deben ser dejadas en las áreas de acceso a estas edificaciones.

En cuanto a la disposición espacial de las edificaciones, en el diseño urbanístico su localización y orientación no estuvo supeditada

a criterios que pudiesen proporcionar similares condiciones de accesibilidad, disfrute de visuales, asoleación, ventilación y privacidad para las viviendas que los conforman. Algunos bloques multifamiliares disponen de acceso por medio de vías vehiculares, mientras que a otros sólo es posible su ingreso mediante sendas peatonales. En algunas torres, gracias a su disposición, las unidades de vivienda gozan de exposición a la radiación solar en horas de la mañana y además poseen visuales directas sobre la ladera de bosque nativo localizada en frente. Otros apartamentos cuentan con exposición a los rayos del sol en horas de la tarde, presentando una menor asoleación debido a las condiciones topográficas del predio y a que las torres restantes se localizan a pocos metros de su paramento, situación que por otra parte ocasiona que las visuales desde estas viviendas se vean restringidas a otras fachadas y a taludes en el caso de los apartamentos ubicados en los primeros pisos. Algunos de los apartamentos de los bloques localizados en el interior del conjunto no reciben asoleación directa en ningún momento del día y desde estos las visuales se conforman por el registro de las fachadas de las edificaciones vecinas.

Los bloques de vivienda poseen un sistema estructural de muros portantes, el cual es de bajo costo comparativo y requiere poca inversión para el mantenimiento, dado que la mampostería de barro cocido dejada a la vista sirve como el acabado final de las fachadas. Sin embargo, debido a que en este sistema la

Figura 5. Espacio público del conjunto habitacional.



Fuente: archivo personal (2013).

transmisión de cargas compromete a todos los muros de la edificación, la estructura define inflexiblemente la distribución espacial de los apartamentos y las áreas comunes, dejando la realización de cambios menores en relación con los colores, acabados básicos y el mobiliario como las únicas opciones para la manifestación de la singularidad e identidad de los habitantes. Las viviendas fueron entregadas en obra gris y, según la CVP, terminar uno de estos apartamentos, con acabados básicos, demandaba entre 3 y 5 millones de pesos para el año 2012. Pese al elevado costo que representa para las familias la realización de estas obras, gasto que se suma a los demás ya señalados, la mayoría de los apartamentos han sufrido transformaciones principalmente en el acabado de los pisos, adecuación que resultaba ineludible, pues el constante polvo en el aire ocasionaba grandes molestias y además las burdas condiciones de la superficie de las placas de concreto dificultaban su lavado.

Con relación al área y la distribución espacial interna, el apartamento estándar se conforma por una sala comedor de 11 m<sup>2</sup>, alcoba principal de 11,5 m<sup>2</sup>, alcoba secundaria de 7,2 m<sup>2</sup>, cocina y patio de ropa de 8,87 m<sup>2</sup> y un baño de 3,0 m<sup>2</sup>, para un área total de 41,57 m<sup>2</sup>. Desde la visión de la CVP, estos espacios serían suficientes para albergar funcionalmente a una familia compuesta por los dos padres y tres o cuatro hijos. Para el año 2012, las viviendas se encontraban habitadas por 4 personas en promedio, razón por la que

en la mayoría de los casos la proporción de área por habitante es de 10,4 m<sup>2</sup> y la ocupación por habitación es de un máximo de dos personas. Sin embargo, las viviendas que habitaban estas familias típicamente poseían espacios de mayores proporciones y por tanto en muchos casos se tenía allí la posibilidad de desarrollar actividades productivas, alquilar habitaciones, etc.

Pues bien, para más de la mitad de los habitantes (52%), el espacio con el que cuentan los apartamentos es insuficiente, mientras para el 48% el área es suficiente. Efectivamente, todos los habitantes que consideran el área de la vivienda como estrecha aseguran que como consecuencia de la falta de espacio debieron “salirse” de algunos de los bienes muebles que poseían en el hábitat de origen; además, para el 71% de ellos la situación ocasiona incomodidad y falta de privacidad, el 43% señala que el número de familiares con los que vivía antes de la reubicación no pudo mantenerse y el 21% reconoce que estas circunstancias han ocasionado problemas de convivencia dentro de la familia, mientras que otros habitantes manifiestan además que la falta de espacio impide recibir visitas y disponer de los nuevos enseres que requieren.

Los subsidios de vivienda fueron adjudicados por familia y no por hogar y muchos de los grupos familiares de miembros numerosos no tienen la capacidad económica para dividirse y sufragar los gastos de la vivienda entregada y de una adicional. Por ello, en la agrupación

existe una buena cantidad de apartamentos en los que de manera hacinada deben convivir hasta trece personas, casos en los cuales la sala debe ser utilizada permanentemente como una tercera habitación y en los que los espacios de descanso tienen que ser compartidos por parejas y menores y por personas de diferente edad y género (Figura 6).

Es posible encontrar también que, en muchos casos, las familias se ven obligadas a usar la sala comedor, las habitaciones o la cocina como espacio de trabajo, debido a que el proyecto no contempló la entrega de locales comerciales, espacios comunales o áreas adecuadas dentro de los apartamentos para el desarrollo de actividades productivas a las personas que de ello derivaban su sustento en la vivienda de origen. Esta situación también puede ocasionar incomodidad por la limitada área de estos espacios para permitir tal multiplicidad de usos y además tiene repercusiones en la higiene y el confort al interior de la vivienda y en los apartamentos vecinos. Debido a que la tipología edificatoria en altura imposibilita la relación directa de los apartamentos con la calle o los senderos peatonales, la rentabilidad del posible montaje de establecimientos dedicados al comercio dentro de las viviendas sería muy baja, razón por la que actualmente aquellos habitantes del conjunto que de esta manera buscan generar sus ingresos, pueden hacerlo únicamente si su vivienda se encuentra ubicada en los primeros pisos o se ven obligados a invadir

el espacio público del sector para establecer allí improvisados locales comerciales.

En cuanto a la funcionalidad del área y la distribución espacial de la vivienda, en las entrevistas abiertas a los habitantes fue constante la manifestación de descontento frente a la falta de espacio para la instalación de mobiliario distinto a las camas en las habitaciones y por la escasa área disponible para el acomodo de electrodomésticos, utensilios y alimentos en la cocina y de prendas de vestir en el patio de ropa. Además, la ventilación e iluminación de la cocina y el patio de ropa se permite únicamente a través de un buitrón común a todos los apartamentos y de exigua dimensiones y estos espacios no cuentan con ningún tipo de separación física entre sí. Por ello, la ropa se encuentra expuesta a los gases y olores producidos por la cocción de los alimentos, por lo que en muchos casos los habitantes se ven obligados a utilizar las fachadas como tendedero de ropa.

Respecto a la humedad relativa, un estudio previo en el mismo conjunto habitacional encontró que en toda el área de los apartamentos y a lo largo del día se presenta una media que fluctúa entre el 68% y el 75%, lo que puede ser la causa para que, según el mismo estudio, el 28% de los habitantes hubiesen presentado problemas respiratorios, el 13% alergias, el 5% irritación en la piel y el 3% asma (Salamanca y Londoño, 2011). Desde la percepción de los habitantes consultados, para el 44% de ellos en el apartamento existe mucha humedad, para el

Figura 6. Sala-comedor como tercera habitación.



Fuente: archivo personal (2014).

7% esta es normal y para otro 44% es poca. Esta división de percepciones se presenta también en relación a la rapidez de la evacuación de olores, que para el 54% de los consultados es lenta y para el 46% es rápida. En cuanto a la temperatura ambiental interna, dado que por su orientación algunos bloques no reciben asoleación directa en ningún momento del día, gran parte de los habitantes consultados perciben que en el apartamento hace frío (37%), aunque para la mayoría (52%) la temperatura es templada y sólo para el 11% hace calor, lo que evidencia marcadas diferencias en el confort higrotérmico de las viviendas al interior de la misma agrupación habitacional.

Con relación a la iluminación natural, el estudio precedente muestra que, en todos los espacios, a excepción de la cocina y patio de ropa, se presenta una iluminación a lo largo del día dentro del rango admisible ([Salamanca y Londoño, 2011](#)), el cual es de entre 300 lx y 500lx ([Ramos, 2011](#)). Dado que, como se advertía, la cocina y patio de ropa solamente cuentan con un vano dirigido a un pequeño ducto, además obstaculizado por las prendas de vestir, a lo largo del día en este espacio no se alcanzan niveles de iluminación superiores a los 50lx. En concordancia con lo anterior, para la mayoría de los habitantes (52%) al interior del apartamento la iluminación natural es

excelente, mientras que, debido a las señaladas falencias en la iluminación de la cocina y patio de ropas, para el 44% es buena y para el 4% es regular. Finalmente, en relación con la acústica, el citado estudio muestra que en todos los espacios de la vivienda y a lo largo de todo el día pueden percibirse ruidos por encima del rango de confort de 40db (Ramos, 2011), con máximas de hasta casi 80db en la cocina y patio de ropas y con una media en las habitaciones en horas de la noche de aproximadamente 47db, lo que perturba el desarrollo de actividades propias de este espacio, sobre todo el dormir (Salamanca y Londoño, 2011). De acuerdo con esto, para el 59% de los habitantes consultados, al interior del apartamento el ruido proveniente del exterior se escucha mucho, mientras que para el 26% se escucha poco y sólo para el 15% no se escucha.

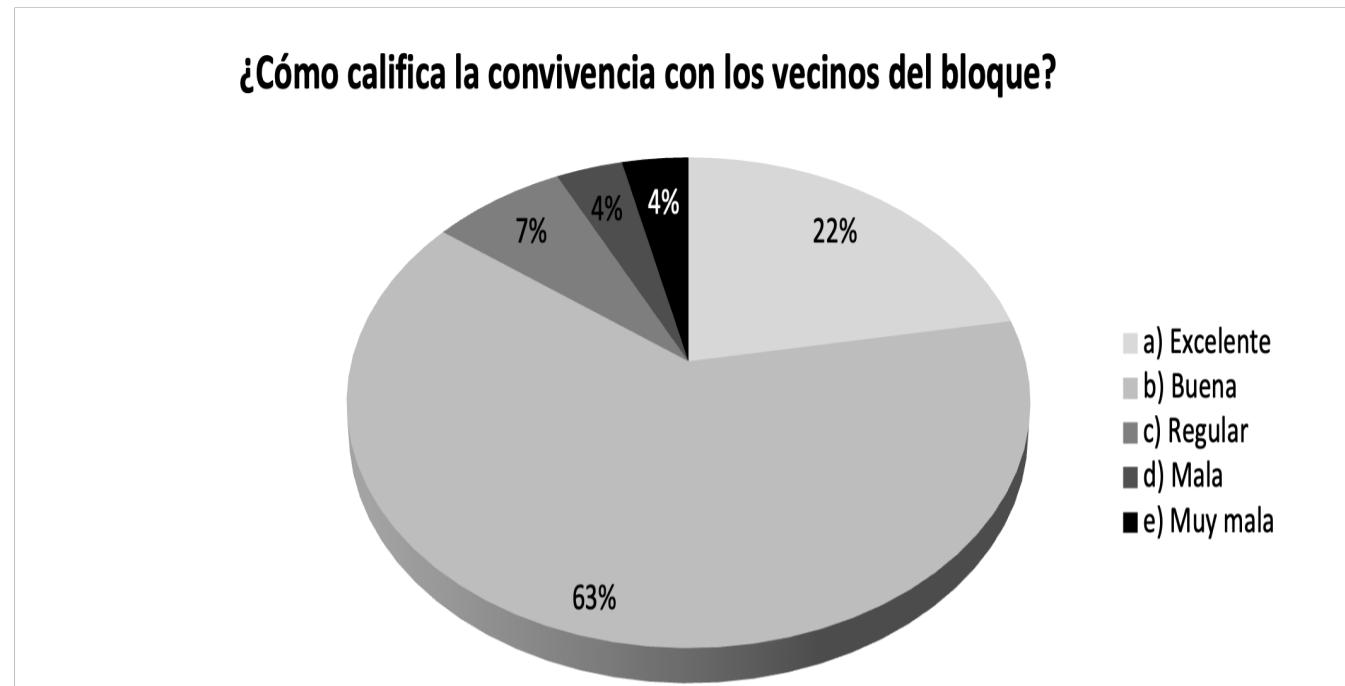
Ahora bien, respecto a la dimensión socio cultural y económica, la encuesta muestra que los habitantes han establecido muy poca relación con los vecinos de los demás edificios y de los barrios cercanos. Pese a que el 78% califica la convivencia con ellos como excelente o buena y sólo el 22% como regular, paradójicamente, la poca relación con los vecinos es el principal motivo señalado para esto en ambos casos. Esta situación es muy similar frente a la convivencia con los vecinos del bloque, pues igualmente la gran mayoría (63%) piensa que esta es buena, llegando un 22% a considerarla como excelente, frente a un 15% que piensa que es regular, mala o muy mala (Figura 7). Las razones para estos

últimos son los conflictos por el mal manejo de basuras en las zonas comunes, por el consumo de alucinógenos en estos mismos espacios y por el ruido en apartamentos vecinos. En comparación con el hábitat de origen, el 41% sostiene que las relaciones con los vecinos son iguales, el 33% afirma que son mejores y el 26% cree que son peores.

Al ser indagados acerca de su participación en actividades con la comunidad del barrio o del sector, aquellas en las que más existe intervención de los habitantes son las directamente relacionadas con aspectos propios del bloque en que residen: el 96% colabora en el mantenimiento del edificio, el 89% asiste a las reuniones de la junta de administración de la copropiedad y el 78% coadyuva en el desarrollo de actividades económicas y de recolección de recursos para el mantenimiento del bloque. La alta participación de los habitantes en las actividades de gestión del mantenimiento de la copropiedad deja entrever su interés y compromiso en la conservación de unas buenas condiciones físicas de la edificación en que residen. De esta manera, por iniciativa propia de los habitantes de algunos de los bloques se han adelantado obras para el mejoramiento de los acabados de las zonas comunes, lo que es muestra de una buena organización vecinal, a su vez derivada de una alta apropiación y sentido de pertenencia por el entorno físico y simbólico común a todos ellos.

Sin embargo, la buena organización y la apropiación del espacio no es una situación

Figura 7. Convivencia con los vecinos del bloque.



Fuente: elaboración propia.

generalizada. En algunos edificios del conjunto las condiciones de las zonas comunes revelan de alguna manera desidia o poco interés en su mantenimiento y mejora por parte de sus residentes. Según las entrevistas abiertas, esta situación se debe a que allí no pudieron coincidir como copropietarios parientes o quienes ya tenían una relación de vecindad antes del proceso de reasentamiento, lo que dificulta que haya una mejor concertación. Por otro lado, según lo manifestado por los entrevistados, en algunos de estos bloques habita una alta cantidad de arrendatarios, quienes al no tener ningún sentido de pertenencia, en algunos casos actúan de forma desinteresada por el cuidado del entorno y por el bienestar de sus vecinos.

A pesar de lo señalado, después de la entrega de las viviendas la intervención directa de la Alcaldía Municipal se ha limitado a la elaboración y socialización del manual de convivencia del conjunto y al asesoramiento en la conformación de las juntas de administración de los bloques. Al ser indagados respecto al acompañamiento de la administración municipal en el proceso de adaptación a la nueva vida en San Sebastián IV, el 85% de los habitantes señala que no lo han recibido y sólo el 15% manifiesta que sí existió, pero sólo en los primeros meses.

## DISCUSIÓN

Resulta indiscutible que a través de proyectos como el conjunto habitacional San Sebastián IV se alcanza el cometido de salvaguardar la vida y los bienes de las personas que habitaban en zonas de alto riesgo y de ofrecer un techo a quienes han resultado damnificados por desastres naturales. En comparación con el hábitat de origen de estas poblaciones, se mejora principalmente la disponibilidad y calidad de los servicios públicos domiciliarios y las condiciones materiales y de tenencia de las viviendas. Esto es consistente con lo encontrado por otros estudios sobre el tema en el país (Cardona-Isaza et al., 2017; Chardon, 2010; Chardon y Suárez, 2010; Herran, 2017, 2020; Mejía-Escalante, 2012; Mena, 2011; Millán y Vasquez, 2020; Torres y Robles, 2014). Sin embargo, los resultados del estudio muestran también que las condiciones de hábitats de destino como el analizado, no garantizan la total satisfacción de las necesidades básicas de habitabilidad de la población reasentada contempladas en el concepto de “Vivienda Adecuada”.

En cuanto al factor “Lugar”, la localización en la periferia y por tanto distante de los principales equipamientos de la ciudad se convierte en la primera limitante para el acceso a servicios sociales. La dificultad se acrecienta por el nulo acondicionamiento del espacio público y la lejanía y la falta de capacidad física y de recursos humanos de los equipamientos comunitarios a

escala de sector, a lo que se suma la ausencia de mobiliario urbano y equipamientos dentro del conjunto habitacional de recibo, lo que también ha sido hallado en casos similares (Mena, 2011). La ubicación de conjuntos en los “extramuros” trae consigo un aumento en los gastos en transporte que en muchos casos no puede ser soportado, llevando a la pérdida del empleo (Mejía-Escalante, 2012; Torres y Robles, 2014). La localización en un contexto de barrios de estratos socioeconómicos bajos y con escasa actividad económica, convierte en ínfima la posibilidad de vinculación laboral en el sector. Sumado a esto, la ausencia de espacios públicos o privados para el desarrollo de actividades productivas, hace muy difícil que los habitantes reasentados puedan generar ingresos para satisfacer sus necesidades básicas. Estos problemas obedecen a la segregación espacial, a la homogeneidad social y a la experiencia de gueto que ofrecen este tipo de hábitats (Marín-Villegas et al., 2023).

En relación con la categoría “habitabilidad”, específicamente respecto de la salubridad y el confort, la entrega de las viviendas en obra gris genera riesgos para la salud de los habitantes. Además, como lo muestran también otros estudios, los bajos niveles de confort higrotérmico al interior de las viviendas, pueden ocasionar la prevalencia de enfermedades cutáneas y respiratorias, así como el surgimiento de patologías en los elementos constructivos (Cardona-Isaza et al., 2017; Salamanca y Londoño, 2011). Respecto

de la comodidad, la proyección de las viviendas bajo sistemas constructivos inflexibles imposibilita la adaptación a las necesidades propias de cada familia. Para familias con más de 4 integrantes, la limitada área de las nuevas unidades de vivienda ocasiona hacinamiento, desintegración familiar y problemas de convivencia, lo que también ha sido hallado por otras investigaciones en Colombia (Chardon, 2010; Herran, 2020; Mena, 2011). En cuanto a la privacidad, a las problemáticas causadas por el hacinamiento, en casos como el de San Sebastián IV, se suma el bajo aislamiento acústico que permite que se escuchen ruidos de apartamentos vecinos, además del registro visual directo hacia el interior de otras viviendas gracias a la disposición de algunos de los bloques con fachadas “enfrentadas” entre sí a escasos metros de distancia. Como lo muestran estudios similares, estas condiciones causan estrés y una alta insatisfacción entre los habitantes (Cardona-Isaza et al., 2017), quienes manifiestan recurrentemente nostalgia y añoranza por la vivienda informal, pues sus características físicas permitían una mayor comodidad, intimidad y privacidad (Mejía-Escalante, 2012; Millán y Vasquez, 2020).

Respecto del factor “adecuación cultural”, el desarrollo de formas de ayuda y cooperación al interior de la población reasentada se ve afectado por la adopción de criterios de adjudicación de las viviendas que desconocen las redes vecinales establecidas en el entorno de origen, situación que se agrava por la ausencia de espacios

públicos que propicien la relación directa entre los cohabitantes. Asimismo, la obligación de habitar una misma edificación con personas desconocidas o arrendatarios puede propiciar el surgimiento de conflictos. Al respecto, estudios sobre el tema en el país también han encontrado que los conflictos entre vecinos son propiciados en gran medida por la inadecuación espacial de las viviendas multifamiliares para el desarrollo de las actividades cotidianas y productivas de los habitantes, así como por diferencias culturales y de origen entre los relocalizados. Los conflictos entre vecinos son una de las principales causas de insatisfacción y de deseo de abandono de la nueva vivienda (Herran, 2017, 2020; Mena, 2011; Millán y Vasquez, 2020). En cuanto al agrado estético, los sectores de periferia y de reciente y pobre desarrollo urbanístico, generan entre sus habitantes una sensación de inmersión en un ambiente inacabado y por tanto desintegrado de la realidad urbana. La disímil orientación de las viviendas que sólo en algunos casos posibilita el disfrute de las visuales del entorno, la pobreza plástica de los materiales y los pocos acabados con los que se entregan las unidades de vivienda y los espacios comunes, se convierten en otros factores que ocasionan desagrado estético.

Respecto del factor “gastos soportables”, mientras que después del reasentamiento para muchos de los habitantes los ingresos disminuyen, la condición de formalidad y la localización en la ciudad traen con sigo costos que en muchos casos no pueden ser sobrelevados

sin comprometer otras necesidades vitales, situación también hallada por estudios anteriores (Chardon, 2010; Herran, 2020; Mejía-Escalante, 2012; Mena, 2011; Torres y Robles, 2014).

En relación con las categorías de “seguridad jurídica de la tenencia” y “asequibilidad”, se reconoce que la política de entrega gratuita de viviendas garantiza que las poblaciones reasentadas de escasos recursos económicos no deban atravesar condiciones de inseguridad jurídica por falta de capacidad de pago de créditos hipotecarios que existía en casos con subsidios parciales (Mejía-Escalante, 2012). Sin embargo, de acuerdo con todo lo expuesto, en proyectos que no son concebidos de forma integral, esto no es suficiente para asegurar que la vulnerabilidad socioeconómica de sus beneficiarios desaparezca.

## CONCLUSIONES

El objetivo del estudio fue determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda social multifamiliar desarrollada para el reasentamiento de poblaciones urbanas vulnerables en los últimos años en Colombia, mediante el estudio del conjunto habitacional “San Sebastián IV” en Manizales. Los resultados muestran que, en comparación con el hábitat de origen, se mejoran algunos aspectos relacionados con la “disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura” y con la “seguridad jurídica de la tenencia”.

Sin embargo, las condiciones del hábitat de destino, no garantizan la total satisfacción de las necesidades básicas de habitabilidad de la población reasentada, contempladas en el concepto de “Vivienda Adecuada”.

En cuanto al “lugar”, existen grandes dificultades y aumento en los gastos para el acceso a los servicios urbanos, espacio público, transporte y empleo, debido principalmente a la segregación física y a la homogeneidad social del nuevo entorno. Respecto de los “gastos soportables”, hay un aumento de los costos originado por la nueva condición de formalidad y la localización en la periferia, lo que se ve agravado por la disminución de los ingresos. En relación con la “habitabilidad”, existen riesgos para la salud de los habitantes, derivados de la baja calidad de los acabados y de los bajos niveles de confort higrotérmico de las viviendas. Además, se encuentran problemas de incomodidad y falta de privacidad, debido a la inflexibilidad de las viviendas, la escasa área, el bajo aislamiento acústico y la alta densidad edificatoria. Respecto de la “adecuación cultural”, hay afectación en la cohesión social debido al desconocimiento de las redes vecinales del entorno de origen, a la ausencia de espacios públicos de encuentro y a la inadecuación físico espacial del nuevo hábitat para la continuación de las actividades cotidianas y productivas que se llevaban a cabo en el hábitat de origen. Existe además desagrado estético por el pobre desarrollo urbanístico, la baja calidad plástica de los materiales y el desaprovechamiento

de las visuales del entorno. En suma, estas condiciones pueden acentuar la vulnerabilidad socioeconómica de las familias relocalizadas y ayudan a explicar los altos niveles de insatisfacción entre las personas reasentadas.

Los hallazgos llaman la atención acerca de la necesidad de que las viviendas sociales para la relocalización se ubiquen en zonas consolidadas de las ciudades, que cuenten con acabados adecuados, que sean flexibles, adaptables, en lo posible progresivas y que implementen sistemas de aprovechamiento de energías no convencionales y de gestión del agua y los residuos, para la reducción de los gastos de las familias. Para su asignación es necesario tener en cuenta criterios de vecindad, parentesco y afinidad entre los habitantes sujetos del proceso de reasentamiento. Además, los procesos de relocalización deben incluir programas culturales, educativos, de inserción laboral y de organización comunitaria, entre otros.

Como líneas futuras de investigación, sería deseable que estudios posteriores desarrollen sistemas de indicadores cualitativos y cuantitativos para la evaluación de la calidad de hábitats desarrollados para el reasentamiento de poblaciones vulnerables, así como de los impactos ocasionados por la relocalización. Además, sería pertinente que en investigaciones futuras tal evaluación se adelante sobre distintos hábitats, situados incluso en diferentes ciudades, para establecer comparaciones que den cuenta de mejores prácticas en el marco de procesos de reasentamiento involuntario.

## FINANCIACIÓN

Esta publicación contó con el apoyo de la Vicerrectoría de Investigación y Doctorados de la Universidad San Sebastián – Fondo USS-FIN-25-APCS-09.”

## REFERENCIAS

- ACNUDH y UN-Habitat. (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas. [https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_sp.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)
- BID, B. I. de D. (1999). Reasentamiento involuntario: Política operativa y lineamientos.
- Cardona-Isaza, E. S., Villa-García, S. A. y Machado-Luna, E. (2017). Características de Viviendas de Interés Prioritario y condiciones de salud de familias residentes, Medellín, 2008-2013. Hacia la promoción de la salud, 22(2), 53–68. <https://doi.org/10.17151/hpsal.2017.22.25>
- Cernea, M. (2008). IRR: An Operational Risks Reduction Model for Population Resettlement. Hydro Nepal: Journal of Water, Energy and Environment, 1, 35–39. <https://doi.org/10.3126/hn.v1i0.883>
- Chardon, A.-C. (2010). Reasentar un hábitat vulnerable: teoría versus práxis.

- Revista INVI, 25(70), 17–75. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582010000300002>
- Chardon, A.-C. y Suárez, J. (2010). Reasentar ..., más allá de cuatro muros. *Bitácora Urbano Territorial*, 16(1), 11–34. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18477>
- COMPES, C. N. de P. E. y S. R. de C. (2009). Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). SAGE Publications, Inc.
- DNP, D. N. de P. (2023). Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Colombia, potencia mundial de la vida. [www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)
- Groat, L. y Wang, D. (2013). *Architectural Research Methods* (Second edi). Wiley.
- Herran, C. (2017). Vivir formalmente en 45 metros cuadrados. *Bitácora Urbano Territorial*, 27(4Esp), 67–75. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v27n4Esp.62563>
- Herran, C. (2020). Pertener, mucho más que habitar un espacio. Tensiones emergentes tras reubicación en viviendas formales de residentes de la consolidación habitacional Juan Bobo en Medellín, Antioquia (2017-2019). *Revista Ciudades, Estados y Política*, 7(2), 31–42. <https://doi.org/10.15446/cep.v7n2.86619>
- Hurtado, J. G. y Chardon, A.-C. (2012). Vivienda social y reasentamiento, una visión crítica desde el hábitat. Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales.
- Marín-Villegas, J. C., Sabatini Downey, F. R. y Gatica-Neira, F. E. (2023). Insatisfacción residencial post-relocalización de asentamientos informales en viviendas sociales: una revisión sistemática de la literatura. *ACE: Architecture, City and Environment*, 18(52). <https://doi.org/10.5821/ace.18.52.11371>
- Mejía-Escalante, M. (2012). Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada: El caso de Medellín, Colombia. *EURE* (Santiago), 38(114), 203–227. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200008>
- Mena, E. M. (2011). Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz en Medellín, Colombia. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 4(8), 296–314. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu4-8.hvis>
- Millán, K. y Vasquez, J. (2020). La Apropiación Social y Espacial de Vivienda de Interés Prioritario (VIP): Casos Las Flores y La Aurora en la Ciudad de Medellín. *The Qualitative Report*, 25(7), 1960–1980. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2020.4690>

- Oliver-Smith, A. y Sherbinin, A. (2014). El reasentamiento en el siglo XXI. *Forced migration review*, 23–25.
- Ramos, H. (2011). El confort en la vivienda de bajo costo: modelo metodológico para diagnosticar higrotermicidad, iluminación y acústica. *Traza*, 1(4), 1–20. <https://ciencia.lasalle.edu.co/tr/vol1/iss4/5/>
- Salamanca, J. y Londoño, J. (2011). Proyecto de investigación para el mejoramiento ambiental y de sostenibilidad económica de las soluciones de vivienda producidas por la Caja de la Vivienda Popular de Manizales.
- Saldarriaga, A. (1981). Habitabilidad. Fondo Editorial Escala.
- Sampieri, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación (Sexta edic). McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Tarchópolos, D. y Ceballos, O. (2003). Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana.
- Torres, C. A. y Robles, S. (2014). Estrategias de inclusión-exclusión de la ciudad colombiana autoproducida mediante políticas de reasentamiento barrial\*. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 45(43 (3)), 587–609. <https://doi.org/10.4000/bifea.5975>
- World Bank. (2021). Striking a Balance: Toward a Comprehensive Housing Policy for a Post-COVID Colombia. [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)
- Yin, R. (2018). Case study research and applications: Design and methods (Sixth Edit). SAGE Publications, Inc.
- Yory, C. M. (2008). Pensar el nuevo siglo en clave de hábitat. En C. M. Yory (Ed.), *Pensando en clave de hábitat: Una búsqueda por algo más que un techo* (pp. 12–28). Universidad Nacional de Colombia.