



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional

**Estudio caso: San Sebastián de Betania IV etapa.
Comuna Ciudadela del Norte, Manizales.**

Juan Carlos Marín Villegas

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Manizales, Colombia

2014

Análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional

**Estudio caso: San Sebastián de Betania IV etapa.
Comuna Ciudadela del Norte, Manizales.**

Juan Carlos Marín Villegas

Tesis presentada como requisito parcial para optar al título de:
Magister en Medio Ambiente y Desarrollo

Directora:
Doctora Anne-Catherine CHARDON

Línea de Investigación:
Hábitat y vulnerabilidad

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Manizales, Colombia

2014

De manera muy especial expreso mis más sinceros agradecimientos a:

La Universidad Nacional de Colombia, por la alta calidad de la formación académica que ofrece y por su compromiso con los procesos de investigación.

A mi familia, por brindarme siempre el apoyo y la colaboración necesaria para llevar a feliz término este trabajo académico.

A La profesora Anne-Catherine CHARDON, quien desde su amplio conocimiento sobre las temáticas relacionadas con este estudio supo guiarme y acompañarme en todas las fases del desarrollo de la investigación.

A la Fundación Obras Sociales Betania y en especial a la trabajadora social Natalia Giraldo por su ayuda para el acercamiento con la comunidad de San Sebastián de Betania IV Etapa.

A los habitantes de San Sebastián de Betania IV Etapa, por su disposición para compartir conmigo sus inquietudes, problemáticas, propuestas y anhelos frente a la construcción de su hábitat.

A todos mi eterna gratitud...

El desarrollo de la presente investigación recibió el apoyo de la Universidad Nacional de Colombia, en el marco del “Programa nacional de apoyo a estudiantes de posgrado para el fortalecimiento de la investigación, creación e innovación de la Universidad Nacional de Colombia 2013-2015”. Nombre del proyecto: “Análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional. Caso de estudio: San Sebastián de Betania IV Etapa, Comuna ciudadela del Norte, Manizales”. Código Hermes: 21804.

Resumen

En este trabajo se analiza la habitabilidad de la vivienda social en altura dirigida al reasentamiento de poblaciones urbanas vulnerables desde la perspectiva del hábitat, para lo cual se elige como caso de estudio el proyecto de vivienda social “San Sebastián de Betania IV Etapa”, localizado en la ciudad de Manizales, Colombia. El instrumento metodológico para el análisis de la habitabilidad de este caso se establece luego de que se construye el marco teórico en torno a los conceptos de hábitat, habitar, habitabilidad y reasentamiento; se revisan distintas metodologías de análisis de la habitabilidad de diferente orientación en cuanto a variables de estudio, escala espacial y momento histórico de análisis y por último se estudia lo dispuesto por tratados internacionales sobre derechos humanos, políticas, normatividad, estándares y experiencias en el desarrollo de proyectos para el reasentamiento de poblaciones vulnerables. Con base en el método adoptado, por medio de distintos instrumentos y técnicas de investigación se evalúa la capacidad para satisfacer los requerimientos básicos de los habitantes reasentados por parte de los componentes ambientales naturales, físico espaciales y socioeconómicos, en las escalas de la ciudad, el sector, el conjunto habitacional y la vivienda, del hábitat caso de estudio, análisis a través del que se determinan falencias que demuestran que proyectos así concebidos no reúnen las condiciones de habitabilidad necesarias para asegurar una mejora en las condiciones de vida de las poblaciones sometidas al proceso de reasentamiento.

Palabras clave: Hábitat, habitabilidad, reasentamiento, vivienda social.

Abstract

“Analysis of the habitability of a social multifamily housing project under process of population resettlement”.

In this study the habitability of social housing in height led to the resettlement of vulnerable urban populations from the perspective of habitat is analyzed, for which the social housing project "San Sebastián de Betania IV Etapa" located in the city of Manizales, Colombia, is chosen as a case study. The methodological tool for the analysis of the habitability of this case is then established that the theoretical framework built around the concepts of habitat, inhabit, habitability and resettlement; different methods of analysis of the habitability of different guidance on study variables, spatial scale and historic moment analysis are reviewed and finally studied the provisions of international human rights treaties, policies, regulations, standards and experiences in development project for the resettlement of vulnerable populations. Based on the adopted method, through various tools and techniques of research evaluates the ability to meet the basic requirements of the people resettled by natural environmental, socioeconomic and physical space in the city, sector, the housing complex and housing scales, analysis through which flaws that show well designed projects do not meet the necessary habitability conditions to ensure improvement in the living conditions of populations for determining the process of resettlement.

Keywords: Habitat, habitability, resettlement, social housing.

CONTENIDO

CAPÍTULO I. ACERCAMIENTO TEÓRICO

1. Hábitat, habitar, habitabilidad	6
1.1. Aproximación a la noción de hábitat humano	6
1.1.1. El Habitar	7
1.1.2. El proceso de habitar: vivienda, casa y ciudad	9
1.1.3. Hacia la visión integral del Hábitat.....	11
1.1.4. La visión Institucional del Hábitat	12
1.2. La Habitabilidad	14
2. Los procesos de reasentamiento poblacional desde la perspectiva del hábitat ..	16
2.1. Relocalización, reubicación y reasentamiento.....	16
2.2. El Reasentamiento desde la óptica institucional.....	18
3. A manera de conclusión parcial	20

CAPÍTULO II. EL ANÁLISIS DE LA HABITABILIDAD

4. Enfoques del análisis de la habitabilidad.....	22
4.1. Experiencias internacionales en el análisis de la habitabilidad	23
4.1.1. Los <i>responsive environments</i>	23
4.1.2. Habitabilidad a escala de barrio	25
4.1.3. Habitabilidad interna desde la psicología ambiental	27
4.1.4. Habitabilidad como grado de seguridad	29
4.2. El Análisis de la habitabilidad en el contexto colombiano	31
4.2.1. Calidad de la vivienda en términos de habitabilidad	31
4.2.2. La habitabilidad como sensación de confort.....	33
4.2.3. Calidad de la vivienda social en el marco de los POT	34
4.2.4. Calidad de la vivienda social en el área metropolitana de Bogotá	37
4.3. El Análisis de la habitabilidad de proyectos de vivienda social en procesos de reasentamiento poblacional.....	40
4.3.1. La habitabilidad desde el enfoque etnográfico	40
4.3.2. La habitabilidad a la luz de la “vivienda adecuada”	42
4.3.3. La habitabilidad de proyectos para el reasentamiento desarrollados en la ciudad de Manizales.....	43
5. A manera de conclusión parcial	47

CAPÍTULO III. HABITABILIDAD Y REASENTAMIENTO EN LA PRAXIS

6. El contexto internacional	50
6.1. Los legados de la modernidad	50
6.1.1. Congresos internacionales de Arquitectura moderna, CIAM	51
6.2. La habitabilidad a la luz de los derechos humanos	55
6.2.1. Vivienda adecuada y vivienda saludable	55
6.2.2. Conferencias internacionales sobre asentamientos humanos	58
6.2.3. El derecho a la ciudad.....	60
6.3. La habitabilidad en procesos de reasentamiento.....	61
6.3.1. Vivienda adecuada y reasentamiento.....	61
6.3.2. Metodologías y estándares	62
6.3.3. Experiencias internacionales en procesos de reasentamiento	68
7. El caso colombiano	78
7.1. Políticas y Normativa en relación con el reasentamiento.....	79
7.1.1. Marco normativo nacional sobre el reasentamiento	80
7.2. La habitabilidad de la vivienda social	83
7.2.1. Guías de asistencia técnica para VIS del MAVDT	86
7.3. Procesos de reasentamiento poblacional adelantados en el país	90
7.3.1. Reasentamiento por alto riesgo en Altos de la Estancia, Ciudad Bolívar, Bogotá	90
7.3.2. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz, Medellín.....	95
8. El contexto cercano: el caso de Manizales	100
8.1. Habitabilidad de la vivienda por reasentamiento en la ciudad	102
8.2. La ciudad actual: normatividad, políticas y proyectos de reasentamiento.....	104
9. A manera de conclusión parcial	111

CAPÍTULO IV. HABITABILIDAD DE LA VIS MULTIFAMILIAR EN PROCESOS DE REASENTAMIENTO

10. San Sebastián de Betania IV Etapa	114
10.1. Etapa habitada del proyecto.....	114
10.2. Etapas adicionales del proyecto.....	123
11. Propuesta de Investigación	127
11.1. Metodología de estudio	128
11.2. Técnicas e instrumentos de investigación	130
12. Caracterización y análisis de la habitabilidad desde la perspectiva del hábitat 131	
12.1. A escala de ciudad.....	132
12.1.1. Situación en el sistema urbano.....	132

12.2. A escala de Sector	142
12.2.1. Condiciones naturales	142
12.2.2. Infraestructura pública	145
12.2.3. Población receptora.....	154
12.3. A escala del conjunto habitacional y la vivienda	158
12.3.1. Proyecto Urbanístico	158
12.3.2. Proyecto Arquitectónico.....	164
12.3.3. Actores sociales	180
12.3.4. Financiación	186
13. A manera de conclusión parcial	190
 CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
14. Conclusiones	192
15. Recomendaciones	197
 ANEXOS	201
BIBLIOGRAFÍA	206

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Categorías de la permeabilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).	24
Tabla 2. Categorías de la vitabilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).	24
Tabla 3. Categorías de la variedad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).	24
Tabla 4. Categorías de la legibilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).	25
Tabla 5. Categorías de la robustez de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).	25
Tabla 6. Indicadores, variables y ponderaciones. Fuente: Zulaica y Rampoldi (2009).	26
Tabla 7. Relación entre variables dependientes e independientes. Fuente: Mercado (2004).	29
Tabla 8. La relación de la vivienda con la ciudad y con el entorno. Fuente: Pérez (2011)	35
Tabla 9. El espacio habitable (la vivienda). Fuente: Pérez (2011)	36
Tabla 10. Calidad de la vivienda. Referentes. Fuente: Escallón y Rodríguez (2010)	38
Tabla 11. Valoración y ponderación por características. Fuente: Escallón y Rodríguez (2010)	39
Tabla 12. Categorías, Variables y Subvariables. Fuente: Mena (2011).	41
Tabla 13. Indicadores de dimensión político-institucional. Gestión. Fuente: Chardon (2010).	44
Tabla 14. Indicadores de las dimensiones Físico espacial, Físico natural, Sociocultural y Económica. Fuente: Adaptado de Chardon (2010).	45
Tabla 15. A la escala del inmueble. Fuente: Adaptado de Chardon (2010).	46
Tabla 16. Resumen metodología para planes de reasentamiento del BID. Fuente: Hurtado (2010).	63
Tabla 17. Resumen metodología para planes de reasentamiento del BM. Fuente: Hurtado (2010).	64
Tabla 18. Resumen de la metodología empleada por el HQL. Fuente: Hurtado (2010).	67
Tabla 19. Impactos del reasentamiento. Fuente: Robles (2009) y Cernea y Christopher (2000). ...	69
Tabla 20. Principales lecciones de las modalidades de reasentamiento desarrolladas por el PROCAV II. Fuente: Elaboración propia con base en Marques y Scombatti (2011).	77
Tabla 21. Marco normativo nacional sobre el reasentamiento. Fuente: Elaboración propia con base en Robles (2009) y Hurtado (2010).	81
Tabla 22. Área mínima de lote para VIS tipo 1 y 2. Fuente: Decreto 2060 de 2004	84
Tabla 23. Reglamentos técnicos aplicables a la VIS en Colombia. Fuente: Elaboración propia.	85
Tabla 24. Variables y criterios para selección de terrenos para desarrollo de VIS. Fuente: Elaboración propia con base en MAVDT (2011).	87
Tabla 25. Distancia recomendada de equipamientos comunitarios respecto a la vivienda. Fuente: MAVDT (2011).	89
Tabla 26. Consecuencias asociadas a lo sociocultural. Fuente: Mena (2011).	97
Tabla 27. Consecuencias asociadas a lo físico-espacial. Fuente: Mena (2011).	98
Tabla 28. Consecuencias asociadas a lo socioeconómico. Fuente: Mena (2011).	98
Tabla 29. Normatividad municipal con relación a la Vivienda de Interés Social y el reasentamiento. Fuente: Elaboración propia.	108
Tabla 30. Resumen del método para el análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional urbano.	129
Tabla 31. Delitos contra la vida y el patrimonio económico (años 2009 a 2011) en la Comuna Ciudadela del Norte. Fuente: Diario La Patria (2014).	156
Tabla 32. Delitos contra la vida y el patrimonio económico (años 2011 a 2013) en las cuatro Etapas de San Sebastián y Santa Ana. Fuente: Departamento de Policía Caldas (2014).	156

INDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1. Modelo de habitabilidad. Fuente: Tarchópulos y Ceballos (2003).	32
---	----

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Representación esquemática de la expansión de la ciudad en las zonas expuestas a los fenómenos naturales. Fuente: Chardon (2006).	101
---	-----

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Conjunto residencial City Jaraguá, Sao Paulo. (2013). Fuente: Google Earth.	74
Ilustración 2. Conjunto residencial Inácio Monteiro, Sao Paulo. (2013). Fuente: Google Earth.	74
Ilustración 3. Conjunto residencial Garagem (2011). Fuente: Marques y Scombatti (2011).	74
Ilustración 4. Urbanización Renacer, Ciudadela El Recreo, localidad de Bosa, Bogotá (2005). Fuente: Robles (2009).	92
Ilustración 5. Proyecto residencial Mirador de Calasanz (2009). Fuente: Mena (2011).	96
Ilustración 6. Barrio Galán, ladera norte (2007). Fuente: Anne Catherine Chardon (2007).	106
Ilustración 7. Barrio El Nevado, ladera sur (2007). Fuente: Anne Catherine Chardon (2007).	106
Ilustración 8. Bloques 2, 3, 4, 5, 6 y 7, primera fase de construcción del proyecto. Fuente: Archivo personal (2011).	120
Ilustración 9. Bloques 1, 8, 9, 11, 12 y 16, segunda fase de construcción del proyecto. Fuente: CVP (2012).	121
Ilustración 10. Obras de movimiento de tierras en las fases II y III. Fuente: Diario La Patria (2013).	123
Ilustración 11. Modelación digital bloques multifamiliares tipo. Fuente: Constructora Las Galias (2013).	126
Ilustración 12. Vista aérea de parte de la comuna Ciudadela del Norte. Fuente: M. A. Aguilar (2002)	142
Ilustración 13. Espacio público barrio Altos de Santa Ana. Fuente: Hurtado (2010)	147
Ilustración 14. La calle como escenario de actividades públicas. Fuente: Archivo personal (2013)	147
Ilustración 15. Terminal de transporte público	153
Ilustración 16. Hogar múltiple San Sebastián	153
Ilustración 17. I.E. Bosques del Norte ...	153
Ilustración 18. CISCO Bosques del Norte	153
Ilustración 19. Assbasalud San Cayetano	153
Ilustración 20. Casa de la Justicia	153
Ilustración 21. CAI Bosques del Norte y Parroquia La Candelaria. Fuente: Archivo personal (2013)	153
Ilustración 22. Aparcamiento de motos en apartamentos. Fuente: Archivo personal (2014).	160
Ilustración 23. Espacio público del conjunto habitacional. Fuente: CVP (2013)	160
Ilustración 24. Visual desde apartamentos orientados hacia el oriente. Fuente: Archivo personal (2014).	163
Ilustración 25. Visual desde apartamentos orientados hacia el occidente. Fuente: Archivo personal (2014)	163
Ilustración 26. Acabados de los apartamentos en el momento de su entrega. Fuente: Diario La Patria (2010).	166

Ilustración 27. Transformaciones en los acabados de los apartamentos. Fuente: Archivo personal (2013).	167
Ilustración 28. Hacinamiento en las habitaciones. Fuente: Diario La Patria (2013).	171
Ilustración 29. Sala-comedor como tercera habitación. Fuente: Archivo personal (2014)	171
Ilustración 30. Tienda en sala-comedor de apartamento tipo. Fuente: Archivo personal (2014). ...	172
Ilustración 31. Cocina y patio de ropas apartamento tipo. Fuente: Archivo personal (2013).	173
Ilustración 32. Secado de prendas de vestir en fachadas de bloques. Fuente: Archivo personal (2014).	173
Ilustración 33. Integrantes escuela deportiva Obras Sociales Betania. Fuente: OSB (2013).	185
Ilustración 34. Talleres de formación en valores. Fuente: OSB (2013).	185

ÍNDICE DE FOTOS SATELITALES

Foto satelital 1. Predio destinado para la construcción del proyecto San Sebastián IV Etapa. Fuente: Alcaldía de Manizales (2009).....	115
--	-----

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Percepción general de la vida en San Sebastián IV. Fuente: Elaboración propia.....	131
Gráfica 2. Preferencia de localización del proyecto receptor. Fuente: Elaboración propia	133
Gráfica 3. Cambios en el campo laboral debido a la reubicación. Fuente: Elaboración propia	135
Gráfica 4. Cambios en los ingresos del núcleo familiar a partir de la reubicación. Fuente: Elaboración propia	136
Gráfica 5. Ingresos mensuales del núcleo familiar. Fuente: Elaboración propia	136
Gráfica 6. Cambios en los gastos del núcleo familiar a partir de la reubicación. Fuente: Elaboración propia.....	137
Gráfica 7. Percepción del servicio de transporte público de la zona. Fuente: Elaboración propia.	139
Gráfica 8. Necesidades en equipamientos comunitarios en el sector. Fuente: Elaboración propia	152
Gráfica 9. Comparación acceso a servicios sociales y espacio público entre hábitat de origen y hábitat de destino. Fuente: Elaboración propia.....	154
Gráfica 10. Percepción de seguridad en el sector. Fuente: Elaboración propia.....	155
Gráfica 11. Comparación acceso a empleo y seguridad frente a amenazas antrópicas entre hábitat de origen y hábitat de destino. Fuente: Elaboración propia.....	157
Gráfica 12. Percepción de agrado de las visuales desde la vivienda hacia el exterior. Fuente: Elaboración propia.	164
Gráfica 13. Valoración estética de los materiales y acabados con que contaba el apartamento para el momento de su entrega. Fuente: Elaboración propia.	165
Gráfica 14. Grado de dificultad de las actividades de limpieza y mantenimiento del apartamento. Fuente: Elaboración propia.	167
Gráfica 15. Percepción de suficiencia del área de las viviendas. Fuente: Elaboración propia.	169
Gráfica 16. Consecuencias de la falta de espacio en el apartamento. Fuente: Elaboración propia.	169
Gráfica 17. Humedad relativa media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].....	174
Gráfica 18. Temperatura ambiental interna media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].....	175

Gráfica 19. Percepción de las condiciones de humedad, temperatura y evacuación de olores al interior de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.	176
Gráfica 20. Iluminación natural media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].	176
Gráfica 21. Percepción de la iluminación natural y artificial al interior de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.	177
Gráfica 22. Niveles de ruido por espacios de apartamentos tipo bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].	178
Gráfica 23. Percepción de ruido proveniente de otros espacios y de afuera de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.	178
Gráfica 24. Cambios en la relación entre los miembros de la familia después del reasentamiento. Fuente: Elaboración propia.	179
Gráfica 25. Convivencia con los vecinos del conjunto habitacional y del sector. Fuente: Elaboración propia.	180
Gráfica 26. Convivencia con los vecinos del bloque. Fuente: Elaboración propia.	181
Gráfica 27. Participación de los habitantes en actividades con la comunidad del barrio o del sector. Fuente: Elaboración propia.	182
Gráfica 28. Satisfacción general con la reubicación en San Sebastián IV Etapa. Fuente: Elaboración propia.	188
Gráfica 29. Percepción de las condiciones vida en San Sebastián IV Etapa a futuro. Fuente: Elaboración propia.	189

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1. Plantas arquitectónicas tipo 3, fase 1 y tipo 2, fase 1 y 2, corte transversal A-A'. Fuente: Mena (2011).	97
Plano 2. Riesgo preliminar por deslizamiento urbano. Fuente: Planimetría Diagnóstico POT (2007).	105
Plano 3. Predios incorporados al perímetro urbano mediante el Acuerdo 663 de 2007. Fuente: Secretaría de Planeación Municipal (2012).	109
Plano 4. Diseño Urbanístico de San Sebastián IV Etapa. Fuente: CVP (2010).	116
Plano 5. Fachada lateral izquierda de bloque tipo. Fuente: CVP (2010).	117
Plano 6. Planta tipo de bloque multifamiliar. Fuente: CVP (2010).	118
Plano 7. Planta apartamento tipo. Fuente: CVP (2010).	118
Plano 8. Planta opcional nivel -2. Fuente: CVP (2010).	119
Plano 9. Planteamiento urbanístico General de San Sebastián IV Etapa. Fuente: CVP (2012). ...	124
Plano 10. Diseño urbanístico de las Fases II y III de San Sebastián IV Etapa. Fuente: Constructora Las Galias (2013).	125
Plano 11. Planta tipo bloque multifamiliar. Fuente: Constructora Las Galias (2013).	126
Plano 12. Usos del suelo en las áreas morfológicas homogéneas. Fuente: Planimetría Formulación POT (2007).	134
Plano 13. Jerarquización vial área urbana de Manizales y vías de acceso a San Sebastián IV Etapa. Fuente: Planimetría Formulación POT (2007).	138
Plano 14. Rutas de transporte público a San Sebastián IV Etapa. Fuente: Secretaría de tránsito de Manizales.	140
Plano 15. Características naturales de la zona de localización del proyecto. Fuente: elaboración propia sobre planimetría diagnóstico del POT Manizales (2007).	144
Plano 16. Equipamientos comunitarios del sector. Fuente: Alcaldía de Manizales (2011).	149

Plano 17. Disposición espacial de los bloques multifamiliares de la Etapa I del proyecto. Fuente:
Elaboración propia sobre planimetría de constructora Las Galias (2013). 162
Plano 18. Panta estructural bloque multifamiliar tipo Etapa I del proyecto. Fuente: CPV (2009). . 165

INTRODUCCIÓN

Desde finales del siglo XX, principalmente en los países en vía de desarrollo, se aprecia el cambio en la proporción entre población urbana y rural, fenómeno que ha sido propiciado por la explosión demográfica, la migración del entorno rural y detrás del cual también pueden encontrarse intereses del sistema económico imperante para ampliar la mano de obra, así como el mercado para la recepción de productos y servicios. En Colombia, el conflicto armado, la baja rentabilidad de la producción agropecuaria y la ausencia de oportunidades laborales en gran parte de las pequeñas poblaciones del país, han sido las principales causas para que en las últimas décadas miles de familias abandonen sus parcelas o poblados y se asienten en las ciudades, confiando en que allí posiblemente puedan encontrar mejores circunstancias de seguridad y trabajo.

Sin embargo, las difíciles condiciones socioeconómicas de la mayor parte de estas poblaciones, han conducido a la conformación de asentamientos informales en las urbes, caracterizados por la alta vulnerabilidad frente a las amenazas naturales y socio naturales, principalmente por inundación y deslizamiento, de los terrenos en los que predominante se localizan, situación de riesgo que, como pudo observarse durante la ola invernal de los años 2010 a 2012, tiende a acentuarse como parte de las consecuencias del cambio climático por el que atraviesa el planeta. En escenarios urbanos de tales características, el reasentamiento es en muchos casos la única alternativa que puede ofrecer el Estado para la mitigación del riesgo de desastres o ante la ocurrencia de eventos catastróficos, 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 [BID, 1998 y BM, 2001].

En el país, distintas investigaciones realizadas desde la academia en los últimos años, las cuales evaluaron las condiciones de algunos proyectos desarrollados para el reasentamiento de poblaciones vulnerables en las ciudades de Bogotá, Medellín y Manizales, encontraron que en mayor o menor medida, estos presentan graves problemas de habitabilidad, tales como la incapacidad de las nuevas viviendas, el espacio público y los equipamientos comunitarios para suplir las necesidades fisiobiológicas y psicosociales de la población reasentada, deficiencias constructivas en las nuevas edificaciones, dificultad por parte de los habitantes para asumir los compromisos económicos propios de la condición de formalidad y la nueva localización en la ciudad, problemas de convivencia e inseguridad, desarticulación familiar y comunitaria, entre muchas otras [Chardon y Hurtado, 2010; Robles, 2010; Mena, 2011; Mejía, 2012].

Pese a lo anterior, aún hoy en Colombia la mayoría de los procesos de reasentamiento son simplemente asimilados a proyectos genéricos de vivienda social, como es el caso de la amplia oferta habitacional constituida por Viviendas de Interés Prioritario, VIP¹, que

¹ 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 (70 SMMLV), US\$22.500 para 2014 aproximadamente.

actualmente el Estado colombiano viene construyendo en diferentes ciudades en el marco del programa de las “cien mil viviendas gratuitas”, cuya asignación, como lo estipula la Ley 1537 de 2012, debe beneficiar en forma preferente, entre otras, a la población que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

En Manizales, ciudad intermedia de 421.760 habitantes², aunque en las últimas tres décadas se han adelantado una buena cantidad de procesos de reasentamiento, debido a sus características ambientales aún existe una amplia población en situación de vulnerabilidad habitando zonas de alto riesgo, razón por la que al día de hoy vienen desarrollándose para su reasentamiento dos grandes proyectos de vivienda de interés prioritario: San Sebastián de Betania IV Etapa, el cual prevé en sus tres primeras fases la oferta de 1080 apartamentos (de los cuales 280 se encuentran construidos y habitados a 2014 y los demás en proceso de construcción), lo que lo convierte en el conjunto habitacional de mayor envergadura iniciado hasta la fecha en la ciudad, además de ser el primero que se proyecta como solución de vivienda tipo VIP bajo un modelo de edificios multifamiliares en Manizales, tipología que pretende ser replicada en las que a futuro serían las fases 4 y 5 de su construcción y en el otro gran proyecto que en la actualidad se adelanta en la ciudad, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José”, en el que serán reasentadas 1500 familias que habitan zonas de alto riesgo en la comuna San José.

Pues bien, teniendo en cuenta lo expuesto inicialmente y considerando que las características de San Sebastián de Betania IV Etapa son muestra bastante representativa de la política habitacional de subsidio estatal que en la actualidad se desarrolla en el país para el reasentamiento de poblaciones vulnerables, sobre la cual, buscando su mejora, es necesario por tanto ampliar el análisis crítico desde la academia, la pregunta que fundamenta la investigación es: ¿El proyecto de vivienda de Interés Prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián de Betania IV Etapa reúne las condiciones ambientales necesarias para asegurar su habitabilidad por parte de las familias involucradas en el proceso de reasentamiento?, cuestionamiento central del que se desprende entonces el objetivo general del estudio, el cual es Analizar la habitabilidad del proyecto de vivienda de Interés prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián IV Etapa desde la perspectiva del hábitat, teniendo como objetivos específicos (y a la vez fases de la investigación):

- a) Desarrollar una metodología de análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional urbano.
- b) Caracterizar el proyecto de vivienda de Interés prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián IV Etapa desde las distintas dimensiones del hábitat.
- c) Analizar la habitabilidad del proyecto a partir del método desarrollado, tanto desde la unidad habitacional como desde su entorno, en el marco de una voluntad de construcción de ciudad.

² Población a 2014 según estimativos del Departamento Nacional de Estadística, DANE.

Todo lo anterior partiendo de la hipótesis de que el proyecto de vivienda de Interés Prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián de Betania IV Etapa no reúne todas las condiciones ambientales necesarias para asegurar su concreción como un hábitat habitable para la población sujeta del proceso de reasentamiento.

De acuerdo a los objetivos planteados, la estructura del trabajo se compone de cinco capítulos. En el capítulo primero, *Acercamiento Teórico*, a partir de los aportes de distintos autores y del estudio de la visión institucional, se construyen los fundamentos teóricos de la investigación alrededor de los conceptos de hábitat, habitar, habitabilidad y reasentamiento. En el capítulo segundo, *El Análisis de la habitabilidad*, se presenta un compendio de investigaciones desarrolladas en su mayoría desde ámbitos académicos, las cuales por su vigencia y posible complementariedad, dada su diferente orientación conceptual y metodológica frente al análisis de la habitabilidad, se consideran de mayor pertinencia para el encuentro de las luces necesarias para el abordaje del problema que fundamenta el estudio. Por su parte, en el capítulo tercero, *Habitabilidad y reasentamiento en la praxis*, se aborda la situación de ambos problemas en los planteamientos multidisciplinarios, los derechos humanos, políticas, normatividad, estándares y experiencias en el desarrollo de proyectos para el reasentamiento de poblaciones vulnerables en el contexto internacional, nacional y local.

En el capítulo cuarto, *Habitabilidad de la VIS multifamiliar en procesos de reasentamiento*, luego de ser presentada una descripción general del caso de estudio, se establece la metodología de análisis de habitabilidad construida a partir de lo expuesto en los capítulos precedentes y se muestran los resultados de la caracterización y análisis de las condiciones de éste proyecto, ejercicio adelantado fundamentalmente a través del estudio de información documental, de la observación de las dinámicas del sistema hábitat, de la realización de entrevistas abiertas con expertos, con responsables de la administración pública y con habitantes del proyecto y de la aplicación de encuestas de percepción con la comunidad reasentada. Por último, en el capítulo quinto, *Conclusiones y recomendaciones*, se presentan los comentarios finales en relación con el marco teórico, el estado del arte y el contexto del problema, así como las inferencias de la caracterización y análisis de la habitabilidad de San Sebastián de Betania IV Etapa.

De esta manera, con el abordaje de la problemática propuesta desde una perspectiva ambiental sistémica que considera el hábitat -y por tanto la habitabilidad- más allá de su dimensión física y en una escala espacial no reducida únicamente a la vivienda, la investigación busca generar aportes que desde la academia sirvan para proponer cambios en las políticas públicas para el tratamiento de los procesos de reasentamiento poblacional, puesto que estos pueden ser una de las mejores oportunidades de participar del desarrollo, además sostenible, de gran parte de los hábitats humanos del país.

CAPÍTULO I.
ACERCAMIENTO TEÓRICO

1. Hábitat, habitar, habitabilidad

1.1. Aproximación a la noción de hábitat humano

El primer acercamiento a la noción de hábitat proviene de las ciencias eco-biológicas, en donde aunque aún no existe una definición aceptada universalmente, el concepto se empezó a utilizar para designar los medios donde los animales se territorializaban [Gonzales, 2001], esto es el lugar que presenta las condiciones apropiadas para que viva un organismo, especie o comunidad animal o vegetal; se trata por lo tanto, del espacio en el cual una población biológica puede residir y reproducirse, lo que supone la posibilidad de perpetuar su presencia.

La transición conceptual que implica la sistematización del conocimiento introdujo a partir de mediados del pasado siglo, mediante la intervención de disciplinas relacionadas con las ciencias sociales y humanas, la designación del carácter humano al concepto de hábitat. A partir de allí, la noción empezó a ser usada para su aplicación en problemas teóricos de los asentamientos humanos, de manera paralela a la discusión sobre el medio ambiente y el desarrollo sustentable.

Postulados propuestos recientemente por la escuela del ambientalismo complejo, han puesto de manifiesto que en el proceso evolutivo de la vida en el planeta tierra, a diferencia de las demás especies, lo sucedido con el hombre es una revolución orgánica: la cultura ha surgido como forma adaptativa en el proceso mismo de su evolución [Ángel, 1996]. Desde esta perspectiva, se ha entendido la cultura como manera de evolución natural que no responde ya a las mismas "leyes" que rigen los ecosistemas. La cultura es concebida como el conjunto de técnicas, formas de organización social y manifestaciones simbólicas surgidas para la adaptación del hombre a un determinado medio.

Hablar de hábitat humano implica entonces reconocer procesos e interacciones regidos por la cultura: la acción de habitar en el sentido humano trasciende la localización física en un territorio, a su apropiación y adaptación mediada por la cultura, pues a diferencia del "hombre animal", "(...) el ser humano se localiza no sólo en términos físicos y biológicos, sino en una multidimensionalidad, natural y social, ordenada y simultánea, propia de cada sociedad, de cada territorio" [Giraldo, 2003].

Pese a lo anterior, diferentes autores, disciplinas e instituciones mantienen una visión del hábitat humano cercana al concepto inicial de la ecología, pues lo consideran desde una orientación exclusivamente espacial o físico natural, como un soporte con el cual una sociedad entra en contacto. Así por ejemplo lo explica Moreno [2002], citado por Chardon [2010]: "El hábitat humano: construcción diagramática de una porción afectiva del paisaje físico ocupado por una población. Es necesario hablar de uso humano de un espacio material". También Vilas [1987], citado por Chardon [2010], propone que el concepto de hábitat humano "(...) se refiere a la ocupación del territorio, es decir, a la disposición de

los asentamientos humanos en el medio geográfico, al poblamiento humano, en todo caso, determinado o influido por condiciones ambientales de todo tipo: geológicas, climáticas, topográficas, etc."

La evolución del pensamiento sobre el hábitat humano y la necesidad de no reducir de manera lineal y positivista las reflexiones, obliga a aproximarse de manera sistémica a su comprensión. Así entonces, con el propósito de construir una concepción del hábitat humano desde una perspectiva compleja, se presentará a continuación un inicial enfoque de las implicaciones de ser y estar en el mundo, de habitar, propuesto principalmente desde las ciencias humanas y sociales.

1.1.1. El Habitar

Aunque según Pinilla [2006] "el tema del habitar no ha sido una cuestión típica o central de la filosofía, o al menos no apareció históricamente dentro de los grandes asuntos del saber filosófico", desde siempre las sociedades advirtieron el aspecto político y organizativo fundamental de la vivienda, entendida como el habitáculo primero y como célula de poder y de organización de la sociedad dentro de la ciudad. Aristóteles abordaba estos aspectos en su *Política* (Libro I), y con ello asuntos de naturaleza jurídico-política como la esclavitud, la situación de la mujer y la propiedad. En efecto, la organización del poder y las tareas en la casa eran en la Antigua Grecia un reflejo de la organización política, dado que "toda ciudad (polis) está compuesta de casas". Pero fue de hecho más que la vivienda, la ciudad, entendida como Ciudad-Estado, el tema crucial en el pensamiento filosófico y político griego. Esto se veía con Platón y su propuesta de una ciudad ideal en *La República*.

Ya luego, en la Ilustración y en el siglo XIX, la preocupación práctica por el hombre y sus derechos fundamentales dio lugar a un renovado interés filosófico por el tema del habitar de los hombres. Las críticas al sistema capitalista provenientes del naciente socialismo, mostraban una gran preocupación por la forma como las clases sociales obreras habitaban los centros urbanos industriales. Engels (1887), constataba que el tema de la vivienda era un problema social de primer orden³. Para nuestros tiempos, Según Pinilla [2006], "fueron corrientes de pensamiento surgidas en los albores del siglo XX, de una nueva reflexión sobre la conciencia y las dimensiones de la vida humana y la existencia (vitalismo, fenomenología, psicoanálisis, pragmatismo), las que propiciaron una profundización de gran calado sobre la cuestión del habitar". Y es que posiblemente, es en este momento Heidegger⁴ uno de los filósofos más representativos y quien aborda el habitar de manera más profunda.

³ Cf. ENGELS. *Contribución al problema de la vivienda, o.c., pp. 43 ss.*

² Martin Heidegger (Messkirch, Alemania, 26 de septiembre de 1889 – Friburgo de Brisgovia, 26 de mayo de 1976) filósofo alemán.

En su obra *Ser y tiempo* [1951], Heidegger dedica una parte importante a los análisis de la dimensión espacial del estar en el mundo, afirmando que “al existir, cada uno de nosotros va “espaciando”, se va haciendo un mundo y una existencia con distintas cercanías, lejanías, centros y periferias, y no sólo en un sentido meramente físico”. El filósofo entiende que existen dos conceptos de vital importancia para explicar el ser ahí (*dasein*) del hombre en el espacio, a saber: el habitar y el construir [Heidegger, 1994]. *Construir* en su sentido amplio, en tanto a *espaciar*. La construcción humana, significa entonces la creación material y simbólica de lugares donde antes solamente existían espacios. *Habitar*, refiriéndose a la estancia esencial del hombre en el mundo, en tanto que es un ser mortal. Habitar en tanto al residir en la tierra, entre o con las cosas, es decir *habitar* las cosas. Para Heidegger, habitar y Construir mantienen una inexorable relación de doble sentido: se construye para habitar, pero no sólo como un medio para un fin, sino más bien que construir es ya en sí mismo habitar, y como resultado de esto, al establecer la relación en el otro sentido, aparece que al habitar se construye.

Habitar implica entonces la construcción de un lugar físico y simbólico en el espacio, en el que se hace posible la orientación y, por tanto, la identificación. Estas dos funciones, orientación e identificación, permiten al hombre reconocerse existencialmente como ser terrenal, hacer consciente su condición de especie terrestre [Morin, 2001]. La identificación, es decir el encuentro de sentido de pertenencia y significado, es el resultado de la existencia de relaciones y dinámicas mutuas (hombre - espacio) que encuentran explicación en el hecho de que cada espacio tiene un *ethos*, es decir, su propio carácter y eso lo hace diferente de cualquier otro lugar” [Hurtado, 2010]. La evolución del *ethos* hasta asociarlo al sentido de pertenencia, genera el denominado *genius loci*, concepto último propio de Schulz [1975], el cual designa el “fenómeno del lugar”. Así, apropiarse de un lugar es establecer con él una relación, integrarlo a las vivencias propias, enraizarse, dejar en él la huella propia y convertirse en actor de su propia transformación [Lauwe, 1975, citado por Rueda, 1997].

Existe un lugar en el que se hace posible inicialmente la localización e identificación del hombre: el espacio primigenio, el habitáculo, el lugar fundado por y para su habitar, referente central a partir del cual continúa la construcción de su habitar relacionándose con su entorno y sus congéneres, pues, como condición inherente a su ser, el hombre habita colectivamente y por tanto configura de manera física y simbólica el territorio con sus semejantes, proceso en el que se establecen las formas de relación social que permiten llegar a co-habitar. Como afirma Chardon [2010] “Así es, el ser humano, en el proceso de habitar, de crearse un entorno que se amolde a su forma de ser, sus necesidades, se dedica al ejercicio de la construcción, edificando su morada física tal como la necesita, como suele vivir los espacios y de igual manera, construye sus redes sociales, relacionándose con sus congéneres.”

De lo anterior, se desprende entonces la necesidad de continuar el análisis ahora abordando las nociones de vivienda, casa y ciudad, como conceptos bajo los cuales se han entendido éstos fenómenos relacionados con el proceso del habitar de los hombres.

1.1.2. El proceso de habitar: vivienda, casa y ciudad

Como ya se advertía, habitar desde el punto de vista humano implica la generación colectiva de lazos físicos y simbólicos con un espacio que de esta manera se convierte en lugar, en territorio, en hábitat. De allí que pueda hacerse una distinción fundamental entre los conceptos de vivienda y casa, los cuales dan cuenta de la construcción material e inmaterial del habitáculo.

En relación al primer concepto enunciado, es decir el de vivienda, Pinilla [2006] propone que, "(...) hace referencia a la construcción física, a ese lugar acotado arquitectónica y jurídicamente donde alguien tiene su residencia, su domicilio. Es por ello que el término vivienda es apropiado cuando se habla de "planes de vivienda", del "Ministerio de la vivienda", del "precio de la vivienda", de "vivienda de interés social", etc. La palabra es demasiado técnica para que la usemos coloquialmente". Y es que efectivamente, el término vivienda parece más adecuado para discursos técnicos o políticos, con los cuales se hace alusión a una unidad físico espacial, a aquel espacio que en principio satisface las necesidades de índole físico biológico del hombre.

En concordancia con lo anterior, para el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE⁵ [2009], citado por Cuervo [2010], la vivienda es "un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, apartamento, cuarto, grupo de cuartos, choza, cueva, o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento." Desde este punto de vista, se entiende la vivienda como una edificación destinada al uso residencial, lo que la define categóricamente como un espacio físico.

Distinto a lo presentado, para algunos autores, con el concepto de casa podría definirse la unidad físico espacial destinada al uso residencial, es decir el significado hasta ahora propuesto para el término vivienda. Hurtado [2010], por ejemplo, propone que la casa es "el producto de un sistema compuesto por técnicas y procesos constructivos que se ejecutan en función de buscar como resultado un artefacto para garantizar, con el mejor de los fines, la protección y la solución de las necesidades espaciales del hombre en el estricto sentido de la frase (albergue)." También para Chardon [2010], la casa es "el objeto material bruto como tal, la edificación caracterizada por un sistema constructivo, materiales, cubierta y distribución interior, lo cual, en ningún momento garantiza que se presenten unas condiciones aceptables o dignas de vida ni tampoco el desarrollo de las personas que ocupan los espacios, quienes en ocasiones no los viven ni los habitan."

No obstante, en consideración al extendido uso dado al término vivienda en diversos contextos, el presente documento aceptará que dicha palabra resulta más conveniente para evocar aspectos técnicos y puramente físico-espaciales. En cualquier caso, más que una cuestión de forma, la importancia del presente análisis radica en el fondo de la

⁵ Entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.

diferenciación propuesta para el alcance de conceptos relacionados con lo complejo del habitar humano. En consecuencia, se proseguirá ahora con el desarrollo del concepto de casa.

Semánticamente, es posible afirmar que el uso del término casa denota la referencia a un lugar con un sentido personal, único y afectivo, a diferencia de lo genérico de la palabra vivienda. Muestra de ello es que el lenguaje cotidiano esté plagado de expresiones como “volver a casa”, “sentirse como en casa”, etc. El concepto de casa trasciende la unidad espacial que satisface necesidades psicobiológicas a aquel fenómeno resultante de la generación de lazos físicos y simbólicos, en un proceso de orientación e identificación del hombre con tal objeto técnico. Así, la vivienda habitada se convierte en casa. Como lo propone García [1976]: “la casa se define entonces no por su figura geométrica, por las técnicas o materiales de construcción, sino por la capacidad y cualificación de interacciones que encierra. Territorialmente la casa no es un lugar físico acotado, sino una elaboración cultural o, lo que es lo mismo, una cualificación concreta del espacio.”

La casa, según Illich [1988], “es el resultado de una interacción del espacio con el hombre, que lo impregna con su ser y con su vida, es decir, con su habitar; entendido éste como aquello conexas con la vida y no solamente con el mero residir.” La casa representa para el hombre la satisfacción de la necesidad básica de estar situado en un lugar del mundo, de fundar un centro: “(...) no es un punto de referencia relativizado, sino el centro espacial de todo hombre (...) alrededor de la casa se desarrolla todo un sistema espacial de relaciones con otros espacios, objetos y personas: todo está referido a su centro orgánico (...) sin casa el hombre está disperso” [Bollnow, 1993].

En su casa, el ser humano hace de su propio espacio una abstracción del caos exterior [Gourhan, 1971]. De esta manera, en ella se ve plasmada la idea de “orden del mundo” de sus habitantes. La casa se convierte entonces en la creación de un universo propio donde la disposición del mobiliario, los objetos y todo cuanto el habitante posee habla de sí mismo, de sus hábitos y de su valoración ética y estética de las cosas. “Cada construcción de una casa es la fundación de un cosmos en un caos (...) cada casa es una imagen del mundo en su totalidad, un *Imago mundi*. El mundo total se refleja en la casa [Bachelard, 1997].

La casa es también un espacio que permite lo familiar y lo privado, lo social, lo individual y lo íntimo, es un regulador de las formas de relación social de sus habitantes, donde es posible simultáneamente la individualización del espacio social y la socialización del espacio individual. Silverstone [1996], por ejemplo, entiende la casa como una unidad social y cultural ya que las actividades de sus integrantes “(...) se definen y están constituidas por una serie de cogniciones, evaluaciones y estéticas, que a su vez se definen y están constituidas por las historias, las biografías y la política de la casa y de sus miembros”.

Como se sugería, la casa es el referente central desde el que se puede emprender la construcción de relaciones con el exterior, de ahí todo sale y allí regresa, a manera de péndulo. Por tanto, la casa no se limita al espacio comprendido entre los muros, entre la envolvente física y simbólica de ese microcosmos. Al habitar, el ser humano requiere conocer y territorializar cierta extensión por fuera de casa. Para que la casa garantice el habitar, se precisa de un espacio más allá de sus umbrales, un espacio en el que el hombre pueda moverse hacia el exterior [Bollnow, 1993]. Así, el contexto cercano y lejano también es parte integral de la casa.

Para el hombre contemporáneo, la cultura dominante ha trazado ya una extendida forma de habitar que configura la ciudad como su principal hábitat. De esta manera, "El hábitat comprende la casa de las puertas hacia adentro, el entorno (de las puertas hacia fuera, barrio) y el contorno (ciudad)" [Isaza, 1993, citado por Chardon, 2010]. En el contexto inmediato y en el contorno, el habitante requiere encontrar también la posibilidad de localizarse, orientarse y encontrar significado, de acceder a satisfactores de las necesidades físico-biológicas y psico-sociales, de habitar. El derecho a la ciudad, a la ciudadanía como consecuencia del reconocimiento que la colectividad hace al habitante por la acción de localizarse e identificarse en ella, surge como obligatoria extensión al derecho a una vivienda digna.

Así entonces, por supuesto sin pretender haber agotado la totalidad de los referentes teóricos que puedan dar luces para la construcción de la significación de la noción de hábitat humano desde una perspectiva compleja, se presentaron sin embargo visiones en torno al habitar del hombre que fueron condensadas para efectos de alcanzar el objetivo trazado en esta parte del presente documento, resultado parcial que se consigna a continuación.

1.1.3. Hacia la visión integral del Hábitat

Cualquier conceptualización que logre estructurarse en torno a la noción de hábitat humano implica su comprensión como un fenómeno, como un sistema multidimensional complejo propio del habitar, de la estancia del hombre en la tierra. Sánchez [2003], por ejemplo, propone que el hábitat humano, entendido como asunto complejo, "comprende el ámbito en el cual los sujetos (individuales y colectivos) establecen redes de relaciones con unas condiciones materiales de naturaleza biótica, física y antrópica; las cuales, a partir de sus intercambios, hacen posible diversas formas de habitar y de producción de técnicas que de manera permanente configuran y transforman sus hábitos y las formas de organización de su habitar (...)".

Con fundamento en lo hasta ahora expuesto y en consecuencia con la búsqueda de una visión integral del concepto, hábitat para el autor es un *sistema vivo y por lo tanto complejo de interrelaciones, en el que se desarrollan procesos de construcción material y simbólica a distintas escalas, entre las estructuras sociales y las estructuras físicas*. Con el ánimo de profundizar en la definición propuesta y entendiendo el hábitat como asunto

complejo, se procurará su mayor desarrollo atendiendo a lo que Morin [2001] propone como principios de la complejidad, a saber: principio dialógico, principio de recursividad organizacional y principio hologramático:

Principio Dialógico. Permite mantener la dualidad en la unidad, logra asociar dos términos que son a la vez complementarios y antagonistas. El hábitat humano no se encuentra conformado por estructuras aisladas: las relaciones entre la estructura social y el territorio definen la conformación de los diferentes hábitats. Como producto de esta interacción se producen modificaciones en los dos sectores y cuando se altera una parte del sistema la otra parte del mismo se verá afectada.

Principio de Recursividad Organizacional. Plantea fundamentalmente que los productos y los efectos son al mismo tiempo causas y productores de aquello que los produce. La construcción (en el sentido que Heidegger le concede a la palabra) del hábitat implica una relación mutua entre el hombre y el espacio: el sujeto, individual y colectivo, con sus formas de habitar transforma el espacio, que a su vez se convierte en precursor de hábitos de relación social y de configuración material del lugar.

Principio Hologramático. No solamente la parte está en el todo, sino que el todo está en la parte. El hábitat puede entenderse solamente desde la interrelación entre las distintas escalas espaciales y simbólicas. Así por ejemplo, el hábitat a la escala del barrio está construido por sus conexiones con otros sistemas urbanos, por lo que los fenómenos que allí ocurren están relacionados necesariamente con los que afectan a la ciudad como hábitat mayor.

Es así que, habiendo llegado ya a presentar la visión propia del autor, construida en procura de la comprensión amplia del concepto de hábitat humano, es necesario conocer someramente la visión institucional sobre un tema de desarrollo relativamente reciente como problema teórico. Para ello se expondrán los conceptos principales resultantes de conferencias internacionales como Hábitat I (1976) y Hábitat II (1996), además de su adopción en el contexto institucional local.

1.1.4. La visión Institucional del Hábitat

En el marco de actuación de la ONU, el tratamiento de temas pertinentes al hábitat puede observarse desde la década de los años 70, mediante la convocatoria a diferentes conferencias cuya trascendencia se evidencia en términos del reconocimiento de problemáticas comunes objeto de discusión en el ámbito internacional. La primera de estas conferencias, denominada "Hábitat I", fue realizada en Vancouver (Canadá), en el año 1976. Como consecuencia de esta conferencia, se estableció ese mismo año el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, UN-HABITAT. El carácter crecientemente urbano del entorno de la población, con ciudades como ambiente de la población humana, conllevó a una noción original de hábitat asociada al concepto de asentamiento humano.

UN-HABITAT organizó la segunda Conferencia de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat II), en Estambul, Turquía, en junio de 1996. Fue estructurada bajo dos temas principales, “vivienda adecuada para todos” y “desarrollo urbano sostenible”. En ella, los Jefes de Estado y de Gobierno y las delegaciones oficiales de los países reunidos examinaron el proceso de deterioro de las condiciones de la vivienda y los asentamientos humanos, al tiempo que reconocieron que las ciudades y los pueblos son centros de civilización y fuente de desarrollo económico y del progreso social, cultural, espiritual y científico.

Según PNUD-UN HÁBITAT [2004], “no obstante la identificación inicial de hábitat con asentamientos humanos adoptada por la ONU, su posición frente a este tema evoluciona en la medida en que responde a una dinámica determinada por el contexto histórico del momento. (...) En este sentido, un saber sobre el hábitat lleva implícita la articulación de lo físico y lo imaginario, asumidos como irreductibles e inseparables, desde el ámbito de la casa hasta el entorno, en su despliegue de lo próximo a lo lejano, envuelto por la noción compleja del hábitat”. Puede observarse entonces que, al igual que los desarrollos teóricos sobre el tema, la visión institucional en el marco de la ONU también llega a la superación de la mirada al hábitat como asentamiento, visión que lo comprende exclusivamente como hecho material natural o construido y como concreción y relación física, formal y funcional de una materialidad.

Dada la preocupación institucional por el tema del hábitat, cabe reflexionar sobre las posibles influencias de la aparición del término en el escenario internacional, para la formulación de las principales políticas públicas relacionadas con este tema en Colombia. Es así que, si bien el país ha suscrito acuerdos internacionales, tales como el asumido en la declaración de la conferencia Hábitat II, en la legislación nacional se evidencia una total ausencia de la utilización del concepto. Lo anterior es confirmado por Márquez [2010] cuando afirma que, “al revisar dos documentos estructurales de política pública, la Ley 152 de 1994 de los planes de Desarrollo y la Ley 388 de 1997 sobre Ordenamiento Territorial, además de la carta de navegación, la Constitución Política de 1991 revisada al año 2002, el término Hábitat no aparece en ninguno de los documentos citados.”

Probablemente, la aparente inexistencia de la adopción de una visión integral del hábitat humano dentro de las políticas públicas del país ha ayudado a configurar la precariedad de la acción estatal en el tratamiento de los problemas pertinentes al tema. Sin embargo, pueden observarse posibles influjos de la preocupación internacional por el hábitat en el hecho de que los derechos a la salud, a la vivienda digna, a la recreación, al ambiente sano y al espacio público, reconocimientos civiles congruentes con una visión amplia del hábitat, fueran contemplados en la Constitución política de Colombia de 1991 e incorporados en la Política Urbana “Ciudades y Ciudadanía”, formulada en 1995, es decir, el año anterior a la Conferencia de Estambul.

Distinto a la ausencia de una alusión directa al concepto de hábitat humano dentro del contexto institucional local, una noción de este derivado, el término habitabilidad, sí constituye un elemento bastante usual en el lenguaje político, a nivel internacional en las

conferencias de la ONU y a nivel nacional especialmente en los manuales y estándares de urbanismo, en los planes de desarrollo y en los planes de ordenamiento territorial. Se proseguirá entonces la construcción teórica que se desarrolla en esta parte del presente documento, con el abordaje de un concepto que para los fines de esta investigación resulta de vital importancia comprender, siendo éste el de habitabilidad.

1.2. La Habitabilidad

Pese a su extendido uso, puede considerarse escasa la reflexión teórica sobre el concepto de habitabilidad. Es posible encontrar además que como se advertía, de igual manera que lo sucedido con la noción de vivienda, el concepto ha sido utilizado principalmente en el contexto técnico, legal y político, para referirse a la “calidad” de las condiciones físicas de la edificación de uso residencial. Así por ejemplo, la definición del término proporcionada por el diccionario de la Real academia de la lengua española, dicta: "Cualidad de habitable, y en particular la que, con arreglo a determinadas normas legales, tiene un local o una vivienda" [RAE, 2001]. También en arquitectura, el término habitabilidad se ha usado para hacer alusión a unas cualidades de las edificaciones o de los espacios urbanos en cuanto a factores mal llamados “ambientales”, especialmente en lo relacionado con condiciones de higrotermicidad, acústica, iluminación y ventilación.

Enciso [2005], citado por Valladares et al [S.F.], identifica cuatro enfoques teóricos de la habitabilidad: el primero plantea a la habitabilidad en una condición de intangible, como cualitativa, que se relaciona con el ser del hombre. De acuerdo con esto, la existencia del hombre es espacial y tiene un sistema de relaciones con el entorno construido, sus relaciones son íntimas o cosmogónicas con los espacios que habita. El segundo supone que la habitabilidad es una acción cuantitativa relacionada directamente con la calidad de vida y, por tanto, puede ser cuantificable, y más aún, controlable por el diseño, cuya obligación es proporcionar las “mejores condiciones” espaciales, a partir de estándares determinados para que las cosas “funcionen”, con lo cual se establece un “deber ser”. Un tercero, variante del anterior, pretende utilizar la habitabilidad, en términos de confortabilidad post-ocupacional, como un instrumento de evaluación de las condiciones en que se habita. El cuarto enfoque sugiere que la habitabilidad se puede entender como el acto perceptivo que implica una interpretación de la expresión de la interrelación entre el mundo psico-físico, con ciertas prácticas sociales del que habita y la propuesta formal del objeto habitable.

Algunos autores han ido más allá y sostienen que el concepto alude a la posibilidad de encuentro de diferentes satisfactores de necesidades de bienestar que el ser humano o el grupo social obtiene en un determinado escenario o grupo de escenarios. Para Castro [1999], por ejemplo, la habitabilidad “es el atributo de los espacios de satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos que las ocupan, es decir, las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equipararse a las cualidades medioambientales que permitan el sano desarrollo físico, biológico, psicológico

y social de la persona”. Sin embargo, es posible afirmar que esta perspectiva puede aún resultar limitada pues está referida únicamente a las cualidades físico-espaciales del hábitat, sin considerar que la calidad del entorno o ambiente construido en términos de habitabilidad, se encuentra determinada por componentes físicos y sociales, ya que la forma física por sí sola no es determinante de la satisfacción humana [Lynch, 1985 y 1992, citado por Tarchópulos y Ceballos, 2003].

Desde el punto de vista de una reflexión teórica compleja que supera la visión material del hábitat, algunos autores expresan que el concepto de habitabilidad se refiere a la calidad de las condiciones del hábitat y dentro de éstas se entienden tres componentes: las físicas, las sociales y las ambientales [Hurtado, 2010]. Una muestra de tal abordaje es el ofrecido por Tarchópulos y Ceballos [2003], cuando expresan que “la habitabilidad es, en pocas palabras, la condición satisfactoria de calidad ambiental, material y cultural del espacio habitado por las personas.” Y es que además de la calidad del espacio físico, el factor social en términos de homogeneidad o heterogeneidad, composición, comportamiento, compatibilidad, entre otras características del grupo social que cohabita un determinado territorio, resultan determinantes para la configuración de las condiciones de habitabilidad.

Rueda [1997], citado por Valladares et al [S.F.], propone que la habitabilidad guarda estrecha relación con la posibilidad de mantener la calidad de vida dentro de un hábitat, planteando la habitabilidad urbana a partir de cuatro grandes ámbitos o categorías: Bienestar general de la persona, lo que implicaría su bienestar interno (espiritual y psicológico) y externo (su relación con el resto del conjunto social); bienestar ambiental, que según el autor se refiere a la relación equilibrada con el medio físico (con todos sus elementos, bióticos y abióticos); bienestar psicosocial y bienestar sociopolítico, el cual se refiere a la participación social, seguridad personal y jurídica.

En consideración a lo anterior y a partir de lo ya expuesto acerca de los conceptos de hábitat y habitar, desde la perspectiva del autor, la habitabilidad es *la medida en que el habitante ha llegado a localizarse, orientarse, identificarse y encontrar por tanto pertenencia con el sitio, el grado en el que ha podido construir los lazos físicos y simbólicos con el lugar (en sus distintas escalas) y la relación con sus congéneres para cohabitar el espacio, es decir, en qué medida ha alcanzado la plena configuración de su hábitat*. La habitabilidad se refiere por tanto a cómo cada una de las características del hábitat es evaluada por el habitante según su capacidad de satisfacer sus necesidades fisicobiológicas y psicosociales, las cuales, aceptando lo propuesto por Maslow [1975], son las necesidades fisiológicas, las necesidades de salud y seguridad, las necesidades sociales, las necesidades de estima y las meta necesidades (autorrealización o auto actualización). De esta manera, el confort, el bienestar y la calidad de vida son las condiciones que en el individuo y en el grupo se esperan como resultantes de habitar un hábitat habitable. Dado que la preocupación fundamental de la presente investigación gira en torno a la habitabilidad de los sistemas vitales desarrollados en el marco de reasentamientos poblacionales, para una mejor comprensión del problema resulta también necesario estudiar las nociones directamente relacionadas con estos procesos.

2. Los procesos de reasentamiento poblacional desde la perspectiva del hábitat

2.1. Relocalización, reubicación y reasentamiento

Los procesos de relocalización, reubicación o reasentamiento pueden ser clasificados de acuerdo a las problemáticas que buscan conjurar, reconociéndose en este sentido, según algunos autores, tres grandes tipologías: los procesos que son llevados a cabo para dar paso a proyectos de desarrollo, aquellos que buscan mitigar la vulnerabilidad por desastre natural o alto riesgo o son respuesta a una catástrofe por desastre natural ya acaecida y los que se motivan por la existencia de desplazamientos forzados ante la amenaza de acciones violentas o por desplazamiento forzado después de la ocurrencia de la acción violenta [Victoria y Molina, 2003].

Como se veía, los fenómenos que motivan estos procesos son diversos y son sus consecuencias o potenciales repercusiones las que en gran medida determinan el tipo de solución que deba ofrecerse, sea ésta la relocalización, la reubicación o el reasentamiento. Dichas nociones, pese a que suelen ser utilizadas arbitrariamente de manera indistinta, difieren al ser sometidas a un análisis que indague acerca de su implicación con respecto a la relación territorio-tiempo, variables que condicionan el grado de transformación de un hábitat determinado sometido a uno de estos procesos y por consiguiente, definen las características bajo las cuales es finalmente conformado un nuevo entorno vital.

Hurtado [2010], en un análisis teórico de este tipo de intervenciones cuando son llevadas a cabo para la gestión del riesgo de desastres en hábitats urbanos, propone una diferenciación conceptual básica entre localizar, concepto que considera como estar en un lugar de forma intrascendente; ubicar, dándole un significado que denota el permanecer en un lugar sin haber establecido lazos definitivos con el territorio; y asentar, como la generación de interacciones a partir de una relación permanente entre el hombre y el territorio, es decir habitar, en el pleno sentido de la palabra. De la anterior disertación puede desprenderse, según el mismo autor, la base teórica que permite establecer distinciones entre estos procesos.

Así entonces, considera la relocalización como un traslado poblacional transitorio, sin detrimento del sistema de relaciones sociales, realizado con el propósito de mejorar la calidad de vida urbana dentro del mismo entorno original de permanencia [Hurtado, 2010]. Con respecto a la variable tiempo, esta definición indica que la relocalización corresponde a un proceso no permanente y de corto plazo, el cual puede darse, si es motivado dentro de la gestión del riesgo, cuando las características de vulnerabilidad de uno o varios de los sistemas componentes del hábitat son susceptibles de mitigación sin que sea necesario el traslado espacial, esto último ya con relación a la variable territorio.

Por su parte Arrieta, citado por Leal [2007], plantea que la relocalización puede ser definida como “el cambio de una población de unas coordenadas a otras en un mismo asentamiento”. Como es evidente, esta última concepción difiere de la primera definición expuesta, pero se acerca a lo que también Hurtado [2010] considera como reubicación: “un procedimiento de traslado poblacional, dentro del mismo entorno de permanencia original, pero lejos de todo riesgo. Este puede ser temporal sin detrimento del sistema de relaciones sociales y de las actividades cotidianas de los moradores.” Esta definición de reubicación, sugiere que es un proceso de un impacto mayor para el hábitat que el causado por la relocalización, dado que existen en él implicaciones de mediano plazo con respecto a la variable tiempo y que además, es posible que también precise de un traslado espacial que permita mitigar el riesgo por la permanencia en un entorno en el cual no existen otras posibilidades de mejora de las condiciones de vulnerabilidad.

Aceptando lo propuesto por Hurtado [2010] para caracterizar el concepto de asentamiento, el reasentamiento puede entenderse como el proceso de más alto impacto en relación inicialmente con las variables espacio-territorio y el cual, a partir de esto, causa unas mayores consecuencias en las distintas dimensiones que conforman el sistema hábitat. Según Hurtado [2010], el reasentamiento es “una experiencia de vida que involucra la transformación de la cotidianidad, a partir de un traslado poblacional definitivo, fuera del entorno de permanencia original, cuyo propósito, es el mejoramiento de la calidad de vida y, por ende, la construcción o consolidación de un hábitat digno.” De acuerdo con lo expuesto, en la gestión del riesgo, el reasentamiento es necesario cuando la conjunción dialéctica entre la o las amenazas y las condiciones de vulnerabilidad de un hábitat determinado generan una situación extrema de riesgo no mitigable en el mismo entorno o, en el peor de los casos, cuando ya no existen posibles consecuencias sino que éstas se han concretado. En este escenario se haría necesario entonces el restablecimiento de los componentes físico espaciales y de las estructuras sociales en un nuevo entorno ambiental-natural, es decir, la completa reconstrucción del hábitat sujeto del proceso.

Chardon [2010], propone sin embargo que el reasentamiento “se puede contemplar como un simple ejercicio de traslado de población; es decir, un reasentamiento espacial, hasta la creación de un nuevo territorio o hábitat de vida. Esta última acepción es la más interesante, puesto que demuestra una visión integral y sistémica de la situación. Efectivamente, el proceso de reasentamiento debe llevar a unas condiciones de hábitat óptimas, ya que su fin es mejorar las condiciones de vida, inicialmente en relación con condiciones físico-naturales, pero también desde el punto de vista social, económico y físicoespacial, entre otras.” De lo anterior se infiere que para la autora, el reasentamiento no obliga a un traslado espacial, puesto que según lo planteado se puede reasentar, en términos de intervenir o reconstruir un hábitat, en el mismo lugar.

Es así que, habiendo llegado ya a presentar algunas visiones que permiten ir dilucidando en el campo conceptual lo relativo a los procesos de reasentamiento poblacional (principalmente de aquellos que buscan mitigar la vulnerabilidad ante amenazas naturales o son respuesta a un desastre natural ya acaecido) desde la perspectiva del hábitat, es

necesario estudiar la visión teórica plasmada en las políticas de instituciones como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM), pues son éstas un importante referente frente al tema desde la esfera internacional.

2.2. El Reasentamiento desde la óptica institucional

Dado que los procesos de reasentamiento (principalmente los motivados por proyectos de desarrollo) en muchos casos son cofinanciados por entidades como el Banco Mundial, BM, o el Banco Interamericano de Desarrollo, BID, en la práctica existe una intervención directa de las políticas establecidas por estas potencias financieras, directrices que deben ser acogidas por las naciones que de ellas esperan recibir empréstitos. Según Hurtado [2010], las instituciones en mención “han orientado su intervención hacia la construcción de metodologías de análisis, asunto que pone en evidencia que la orientación dada por estas entidades ha sido más práctica que conceptual”. Y es que lo anterior es evidente cuando, en el caso del BID, se revisan documentos en los que se han plasmado los principios y lineamientos sobre el tema, pues en algunos de ellos –ni siquiera en todos-, el concepto de reasentamiento aparece apenas tímidamente definido dentro del glosario.

En uno de los manuales operativos del BID [1999], por ejemplo, se define el reasentamiento como “el proceso completo de traslado y rehabilitación causado por actividades relacionadas con un proyecto.” Dentro de esta concepción se entiende que el traslado hace referencia a lo relacionado con el componente físico-espacial y ambiental natural. La rehabilitación es luego definida como “el restablecimiento de medios de subsistencia, condiciones de vida y sistemas sociales.” [BID, 1999]. En principio, puede decirse que esta propuesta conceptual lleva implícita, al menos teóricamente, la preocupación por abordar las distintas dimensiones del sistema hábitat sujeto a un proceso de reasentamiento.

En cuanto al BM, se encuentra en uno de los documentos publicados por una institución afiliada, la Corporación Financiera Internacional, CFI, la diferenciación entre tipos de reasentamiento distinguidos por modalidad, siendo éstos: el reasentamiento rural, definido como “el desplazamiento de poblaciones de zonas rurales que normalmente resulta de la adquisición de tierras agrícolas, tierras de pastoreo o praderas para un proyecto o de la obstrucción del acceso a recursos naturales de los que las poblaciones afectadas dependen para su subsistencia”; el reasentamiento urbano, el cual “resulta normalmente en un desplazamiento tanto físico como económico que afecta a la vivienda, el empleo y la actividad empresarial”; el reasentamiento lineal, el que se refiere a “proyectos que tienen pautas lineales de adquisición de tierras (carreteras, ferrocarriles, canales y líneas de transmisión de electricidad)”; y por último, el reasentamiento en sitios específicos, comprendido como aquel que “está vinculado a proyectos discretos, no lineales, como fábricas, puertos, cruces de carreteras, hoteles, plantaciones comerciales, etcétera, en que la adquisición de tierras se refiere a una zona fija.” [CFI, 2002].

La orientación dada a esta conceptualización construida por la CFI está ligada principalmente a la consideración de los aspectos económicos de los procesos de reasentamiento, posición que puede excusarse en que se propone desde una institución financiera, pero que aun así, muestra una visión que resulta muy limitada para la comprensión de un problema de la complejidad de una intervención tan amplia en un hábitat humano.

Ahora bien, en cuanto a la posición discursiva frente al tema del reasentamiento desde la óptica de las instituciones gubernamentales del país, se encuentra que los desarrollos teóricos construidos y adoptados en el ámbito institucional se hallan dispersos en distintos documentos de tipo normativo, en políticas sectoriales de ministerios, unidades y agencias nacionales o en los programas formulados por las administraciones descentralizadas de los diferentes niveles territoriales.

Así por ejemplo, en el “Marco de política de reasentamiento del proyecto nacional de transporte urbano”, expedido por el Ministerio de Transporte, MT, pueden hallarse planteamientos que involucran conceptos como el de desplazamiento involuntario, el cual, según este documento, “se presenta cuando una persona, familia, grupo o actividad económica debe trasladarse obligatoriamente a otro lugar, por una decisión que es impuesta por un agente externo, sin que exista posibilidad de permanecer en el lugar donde habita. En el caso de este tipo de proyectos, el desplazamiento se presentará para las personas que residen en los predios que se requerirán para la construcción y mejoramiento de las obras de infraestructura, así como para las actividades económicas que allí se desarrollan.” [MT, 2010]. En este mismo documento el concepto de reasentamiento es definido como “el proceso mediante el cual se apoya a las personas desplazadas para restablecer los niveles de vida que tenían antes del desplazamiento.”

Bajo una orientación teórica muy similar, en uno de sus documentos de políticas institucionales frente al reasentamiento, el Departamento Nacional de Planeación, DNP, asume el concepto de reubicación como “(...) la reposición de la unidad habitacional”, consideración de la que es posible interpretar que para dicha institución, la reubicación es concebida sólo como el componente físico espacial de un proceso de mayor complejidad, dado que además, en ese mismo documento se presenta el concepto de reasentamiento definido como “el proceso de reubicación y restablecimiento de la unidad habitacional y de las relaciones sociales, económicas y culturales de la población con el nuevo territorio” [DNP, 2005].

Por otra parte, el Consejo Nacional de Política Económica y Social, CONPES [2009], define la reubicación como el “proyecto tendiente al traslado de una familia y el restablecimiento de su unidad habitacional, como compensación a su condición de desplazamiento involuntario por encontrarse en una zona catalogada como de riesgo no mitigable”. Así mismo, para este Consejo, se acepta el concepto de reasentamiento “como el conjunto de acciones orientadas a la reubicación de la vivienda y los programas orientados a mantener o mejorar la calidad de vida de las familias en el nuevo territorio, como consecuencia de la existencia de un riesgo”.

3. A manera de conclusión parcial

En este primer capítulo se planteó una aproximación teórica a los principales conceptos relacionados con el hábitat humano, la cual permitió comprenderlo, desde el punto de vista del autor, como un *sistema vivo y por lo tanto complejo de interrelaciones, en el que se desarrollan procesos de construcción material y simbólica a distintas escalas, entre las estructuras sociales y las estructuras físicas*. De igual manera, a partir de esta conceptualización y después del estudio de los referentes teóricos sobre el tema, la habitabilidad fue asumida por este constructo como *la medida en que el habitante ha llegado a localizarse, orientarse, identificarse y encontrar por tanto pertenencia con el sitio, el grado en el que ha podido construir los lazos físicos y simbólicos con el lugar (en sus distintas escalas) y la relación con sus congéneres para cohabitar el espacio, es decir, en qué medida ha alcanzado la plena configuración de su hábitat*.

Frente a lo anterior, importa precisar que, si bien el compromiso inicial en esta parte del documento fue el de tratar de aportar conceptualizaciones teóricas desde una perspectiva propia, en consideración a la complejidad de los procesos que constituyen un hábitat, los cuales implican su reconocimiento como fenómeno, que lejos de ser estático, se encuentra en permanente transformación y teniendo en cuenta la relativamente reciente preocupación por el tema, resulta claro que la construcción de un marco teórico alrededor del hábitat humano se encuentra abierta a aportes que deben necesariamente continuar surgiendo del diálogo entre diversos saberes, más aún para el problema del reasentamiento, asunto en el que como se veía, existe una marcada orientación operativa carente de principios teóricos, incluso en las instituciones internacionales que tienen especial injerencia en el manejo de estos procesos.

De cualquier manera, en este sentido es posible afirmar que la consideración del hábitat humano como un complejo sistema de interrelaciones entre las distintas dimensiones que lo componen, permite comprender que las condiciones de vulnerabilidad que buscan ser conjuradas con los procesos de reasentamiento poblacional pertenecen no sólo a las estructuras físicas, sino también a las estructuras sociales, en una sinergia entre ambas. Así entonces, desde la perspectiva del hábitat, los procesos de reasentamiento poblacional deben llevar implícita la consideración de las variables físicas, naturales y sociales necesarias para la construcción de un nuevo entorno vital que garantice unas condiciones mínimas de habitabilidad, aspecto consustancial a este trabajo que se amplía a continuación a través de un recorrido por el estado del arte frente al tema.

CAPÍTULO II.
EL ANÁLISIS DE LA HABITABILIDAD

4. Enfoques del análisis de la habitabilidad

El estudio de la habitabilidad ha tenido diversos enfoques, relacionados principalmente con las variables a analizar (objetivas o subjetivas), con la escala espacial del análisis (externa o interna) y con relación a la variable tiempo (pre ocupacional o post ocupacional). En relación a las variables de análisis, según Hurtado [2010], “los textos que tocan la noción de habitabilidad se centran de manera directa y casi inmediata en la definición de algunos criterios de estudio que, a manera de lista, deben ser corroborados como elementos que en conjunto proporcionan una medición de la comodidad buscada, siendo ésta, medida desde posturas generalmente más cuantitativas que cualitativas”. Así entonces, la medición objetiva se ha centrado en variables meramente físicas, tal vez producto de la visión limitada del hábitat como simple materialidad; por otra parte, la medición subjetiva se encuentra relacionada con factores que inciden en la percepción psicológica del espacio por parte del habitante, así como con la relación entre la oferta espacial y las necesidades individuales y colectivas de los moradores.

Para Tarchópulos Y Ceballos [2003], la valoración objetiva, “se ha traducido en normas o estándares generalizados referentes a aspectos cuantitativos del entorno: saneamiento básico, servicios públicos, accesibilidad, relación entre espacio libre y espacio construido, densidad habitacional, tamaño, estabilidad y eficacia de las unidades de vivienda.” Pero la satisfacción de estos lineamientos aplicados en cualquier contexto, valorados indiscriminadamente en cualquier hábitat, como se verá, no demuestra el total cumplimiento de las condiciones mínimas requeridas para lograr una sensación de confort y bienestar en un asentamiento.

El otro enfoque, como exponen los mismos autores, “se relaciona con la valoración del entorno por parte de los habitantes y con su satisfacción en términos de seguridad, identidad, comodidad y apropiación.” La determinación de la satisfacción residencial reviste mayores complicaciones puesto que, a diferencia de las primeras que pueden ser calculadas mediante la utilización de diferentes técnicas, en estas resulta absolutamente fundamental tomar en consideración la percepción de los habitantes, apreciación que depende básicamente de sus características culturales, de sus formas de habitar.

Ya en relación a la escala de estudio, las investigaciones de análisis de la habitabilidad interna se concentran en la medición de las condiciones propias de la edificación, de los muros hacia adentro, evaluando básicamente la unidad de vivienda. Por otra parte, el estudio de la habitabilidad externa se ha centrado en el análisis de escalas espaciales y simbólicas mayores, tales como el barrio, el sector y la ciudad. En cuanto al momento histórico de estudio, algunos análisis buscan proyectar la habitabilidad en fases de diseño o en asentamientos de desarrollo progresivo parcialmente habitados, tratando de determinar sus condiciones futuras, mientras que la gran mayoría de estudios se encuentran dirigidos a hábitats ya consolidados, en análisis ex post.

4.1. Experiencias internacionales en el análisis de la habitabilidad

4.1.1. Los *responsive environments*

Desde una orientación hacia el análisis de la habitabilidad externa, Bentley et al. [1985] citados por Moreno [2008], proponen criterios para el diseño del espacio público que buscan lograr entornos exitosos y aceptados por el público, *responsive environments* según su denominación original, interpretando una serie de cualidades integradas por la permeabilidad, la vitalidad, la variedad, la legibilidad y la robustez. Estas cualidades son retomadas por De Schiller [2000], quien elabora una categorización para cada una de ellas de acuerdo con sus características espaciales (Tablas 1, 2, 3, 4 y 5).

Inicialmente, define la permeabilidad como una cualidad del espacio que implica conexiones abiertas dentro del tejido o espacio, así como los alrededores. La permeabilidad, de acuerdo a la definición de la autora, implica “libertad de elección o la posibilidad de elegir, respondiendo al concepto de democratización espacial” [De Schiller, 2000, citada por Valladares et al, S.F.]. La permeabilidad de un espacio puede ser categorizada de menor a mayor de acuerdo a sus características (ver tabla 1). Por otra parte, la vitalidad es definida como el potencial que ofrece el espacio para establecer contacto social, promover interacciones entre los usuarios del espacio e intensidad de actividades realizadas en él, logrado a través del diseño de 'bordes activos' con funciones relacionadas con el espacio urbano a lo largo del día, frecuencia de los accesos y clara relación visual entre interior y exterior (ver tabla 2).

Por otro lado, la variedad es la cualidad referida a la capacidad de acomodar y alentar usos complementarios aunque diferentes entre sí, contribuyendo así a lograr la continuidad de actividades variadas a través del tiempo (ver tabla 3). La legibilidad se define como una cualidad que promueve la capacidad del diseño para facilitar las relaciones espaciales y sociales, adicionalmente que en ella se integra la percepción visual de la estructura espacial, con lo cual permite a los usuarios del mismo orientarse (ver tabla 4). Por último, la robustez es definida como una cualidad del espacio que se encuentra ligada a la sustentabilidad, ya que es la que “permite la adecuada combinación y variedad de usos en cualquier momento y a lo largo del día, pero que también sea eficiente en el uso de recursos, estableciendo claros vínculos con las anteriores cualidades” [De Schiller, 2000, citada por Valladares et al, S.F.] (ver tabla 5).

La identificación de cualidades del espacio urbano presentada, se asemeja en su orientación a propuestas de autores que como Lynch [1960]⁶, buscaron desarrollar conocimientos sobre la ciudad basados en la percepción de sus habitantes. Si bien la

⁶ Urbanista y escritor estadounidense. Dentro de sus obras se destaca el libro “*The Image of the City*” (1960), en el cual, utilizando encuestas, entrevistas y observación, el autor estudió tres ciudades distintas (Boston, Jersey City y Los Ángeles), buscando determinar la manera en que el ciudadano común imaginaba su ciudad.

categorización adoptada aporta criterios para el estudio de la habitabilidad externa, es necesario tener en cuenta que las definiciones sobre las cuales se encuentra basada obedecieron a un contexto y un momento histórico propios del estudio, razón por la que su aplicación en un hábitat determinado deberá ser adaptada de manera que responda a su especificidad y singularidad cultural.

Tabla 1. Categorías de la permeabilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).

NIVEL	CATEGORÍA	DEFINICIÓN
-2	Falta de permeabilidad	Sectores urbanos con rutas limitadas por ferrocarriles u otras barreras
-1	Limitada permeabilidad	Grandes bloques, amanzanamientos o predios con conjuntos edilicios sin rutas pasantes
0	Normal	Manzanas o bloques urbanos típicos, sin galerías, pasajes u otras rutas pasantes
1	Permeable	Manzanas de tamaño reducido u otras rutas pasantes
2	Muy permeable	Bloque o manzana que permite varias rutas alternativas o plazas con perímetro abierto

Tabla 2. Categorías de la vitabilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).

NIVEL	CATEGORÍA	DEFINICION
-2	Falta de vitabilidad	Falta notable de actividad en espacio urbano, entradas muy escasas, uso del suelo no genera movimiento
-1	Limitada vitabilidad	Actividad limitada en las calles, número limitado de entradas, actividades que no atraen usuarios
0	Normal	Actividad normal en las calles, por ejemplo zonas residenciales de media densidad, número normal de entradas
1	Vitalidad moderada	Actividad mayor al promedio urbano, con usos atractivos a peatones o usuarios de ciudad
2	Alta vitabilidad	Gran número de peatones, actividades constantes durante el día

Tabla 3. Categorías de la variedad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).

NIVEL	CATEGORÍA	DEFINICION
-2	Falta de variedad	Usos limitados o restrictivos del suelo, grandes edificios con uso único o grupo de edificios similares entre sí
-1	Limitada variedad	Reducida variación de usos y limitado número de tipologías funcionales
0	Normal	Variación de tipologías edilicias y rango de usos normales
1	Variedad moderada	Rango de usos mayores al promedio con variedad de tipologías edilicias
2	Gran variedad	Gran variedad de usos, distintos tipos de edificios y actividades complementarias

Tabla 4. Categorías de la legibilidad de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).

NIVEL	CATEGORÍA	DEFINICION
-2	Falta de legibilidad	Falta notable de actividad en espacios urbanos, entradas muy escasas, uso del suelo no generador de movimiento
-1	Escasa legibilidad	Actividad limitada en las calles, número limitado de entradas, actividades que no atraen usuarios
0	Normal	Actividad normal en las calles, por ejemplo zonas residenciales de media densidad, número normal de entradas
1	Moderada legibilidad	Actividad mayor al promedio urbano, con usos atractivos a peatones o usuarios de ciudad
2	Muy legible	Gran número de peatones, actividades constantes durante el día

Tabla 5. Categorías de la robustez de los espacios. Fuente: De Schiller (2000).

NIVEL	CATEGORÍA	DEFINICION
-2	Falta de robustez	Muy limitadas posibilidades de adaptación a cambios y nuevos usos, subdivisiones rígidas y edificios poco flexibles
-1	Limitada robustez	Limitada adaptabilidad del trazado, edificios con limitada flexibilidad
0	Robustez Normal	Capacidad normal de adaptación a cambios con limitados elementos que dificulta realizar modificaciones
1	Moderada robustez	Posibilidad de cambio y desarrollo mejores al promedio
2	Gran robustez	Alta capacidad para adaptación a cambios, edificios flexibles, estructura urbana perdurable en el tiempo

4.1.2. Habitabilidad a escala de barrio

Una vez expuesta la propuesta de cualidades físico espaciales que propician la habitabilidad externa, elaborada por De Schiller, se presenta por otra parte, como experiencia investigativa en el contexto latinoamericano, el estudio realizado por Zulaica y Rampoldi [2009]. En dicho análisis, para la medición de la habitabilidad en tres barrios de la zona se definió como instrumento metodológico un índice sintético que representa, según los autores, la relación entre el hábitat y el habitar en los barrios, es decir, la oferta del medio (fundamentalmente infraestructura, servicios y también recursos humanos) y la demanda de la sociedad que allí vive.

Los indicadores seleccionados se enuncian en la Tabla 6. Cada indicador se encuentra representado por una o más variables obtenidas por un censo, que fueron ponderadas de manera directa sobre 100 puntos, de acuerdo a su importancia sobre las condiciones de habitabilidad. Una vez seleccionados los indicadores, identificadas y ponderadas las variables, se estandarizaron estas últimas de acuerdo a las siguientes fórmulas y su sentido positivo o negativo: Variables cuyo incremento implica peor situación relativa: $VEv = (M - d) * VP$. Variables cuyo incremento implica mejor situación relativa: $VEv = 1 - (M - d) * VP$.

Tabla 6. Indicadores, variables y ponderaciones. Fuente: Zulaica y Rampoldi (2009).

INDICADOR	VARIABLES	P
Nivel de Instrucción	- Porcentaje de población de 12 años o más con nivel de instrucción inferior a primario completo	8
	- Porcentaje de jefes de hogar con nivel de instrucción inferior a primario completo.	12
Calidad Sanitaria	- Porcentaje de población que no posee obra social o cobertura médica	5
	- Porcentaje de hogares que no tienen agua por cañería dentro de la vivienda.	5
	- Porcentaje de hogares con inodoro con descarga de agua y desagüe a red pública.	5
	- Porcentaje hogares con agua proveniente de la red pública.	5
Calidad de Hábitat	- Porcentaje de hogares con más de 5 personas.	3
	- Porcentaje de población en hogares extendidos, compuestos o multipersonales no familiares.	3
	- Porcentaje hogares con uso exclusivo de baño.	4
	- Porcentaje de hogares cuya vivienda son ranchos o casillas.	4
	- Porcentaje de hogares que presentan calidad de materiales IV o Va.	3
	- Porcentaje de hogares en terrenos propios.	3
Pobreza	- Porcentaje de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)	10
	- Porcentaje de hogares con Privación Material (PM).	10
Movilidad Urbana	- Porcentaje de hogares con existencia de transporte público a menos de 300 metros.	5
Consolidación Urbana	- Porcentaje de hogares con existencia de energía eléctrica domiciliaria.	2
	- Porcentaje de hogares con existencia de alumbrado público.	2
	- Porcentaje de hogares con existencia de gas de red.	2
	- Porcentaje de hogares con al menos una cuadra pavimentada.	2
	- Porcentaje de hogares con servicio regular de recolección de residuos	2
Inserción laboral	- Porcentaje de población de 14 años o más desocupada.	5

Dónde: VEv: valor estandarizado de la variable; d: dato original a ser estandarizado; M: mayor valor de la variable; m: menor valor de la variable y; VP: valor de ponderación de la variable. Después de calculados los valores estandarizados para cada una de las variables, se sumaron los resultados obtenidos para cada radio, definiéndose así el Índice de Condiciones de Habitabilidad (ICH), el cual queda expresado de la siguiente forma: $ICH = \sum VEv$.

Como observaciones frente a esta investigación, puede expresarse que las variables e indicadores propuestos tienen un valor limitado para definir las condiciones de habitabilidad por no incorporar aspectos subjetivos y de percepción de los habitantes. De igual manera, importa precisar que, aunque la definición de un índice de habitabilidad permite medir de cierta manera objetiva el grado de habitabilidad, la determinación de la ponderación de los aspectos evaluados precisa de un profundo análisis tanto técnico, como de la consideración de la importancia que los mismos habitantes le atribuyan a cada uno de los indicadores.

4.1.3. Habitabilidad interna desde la psicología ambiental

Por otra parte, dentro del enfoque de análisis de la habitabilidad interna, en el contexto de Latinoamérica, Mercado y colaboradores [Mercado y González, 1991; Mercado, Ortega, Estrada y Luna 1994, 1995], poseen una amplia experiencia de investigación orientada desde la psicología ambiental. Dichos autores crearon un modelo teórico de la habitabilidad de la vivienda, el cual inicialmente desarrolla una medida general de habitabilidad, definida como el gusto o agrado que sienten los habitantes por su vivienda en función de sus necesidades y expectativas. Posteriormente, se fueron encontrando algunas transacciones psicológicas de los sujetos con su entorno habitacional que eran en sí evaluaciones en ámbitos más específicos y que incidían sobre esta medida [Mercado y González 1991].

Este proceso se inicia con un instrumento conformado con la escala de estado emocional que evaluó las variables de placer, activación y control desarrolladas por Mehrabian Y Russell [1974]; aplicándose a una muestra de 1725 habitantes de viviendas INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores de México) y otras que no lo eran. Con los datos obtenidos se encontró que la varianza de la habitabilidad (medida general) quedaba explicada en un 50.8% por las variables de placer, referida a la percepción de agrado, satisfacción y libertad al interior de la vivienda; activación, que se refiere a los niveles de tensión emocional que genera la casa, a través de indicadores como ausencia o no de orden, tranquilidad, silencio, etc.; y control, la cual hace referencia a la posibilidad de la persona de poder permanecer cuando la estimulación es positiva y escapar de ella cuando es aversiva, es definida como una sensación individual en la que se puede libre e irrestrictamente actuar en una variedad de formas tales que hace que un individuo se sienta libre, por lo tanto, con una sensación de dominio de su propio territorio. [Mercado, et al, 1994].

Siguiendo este proceso, Mercado, et al. [1995] llevaron a cabo otra investigación con el propósito de conocer qué otras variables podrían estar involucradas en la explicación de la habitabilidad; para ello, emplearon la técnica de rejilla desarrollada por Kelly [1955] con base en su teoría de los Constructos Personales, para conocer los conceptos que la gente atribuye a su casa. De los resultados de este estudio, se encontraron nuevas variables que incidieron sobre la habitabilidad de forma significativa: la operatividad, evaluada como la forma en que las personas pueden desplazarse con comodidad dentro de la casa, es decir, el fácil o difícil desplazamiento sensorio-motriz que se tiene a partir del grado de funcionalidad; la privacidad, la cual se refiere a la posibilidad que tiene el individuo de controlar la interacción deseada y prevenir la no deseada dentro del hogar; la funcionalidad, evaluada como la percepción de si eran apropiados los espacios habitacionales y las instalaciones de la casa para la realización del objetivo para el que fueron diseñadas; la significatividad, referida al conjunto de símbolos y signos que son la expresión de los habitantes de la vivienda, revela información acerca de los mismos hacia otras personas, en particular el relacionado con la auto identidad, el orgullo, sentido de pertenencia, arraigo, valores y estatus.

El modelo generado explicó el 73% de la varianza de habitabilidad, lo cual aumentó en un 23% el porcentaje de varianza explicada respecto a la investigación anterior. En la misma investigación, los autores citados estudiaron algunos factores físicos de la vivienda que afectaban la habitabilidad como ruido, temperatura y humedad. Se encontró que estos factores se organizaban en tres segmentos: uno emocional, otro simbólico y el último conductual.

En una última investigación realizada en Ciudad de México en el año 2004, los autores buscaron conocer el efecto de las variables de diseño sobre todo el conjunto de variables del modelo de habitabilidad; es decir, analizar cómo algunas de las características del diseño arquitectónico (dimensión física de la casa, conectividad, circulaciones, sociopetividad⁷, profundidad, seguridad y vigilabilidad) influyen sobre la habitabilidad interna de la vivienda, que median entre estos transcurso de la relación del hombre con su entorno primario circundante que es la vivienda, expresadas a través de factores subjetivos como el control y la activación, ambos conectados directamente con las variables placer, la funcionalidad y privacidad que fundamentan la operatividad y finalmente la significatividad. Con los datos obtenidos se comprobó una relación fuerte desde el punto de vista tecnológico, es decir, tanto afectan las variables independientes a las dependientes que las estadísticas no solo fueron significativas en varios casos sino que el porcentaje de la variación de estas variables vinculado a las de diseño fue muy alto (Ver Tabla 7).

La determinación de, como sus autores las denominan, “transacciones psicológicas” de los sujetos con su entorno habitacional primero, es decir la vivienda, proviene de una orientación teórica que claramente se diferencia de la asumida por los desarrollos investigativos antes referenciados. Allí el análisis se enfoca a la búsqueda no sólo de las cualidades de los espacios en sí mismos, sino a su capacidad de generar en mayor o menor medida estados emocionales deseados al habitar, lo que permitiría llegar a una medición de la habitabilidad de manera más fidedigna que la proporcionada únicamente por la evaluación técnica de un observador externo. Sin embargo, las relaciones entre las variables dependientes e independientes establecidas por los resultados del estudio, no pueden considerarse como bases “científicas” universales determinantes para por ejemplo orientar procesos de diseño arquitectónico de espacios habitacionales, puesto que éste implica siempre circunstancias nuevas y específicas.

⁷ La sociopetividad se refiere a las características de la vivienda relacionadas directamente con la comunicación, la cual puede ser propiciada o no según sean los espacios sociófugos (escenarios que entorpecen la interacción social) o sociópetos (escenarios que facilitan la interacción social) (Osmond, 1983).

Tabla 7. Relación entre variables dependientes e independientes. Fuente: Mercado (2004)

Dependientes Independientes	Habitabilidad total	Placer	Activación	Control	Significatividad	Funcionalidad	Operatividad	Privacidad
M2 Totales								
M2 Construidos								
Número de espacios								
Dimensión promedio								
Profundidad								
Cercanía de habitaciones a espacios públicos								
Circulaciones totales								
Circulaciones que permiten el paso								
Circulaciones que brindan seguridad								
Seguridad								
Vigilabilidad								
Sociopetividad								
Conectividad								
Número de conexiones								

4.1.4. Habitabilidad como grado de seguridad

Otra experiencia en análisis de la habitabilidad en México, es la desarrollada por Cervantes y Maya [2004], quienes analizaron los diseños de viviendas en conjuntos habitacionales de industrialización masiva, generados por el sector privado en la Ciudad de México, mediante la medición de factores de habitabilidad, los cuales se dedujeron del análisis de dos encuestas: una que define el perfil socio económico y cultural y otra estructurada en el ámbito de la ecología social y la psicología ambiental. La evaluación se llevó a cabo en dos unidades habitacionales de la zona metropolitana de la Ciudad de México que suman un total de 40.000 viviendas. El tamaño de la muestra fue de 400 entrevistas cara a cara (una entrevista personal en cada una de las viviendas seleccionadas), para generar estimaciones válidas con base en el muestreo estratificado definido de acuerdo a las características socioeconómicas afines.

Para el estudio, los requerimientos de habitabilidad son, en esencia, los valores de uso de un bien inmueble y que se refieren a: 1-) la función, el número y dimensiones adecuadas; 2-) las condiciones de salubridad, higiene y acondicionamiento bioclimático; 3-) las seguridades de acceso y privacidad; 4-) la calidad de los servicios, su durabilidad y bajo mantenimiento; 5-) la calidad de los elementos que el ambiente edificado ofrece a sus habitantes y a la ciudad.

Se encontró que factores como la seguridad y la privacidad son fundamentales para la generación del sentido de la identificación y apropiación del espacio familiar y personal. Lo anterior explica el hecho de que durante los primeros meses de ocupación de la vivienda nueva, gran parte de los nuevos habitantes se dedicaran a modificar sus espacios fundamentales para darles identidad, seguridad y funcionalidad.

La investigación pudo constatar que el sentimiento de inseguridad ocupa el 55% de la incertidumbre de la población, seguido de la molestia por la falta o mejora del transporte, pues la mayoría de la población tiene que ocupar por lo menos cuatro horas al día para su desplazamiento. Ambas incertidumbres constituyen el 80% de las preocupaciones de los habitantes de estos conjuntos alejados del centro de sus actividades hasta 30 ó 40 kilómetros. El hecho de encontrarse en la periferia de la ciudad, facilitó que los desarrollos de vivienda social estudiados surgieran sin la necesaria provisión en los servicios indispensables para el sostenimiento de la población, por lo que las quejas en este aspecto estuvieron asociadas a la falta de vigilancia (26%), la escasez de agua (22%), los servicios de transporte (19%) y de recolección de basuras (16%). El estudio también encontró que la percepción de la mayor parte de los habitantes frente a los sistemas constructivos industrializados con los que fueron edificadas las viviendas refuerza la idea de inseguridad, al considerarlos como inmuebles con una escenografía que tiene buena presencia, pero que son sumamente frágiles.

Los resultados integrados definieron siete indicadores determinantes de la evaluación de habitabilidad, entendida ésta como el grado de seguridad que la vivienda puede ofrecer como calidad de sitio de morada. Estos siete factores principales son:

1. Seguridad del emplazamiento: engloba los peligros y riesgos que caracterizan el contexto del emplazamiento de la vivienda.
2. Seguridad estructural de la construcción: considera todos los aspectos de diseño, estructura y construcción, así como su comportamiento en el sitio de emplazamiento.
3. Seguridad del espacio habitable: considera todo el contexto urbano - ambiental
4. Seguridad sanitaria: eficiencia en la calidad y cantidad de los servicios especialmente agua potable, residuos sólidos, drenaje.
5. Seguridad del contexto social: determinada por el contexto psicológico y social.
6. Seguridad de la gestión y mantenimiento: servicios proporcionados por la inmobiliaria y/o el municipio.
7. Seguridad en el valor de cambio: estabilidad en la plusvalía del inmueble.

Como principales aciertos de la investigación se encuentra el que a partir del método de medición de la habitabilidad propuesto, se relacione la observación profesional de aspectos objetivos con la evaluación, a partir de la satisfacción expresada por los habitantes, de los aspectos subjetivos relacionados no sólo con las condiciones internas a la vivienda sino también con ámbitos como el conjunto habitacional, el sector y la ciudad. Sumado a lo anterior, resulta plausible el que el estudio considere además de las cualidades físico espaciales y naturales del hábitat, los factores socio-cultural y económico, como determinantes para la evaluación de la habitabilidad.

Ahora bien, después de referenciar algunos estudios, principalmente desarrollados en el contexto latinoamericano, los cuales analizan la habitabilidad tanto interna como externa, en escenarios temporales ex ante y ex post y bajo enfoques de valoración de aspectos cuantitativos y cualitativos, es momento entonces de presentar experiencias de investigación de similar orientación que den cuenta del estado del arte en Colombia.

4.2. El Análisis de la habitabilidad en el contexto colombiano

4.2.1. Calidad de la vivienda en términos de habitabilidad

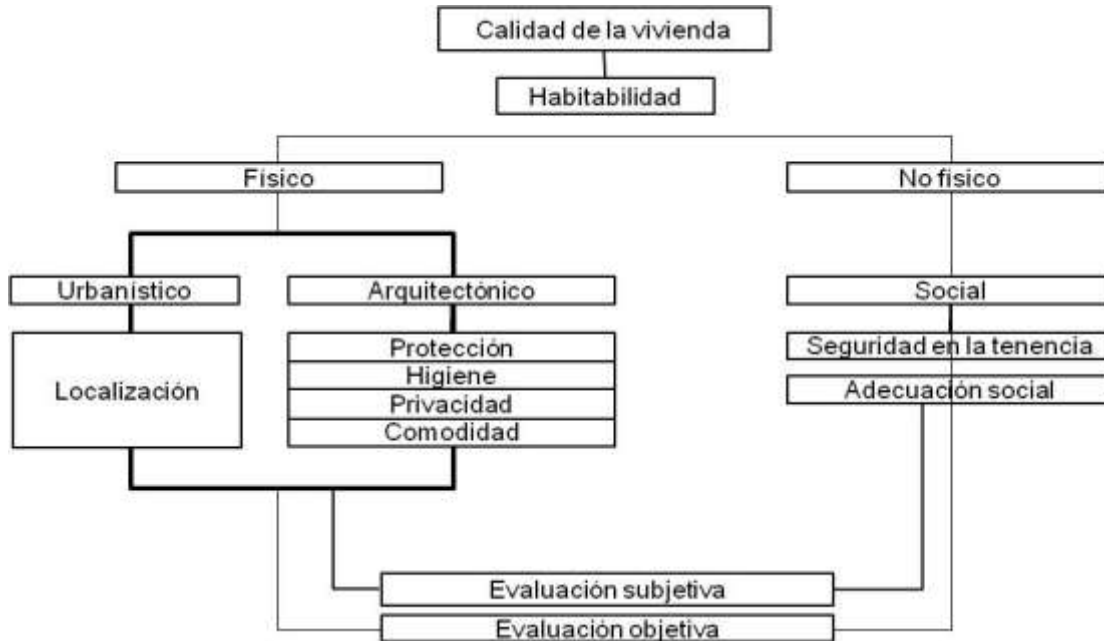
En el contexto colombiano existen numerosas investigaciones producidas desde la academia, las cuales indagan principalmente acerca de la calidad de la vivienda social construida en los últimos años en el país. Uno de estos trabajos es el desarrollado por Tarchópulos y Ceballos [2003], quienes con la financiación de Colciencias, el BID y la Universidad Javeriana, realizaron un estudio para determinar la calidad de la vivienda social en Bogotá, dirigido específicamente al análisis de las soluciones subsidiadas por el INURBE⁸, en los orígenes normal (vivienda nueva) y clandestino (mejoramiento de vivienda), desarrolladas en las localidades de Ciudad Bolívar, Suba y Bosa, entre 1991 y 1996.

Luego de identificar la ausencia de mecanismos de seguimiento a las políticas habitacionales del Estado, la carencia de parámetros reguladores e instrumentos para la evaluación de la calidad de la vivienda y la tradicional aproximación a la vivienda en términos cuantitativos como principales problemáticas relacionadas con el estudio de la habitabilidad en el país, la investigación se propuso construir y validar un modelo de análisis para determinar la calidad de la vivienda en términos de habitabilidad.

Para el cumplimiento de este objetivo, después de la revisión del marco teórico y de los referentes de investigación sobre el tema, propusieron un modelo conceptual en el que la calidad de la vivienda en términos de habitabilidad “se define como el conjunto de condiciones físicas y no físicas que garantizan la vida humana en condiciones de dignidad. Dentro de las físicas están los factores urbanístico y arquitectónico que configuran la vivienda. Es decir las características espaciales, funcionales, constructivas y técnicas asociadas a estos dos factores. Las condiciones no físicas aluden a los factores sociales referidos a la interrelación del grupo humano con las condiciones físicas y con los valores societales atribuidos a la tenencia de la vivienda”. [Tarchópulos y Ceballos, 2003]. Según las autoras, todos estos factores pueden ser evaluados mediante indicadores objetivos y a través del análisis de la satisfacción residencial. Lo anterior se expresa en el siguiente diagrama:

⁸ Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, actualmente en liquidación.

Diagrama 1. Modelo de habitabilidad. Fuente: Tarchópulos y Ceballos (2003).



A partir del modelo presentado, la investigación adoptó parámetros operativos objetivos (mínimos aceptables), y otros susceptibles de ser evaluados también subjetivamente, de cada uno de los atributos de los factores urbanístico, arquitectónico y social, en las escalas de la casa, el barrio, la zona y la ciudad, los cuales fueron definidos con base en la normatividad urbana y de edificación (Plan de ordenamiento Territorial de Bogotá y sus instrumentos de aplicación), así como en los estudios que recomiendan parámetros de diseño para el logro de una vivienda con calidad, aspectos ya recogidos en el “Reglamento técnico dirigido a las soluciones de vivienda de interés social” realizado por el Instituto Javeriano de vivienda, Injavivi, para el INURBE en 1995, documento que fue revisado, actualizado y complementado con los aportes de indicadores internacionales como el HQI⁹ [DETR, 1998], manuales, estándares e investigaciones como la propuesta para definir un marco conceptual para indicadores de vivienda y entorno en Colombia [Fresneda, 1996 y 1997].

Debido a los diferentes niveles que presenta el modelo de habitabilidad, expresados en dominios, factores y atributos, el índice general de la calidad de la vivienda fue construido en varias etapas, para lo que se definieron índices parciales, los cuales aportaron ponderadamente en la construcción del índice general. La calificación de los aspectos objetivos se enmarca en los siguientes rangos: Buena: entre 100 y 90,01 puntos; regular: entre 80,01 y 90,00 punto; deficiente: entre 70,01 y 80,00 puntos; muy deficiente entre 60,01 y 70,00 puntos y mala menor o igual a 60,00 puntos.

⁹ Housing Quality Indicators, procedimiento de evaluación de la calidad de la vivienda del Departamento de Medio Ambiente, transportes y regiones y la corporación de vivienda del Reino Unido, sobre el cual se profundizará en el tercer capítulo.

Esta investigación resulta especialmente importante para el presente estudio al incorporar claramente variables de análisis cuantitativas y cualitativas, aplicables a las distintas escalas constitutivas del hábitat. De igual manera se convierte en base fundamental de estudios que sobre el tema se adelanten en Colombia, pues recopila parámetros normativos de orden nacional y para aquellos de orden municipal sirve como referencia para su contextualización. De igual manera, considera criterios propuestos en el anteriormente referenciado “*Reglamento técnico dirigido a las soluciones de vivienda de interés social*”, los cuales, aunque oficialmente no hayan sido adoptados en la legislación del país, y esto por razones de índole política y económica más que por su validez, son completamente necesarios para la determinación de la calidad en términos de habitabilidad de la vivienda dirigida a poblaciones de bajos ingresos.

Luego de lo anterior, es momento entonces de presentar a continuación investigaciones que sobre el tema se han desarrollado más recientemente en el país y que pueden seguir generando aportes para la construcción del marco metodológico a aplicar en el estudio de caso propuesto.

4.2.2. La habitabilidad como sensación de confort

También desde el ámbito académico, esta vez en la Maestría en Construcción de la Universidad Nacional de Colombia (sede Bogotá), Ramos [2011] realizó una investigación que se ocupó, desde un punto de vista científico, de conocer algunos problemas de confort en los parámetros de iluminación, acústica e higrotermicidad en viviendas de bajo costo en Bogotá, a partir de un modelo metodológico propuesto para su diagnóstico. Dicho método se enfocó en el levantamiento de datos en campo de manera objetiva, con aparatos de medición en cada parámetro tales como Decibelímetro, Luxómetro, Termohigrómetro y Termoanemómetro, y de manera subjetiva en menor cuantía, a través de encuestas entre los habitantes de las viviendas de la urbanización “Nueva Castilla, etapa VIII”, ubicada al suroccidente de la ciudad de Bogotá, en el sector de Tintalito, la cual se compone de viviendas de interés social tipo 2 y edificios de apartamentos.

Los resultados obtenidos se compararon luego con los niveles considerados aceptables por los estándares identificados por la investigación, siendo estos en cuanto a la higrotermicidad los siguientes: humedad relativa de entre 40% a 60%, velocidad del viento al interior a un nivel considerado como óptimo en 0,25 m/s, para que haya renovación de aire de diez a veinte pies cúbicos por minuto y temperatura en un rango de 18°C. a 23°C; en relación con la Iluminación: rango admisible mínimo 300 lx, rango admisible recomendado 400 lx y rango admisible óptimo 500 lx; en cuanto a acústica: rango admisible en la noche de hasta 50 db.

Como principales problemas identificados después del análisis de los resultados de las mediciones y de su cruce con las encuestas realizadas a los habitantes, el estudio encontró una alta humedad relativa al interior de las viviendas, situación que pone en riesgo de padecimiento de enfermedades cutáneas y respiratorias a sus residentes y que

por otro lado genera patologías en la edificación; baja o nula velocidad del viento, una de las causas de la alta humedad relativa y de la falta de aire limpio y fresco; alta deficiencia de la iluminación natural, lo que obliga al uso de luminarias a cualquier hora del día, en cualquier espacio de la vivienda y para cualquier actividad, además de precaria iluminación artificial, situación que por supuesto va en detrimento de la salud de sus habitantes y que genera gastos económicos mayores en el pago de la energía eléctrica; por último, ruidos de impactos y aéreos, procedentes tanto del exterior, como de las viviendas vecinas y de la misma vivienda, situación que genera una serie de molestias fisiológicas y psicológicas en los habitantes.

Como conclusiones y recomendaciones en cuanto al método utilizado, el autor propone que el modelo puede y debe abarcar la escala urbana. Así mismo, que el espacio temporal para el levantamiento de datos debe abarcar por lo menos las épocas marcadas de verano e invierno en la ciudad, lo que permitiría tener una gama mayor de muestras para validar los resultados. Finalmente, que es necesario realizar un diagnóstico de mayor envergadura, para así contar con un muestreo que permita establecer una media más fiable y una menor desviación estándar. El estudio referenciado reviste gran utilidad para el presente trabajo, al recoger rangos de confort validados y aceptados por otras investigaciones, algunos de ellos como los de iluminación que forman parte del RETIE¹⁰, norma que sobre el tema se encuentra vigente en Colombia. De igual manera, resulta especialmente pertinente al aportar metodologías de medición de parámetros físicos que poseen sustanciales implicaciones en la habitabilidad, instrumentos que según el autor pueden ser utilizados en casos de estudio como el propuesto, sin olvidar por supuesto que estas variables son sólo parte de las que se hace necesario considerar para llevar a cabo un análisis complejo de la habitabilidad.

4.2.3. Calidad de la vivienda social en el marco de los POT

Bajo la financiación de la Comisión Permanente de Calidad del Hábitat¹¹, Muñoz y Pérez [2009], coordinaron un estudio desarrollado en la Universidad de La Salle, para realizar un diagnóstico preliminar sobre la calidad de la Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia en el período 2000-2007 (cuyos resultados para Bogotá como caso de estudio inicial son los que se comentan y resumen en el presente documento), lapso de tiempo considerado en virtud del desarrollo e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) en los municipios colombianos, los cuales se estructuraron a partir de la expedición de la ley 388 de 1997.

¹⁰, Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (Res. 18 0398 de 2004, Ministerio de Minas y Energía), el cual fija las condiciones técnicas que garanticen la seguridad en los procesos de Generación, Transmisión, Transformación, Distribución y Utilización de la energía eléctrica en la República de Colombia.

¹¹ La Comisión Permanente de Calidad de Hábitat (CCH) es una instancia de la SCA Presidencia Nacional, en la cual tienen asiento la Asociación Colombiana de Facultades de Arquitectura y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

Para el desarrollo de la investigación sobre la calidad del hábitat en urbanizaciones de vivienda de interés social en Bogotá, se elaboró un modelo teórico a partir del cual se identifican las variables objeto de estudio y la interrelación entre ellas. Se entendió así la calidad de la vivienda como su aptitud para ser habitada con satisfacción por sus ocupantes. Por tanto, los dos grupos de variables que se interrelacionaron fueron los usuarios (individuos y familias) y el hábitat (la vivienda y su contexto) [Pérez, 2011]. Las necesidades y expectativas de los usuarios se ordenaron en una línea de tiempo que va del pasado al futuro, reforzando el carácter del mejoramiento continuo de la vivienda y la satisfacción de las necesidades cambiantes, a lo cual el diseño deberá dar respuesta. Por otra parte, el hábitat se analizó en tres escalas que corresponden a la evaluación de la vivienda misma a escala arquitectónica, en relación con su entorno inmediato y con la ciudad donde se inserta.

A partir de esta construcción teórica y metodológica se definieron las variables de cada grupo, los parámetros a través de los cuales estas se manifestaban y los indicadores requeridos en su evaluación, todo lo cual sirvió de base para elaborar los instrumentos de recolección de la información con vistas al diagnóstico. Las variables, los parámetros e indicadores consultados en las tres escalas de análisis se exponen en las Tablas 8 y 9.

Tabla 8. La relación de la vivienda con la ciudad y con el entorno. Fuente: Pérez (2011)

VARIABLE	SUBVARIABLE	PARÁMETRO	INDICADOR
Relación de la vivienda con la ciudad	Permiten la interacción social	Relación de la vivienda con la centralidad de la ciudad	Distancia
			Medio de transporte y distancia
			Tiempo
		Relación vivienda trabajo	Distancia
			Medio de transporte y distancia
			Tiempo
		Relación vivienda servicios	Distancia
			Medio de transporte y distancia
			Tiempo
Relación de la vivienda con su entorno	Dimensión físico espacial	Morfología Tipología	Relación llenos y vacíos
			Distribución de áreas públicas comunes y privadas
			Número de pisos
			Variedad de la oferta habitacional
			Densidad
			Movilidad y transporte
	Dimensión físico ambiental	Infraestructura	Vías
			Servicios públicos domiciliarios
			Equipamientos comunitarios
		Espacios verdes	Espacios para el intercambio
			Espacios para la manifestación
		Vulnerabilidad física	Preparación de espacios verdes
Apropiación del espacio público			
Vulnerabilidad física			
		Deslizamientos y derrumbes	

Tabla 9. El espacio habitable (la vivienda). Fuente: Pérez (2011)

VARIABLE	SUBVARIABLE	PARÁMETRO	INDICADOR
El espacio habitable	Funcionalidad y espacialidad	Espacio	Cantidad
			Usos
			Dimensiones y equipamiento
			Transformaciones
			Relaciones
			Higiene y limpieza
		Productividad	
		Confort	Térmico
			Lumínico
			Acústico
	Tipología		
	Forma (Volumen)	Número de pisos	
		Lote (dimensiones y disposición)	
		Adaptabilidad	Integración al conjunto
			Rasgos distintivos (transformación)
	Aportes positivos		
	Flexibilidad		
	Accesibilidad universal		
	Sistema estructural		
	Materiales y tecnologías	Carpintería	
Instalaciones			
Cubierta			
Fachada			

La muestra estuvo constituida por 124 unidades habitacionales (43 casas y 81 apartamentos) distribuidas en toda la ciudad. La información recopilada en el trabajo de campo a través del empleo de los instrumentos elaborados provino de dos fuentes: la observación directa y objetiva del profesional sobre las características de la vivienda y su contexto, y la opinión del usuario sobre su grado de satisfacción, datos compilados en fichas estructuradas en seis acápite: Información general del proyecto, caracterización de la vivienda, descripción de los espacios en la vivienda, relación con el contexto en el que se desarrolla la vivienda, caracterización del usuario y su hogar y deseos y satisfacción de los ocupantes.

Las preguntas elaboradas para recopilar la información de cada indicador permitieron la caracterización de las variables, y por medio de su relación en el tiempo (pasado, presente y futuro) se valoró la calidad de las soluciones según los aspectos que favorecen o no la satisfacción en los usuarios consultados. Con esta información se construyó una base de datos que contiene mapas, planos y fotos, además de las fichas de inventario por urbanización y las encuestas por vivienda. Los datos recogidos fueron procesados estadísticamente, para arribar a resultados que permitieran evaluar el comportamiento entre las soluciones arquitectónicas y urbanas y su calidad. Esos resultados, expresados en indicadores, fueron posteriormente sometidos a consulta de expertos con el objetivo de validar el grado de importancia de determinadas variables y parámetros en la calidad del hábitat y la satisfacción de la población.

Así entonces, la mayoría de los expertos consideraron que hay tres parámetros con una gran influencia en la calidad del hábitat de la vivienda de interés social: tipología de la vivienda (apartamento, casa), privacidad y vivienda evolutiva (progresión espacial). En un segundo nivel de influencia estarían: acceso a servicios públicos básicos, espacialidad en la vivienda (número de espacios y/o ambientes), diseño constructivo (tipología constructiva y materiales), accesibilidad para discapacitados y, finalmente, la movilidad (vías de acceso y/o urbanización, transporte público). Otros siete parámetros se consideraron en un tercer nivel de relevancia: la flexibilidad espacial, área del lote, morfología de la vivienda (forma), relación vivienda/servicios, adaptabilidad a las necesidades demográficas de la familia, productividad económica en la vivienda, relación vivienda/trabajo y estudio. Los otros parámetros, que no inciden en forma determinante en la calidad de la vivienda de interés social según los expertos, son: variedad de ofertas en la urbanización, distribución espacial, variedad de ofertas en la ciudad y adaptabilidad cultural en la vivienda. Finalmente, el parámetro que menos incide para la evaluación de la calidad del hábitat es, según los expertos, la adaptabilidad estética de la vivienda.

En relación a esta investigación, puede expresarse como crítica el hecho de no considerar aspectos sociales determinantes en la habitabilidad, los cuales sí fueron tenidos en cuenta por ejemplo en la propuesta ya presentada de Tarchópulos y Ceballos [2003]. Si bien la ponderación de los indicadores fue definida con base en la apreciación subjetiva de los habitantes, su evaluación giró en torno a aspectos físico-espaciales, formales y funcionales del hábitat, perspectiva que resulta limitada puesto que, como ya se advertía anteriormente, las condiciones físicas por sí solas no son determinantes de habitabilidad, más aún en procesos de reasentamiento poblacional en los que es de suma importancia el factor socio cultural y económico. Pese a lo anterior, representa un acierto incorporar la evaluación de la satisfacción de las necesidades y expectativas del habitante mediante una línea de tiempo que considere las necesidades actuales y las expectativas futuras, asumiendo ciertamente que éstas son cambiantes en función de sus gustos, preferencias, hábitos y posibilidades económicas.

4.2.4. Calidad de la vivienda social en el área metropolitana de Bogotá

Como último estudio encontrado sobresaliente por el autor para su presentación en esta parte del presente trabajo, se referencia a continuación el llevado a cabo por el Grupo de Investigación en Gestión y Diseño de Vivienda (GIV), del Departamento de Arquitectura de la Universidad de los Andes en convenio de asociación con la empresa gestora y constructora de proyectos de vivienda de interés social Prodesa S. A. de la ciudad de Bogotá, quienes desde el año 2006 se propusieron desarrollar indicadores y ponderaciones para el análisis y la generación de una propuesta técnica que permitiera de manera objetiva reconocer la calidad de la vivienda, teniendo como ámbito de observación el área metropolitana de Bogotá.

Con base en referentes como el estudio “*Metodología de diseño y evaluación de proyectos de vivienda de interés social*”, realizado por el Ministerio de Desarrollo Económico, Viceministerio de Desarrollo Urbano, Dirección de Vivienda, Suelo y Construcción en 1998, el trabajo (presentado anteriormente) de Tarchópulos y Ceballos [2003], y otros que como ya se señalaba, también habían sido retomados por la misma investigación de la Universidad Javeriana, como el HQI [DETR, 1998], la investigación construyó los indicadores y la metodología de evaluación de la calidad de los proyectos de vivienda. A los estudios y programas anteriores se sumaron los avances del Laboratorio de Vivienda de la propia Universidad de Los Andes y los estudios de precio-beneficio que adelantaba la empresa Prodesa S.A. En la tabla 10 se sintetizan los referentes considerados para la definición de los indicadores de calidad de la vivienda.

Tabla 10. Calidad de la vivienda. Referentes. Fuente: Escallón y Rodríguez (2010)

Característica	Ministerio De Desarrollo	INJAVIU	HQI-2006	Adaptación HQI Tesis de maestría	Indicadores Prodesa
Aspectos urbanos					
Contexto y servicios urbanos	X	X	X	X	X
Movilidad	X	X	X	X	X
Conexión servicios públicos	X	X			X
Impactos negativos	X	X			X
Aspectos agrupación					
Implantación en el terreno		X	X		X
Orientación - clima	X				
Parqueos y zonas comunes	X		X	X	X
Densidad - tamaño del lote	X	X			X
Aspectos de la unidad					
Dimensiones de los espacios	X	X	X	X	X
Relaciones de los espacios	X	X	X		
Calidad de los espacios	X	X	X	X	X
Crecimiento					
Ampliación	X			X	
Acompañamiento posterior	X			X	
Acabados y aspectos técnicos					
Acabados	X	X			X
Redes y conexiones	X	X	X	X	

Los indicadores escogidos fueron ponderados de acuerdo a la relación que se consideró pertinente entre los tres grupos de componentes. La metodología de análisis utiliza 94 indicadores que, según su pertinencia de aplicación por tipología, suman 313 o 361 puntos, correspondientes a un 100% de cumplimiento del estándar de calidad definido (Ver tabla 11).

Tabla 11. Valoración y ponderación por características. Fuente: Escallón y Rodríguez (2010)

Característica	Número de indicadores analizados	Proyectos no VIS		Proyectos VIS	
		Total puntos	Ponderación	Total puntos	Ponderación
Urbana	13	40	15%	40	15%
Agrupación/urbanización	35	121	20%	121	20%
Espacios privados	24	83	25%	83	25%
a. Crecimiento progresivo	10	n. a.	n. a.	48	20%
b. Acabados	12	69	40%	69	20%
Total	94	313	100%	361	100%

Para el manejo de la información se diseñó una ficha de recolección de datos con información gráfica y alfanumérica, y una base de datos que permite sistematizar el análisis y evaluar los proyectos por tipo de proyecto y por tipología y compararlos según característica de análisis. La muestra para el momento de presentación de los avances de la investigación se componía de 284 proyectos, de los cuales el 52% son VIS y el 48% no VIS, y por tipología el 64% son multifamiliares y el 36% unifamiliares. Según los resultados sintetizados de la investigación, focalizados en el análisis en los datos de VIS y comparándolos con la vivienda de interés prioritario VIP, la calidad de lo urbano es similar en los dos casos: 65 y 62%, respectivamente. En la agrupación y espacios privados, en ninguna de las categorías se logra cumplir más allá del 45% las condiciones esperadas de calidad. Según la investigación, los resultados de la medición confirman la hipótesis de que la calidad disminuye en proporción al menor precio de la vivienda, es decir, se agudiza el problema para las familias más pobres, lo cual parece inadmisibles desde la responsabilidad social del Estado.

Desde el punto de vista de la búsqueda de aportes para el análisis de la habitabilidad en proyectos de vivienda en el marco de procesos de reasentamiento poblacional, frente al estudio referenciado es posible hacer observaciones muy similares a las indicadas respecto a la investigación anteriormente presentada de la Universidad de la Salle (2009): La orientación del trabajo condujo a que no se consideraran variables de tipo socio cultural ya que en ambas la pretensión fue la determinación de la “calidad” de la vivienda, sin que necesariamente el concepto de calidad estuviera definido en términos de habitabilidad, posición que por el contrario sí fue asumida claramente en el trabajo también ya referenciado del Injaviu (2003). Además de lo anterior y a diferencia de la metodología utilizada por Muñoz y Pérez [2009], la aparente ausencia de formas de medición de la satisfacción residencial frente a los aspectos físicos que se evaluaron genera vacíos en la búsqueda misma de un índice de calidad de la vivienda. Pese a esto, a partir de los referentes considerados y de los avances del trabajo conjunto entre Universidad y empresa, el estudio avanza en la consolidación de indicadores de tipo físico espacial.

Ahora bien, luego de presentar algunas experiencias investigativas en el análisis de la habitabilidad en el contexto colombiano, principalmente de la vivienda social, las cuales se constituyen en muy importantes referentes conceptuales y metodológicos, es ahora

necesario hacer una aproximación a ejercicios de este tipo en el estudio de proyectos dirigidos especialmente a poblaciones involucradas en procesos de reasentamiento, buscando encontrar análisis de escenarios cada vez más cercanos al estudio del caso que fundamenta el presente constructo.

4.3. El Análisis de la habitabilidad de proyectos de vivienda social en procesos de reasentamiento poblacional

4.3.1. La habitabilidad desde el enfoque etnográfico

Como trabajo de investigación que aborda un problema similar al propuesto para su estudio por el autor, se encuentra un documento elaborado por Mena [2011], el cual consistió en el estudio de la habitabilidad de un proyecto de vivienda multifamiliar en el marco de un reasentamiento poblacional, para lo que se tomó como caso de estudio el “Mirador de Calasanz”, construido en el Macro proyecto de Pajarito (zona noroccidental de Medellín, Colombia). El método es cualitativo y parte de un enfoque etnográfico, en el que se realizaron entrevistas abiertas, historias de vida y observaciones generales.

Las categorías de análisis para realizar una lectura de habitabilidad desde el enfoque de la cultura de los afrocolombianos, en especial de ascendencia chocona, se definieron a partir de la revisión del marco teórico y el trabajo de campo. Para efectos del abordaje del caso de estudio, se consideraron tres categorías enmarcadas en las dimensiones físico espacial, sociocultural y socioeconómico (Ver Tabla 12). El análisis de las categorías enunciadas se dividió en tres fases: a) exploración: revisión documental, construcción del marco teórico e inicio de un acercamiento con la comunidad a través de observaciones generales, sistemáticas y controladas sobre el entorno y la realización de entrevistas desprevenidas a los residentes; b) descripción: caracterización sociocultural y económica en el contexto espacial; c) interpretación: análisis de los resultados obtenidos en las fases anteriores para su posterior evaluación.

El trabajo incorporó técnicas e instrumentos de investigación aportadas por la etnografía: la observación, que posibilita la interacción social con los residentes en diferentes meses, días y horas, permite ver las conductas y el sistema de relaciones sociales de la comunidad en tiempo real; la entrevista abierta y guiada, que da la opción de obtener información clave por parte de los residentes, para conocer y evaluar imaginarios sobre la concepción de habitabilidad en la vivienda, sin imponer reglas sobre cómo y qué responder; las historias de vida, que permiten comprender dentro del propio contexto e historia de los sujetos los actores sociales que se observan y con quienes se interactúa; las imágenes, que permiten capturar fenómenos que trascurren en la vida de los actores, plasmar parte de los imaginarios y sus relaciones espaciales, y; la información documental, que permite informar sobre hechos que han pasado o están pasando con los actores o en la zona de estudio e indagar sobre visiones derivadas de otros autores [Mena, 2011].

Tabla 12. Categorías, Variables y Subvariables. Fuente: Mena (2011).

CATEGORÍA	VARIABLE	SUBVARIABLE
Físico-espacial	Espacio público	Localización en la ciudad
		Accesibilidad a sistemas de transporte público
		Accesibilidad a la vivienda
		Equipamiento urbano residencial
		Zonas verdes
		Servicios públicos e infraestructura
		Contaminación por basuras
	Espacio privado	Tipología edificatoria
		Prototipo de la vivienda
		Áreas
		Privacidad
		Flexibilidad de la vivienda (alternativas habitacionales)
		Iluminación y ventilación
Sociocultural	Actores	Formación y capacitación
		Autogestión
	Organización	Organización social
		Organización familiar
		Organización informal
	Cultura	Patrones étnicos
		Costumbres
	Relaciones sociales	Integración social
		Conflictos y manera de enfrentarlos
	Imaginarios	Representaciones
		Satisfactores
Socioeconómica	Ingresos y egresos	Nivel de ingreso fijo
		Egresos
	Negocios	Prácticas económicas
	Seguridad en la tenencia	Financiación
		Tenencia

La investigación tuvo entonces un enfoque cualitativo, en el que se pretendió priorizar la observación, análisis e interpretación de fenómenos, acontecimientos y hechos que prevalecen en los residentes de origen rural como construcciones de imaginarios sociales y nuevos hábitos urbanos indagando por la percepción del espacio interno y externo de la vivienda, al igual que por las interrelaciones que se tejen entre los habitantes. A partir de la lectura de habitabilidad se identificaron algunas consecuencias resultantes del uso “inadecuado” de algunos espacios, comportamientos de los residentes, espacio físico, nueva forma de vida, condiciones económicas, entre otras. En todo caso, frente a los criterios considerados para analizar y evaluar la habitabilidad, la autora advierte que estos no pueden ser universales, pues varían de acuerdo con la persona, la cultura, el lugar o el clima. Cada contexto exige determinados criterios para realizar una lectura de habitabilidad [Ibíd.].

El estudio da cuenta de una orientación del análisis de la habitabilidad que, a diferencia de los trabajos ya referenciados, asume una metodología puramente cualitativa. La medición de la habitabilidad estuvo determinada entonces no por la construcción de indicadores a los cuales se les asignara algún tipo de calificación o medida, sino que se encontró abierta a la exploración y la descripción, para su posterior análisis e interpretación por parte del profesional. Como principal acierto, se encuentra el que, en consideración al contexto propio del estudio, el trabajo pretendiera realizar una lectura de la habitabilidad desde un punto de vista etnográfico, para de esta manera analizar la importancia de la dimensión cultural en la habitabilidad y sus diferentes manifestaciones en el espacio. Así entonces, principalmente las variables y subvariables de las categorías sociocultural y socioeconómica, definidas para la evaluación de la habitabilidad del caso de estudio, resultan de gran aporte para el objeto de la investigación que aquí se adelanta.

4.3.2. La habitabilidad a la luz de la “vivienda adecuada”

Desde el Centro de estudios del hábitat popular de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, un estudio realizado por Mejía [2012], analizó el proceso de reubicación de habitantes del Morro de Moravia, asentamiento informal localizado desde 1970 en una de las áreas con mejor infraestructura en Medellín, hacia el proyecto multifamiliar denominado Álamos I, ubicado al costado nororiental del Morro de Moravia y el proceso de reasentamiento de otros habitantes de ése sector hacia el proyecto multifamiliar “La Cascada”, localizado en la zona de expansión de Pajarito (Macro proyecto Ciudadela Nuevo Occidente), área en la que también se ubica el proyecto “Mirador de Calasanz”, el cual fue el caso de estudio de la investigación realizada por Mena [2011], presentada anteriormente.

La investigación analizó las características de los proyectos y el sentir de los habitantes de Moravia en proceso de reubicación y reasentamiento respecto de las condiciones de habitabilidad de sus hábitats de origen y de destino, a la luz de los siete elementos constituyentes de la “vivienda adecuada” según la definición del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Pidesc¹². Dichos elementos son: i) seguridad jurídica de la tenencia; ii) disponibilidad de servicios, materiales, equipamiento e infraestructura; iii) habitabilidad; iv) asequibilidad; v) gastos soportables; vi) lugar adecuado; y vii) adecuación cultural [ONU, 1991].

Luego de realizar la observación directa desde el punto de vista profesional y de recoger la apreciación de los habitantes reasentados y reubicados frente al hábitat de origen y de destino en relación a cada uno de los elementos de la vivienda adecuada adoptados por el Pidesc, la autora señala como reflexiones generales, entre otras, que resulta indiscutible que en los programas de reasentamiento los residentes tienen una mejora

¹² International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (ICESCR), por su sigla en inglés. Instituido el 16 de Diciembre de 1966 por estados miembros de la ONU y del cual Colombia hace parte desde 1976.

sustancial en su patrimonio y en las condiciones habitacionales de orden físico, sin que por ello, desaparezca la condición de vulnerabilidad social, pues en el mejor de los casos se mantienen similares patrones en cuanto al nivel educativo, ingresos económicos y maneras de habitar respecto a su hábitat de origen.

Según lo analizado, no se toma en consideración que el estado de propietario puede encontrarse amenazado a futuro por presiones antrópicas, por ruina progresiva o inminente de las construcciones y por la mayor carga económica que implica la nueva situación de tenencia legal y la localización del nuevo hábitat frente a los servicios de la ciudad y el sitio de trabajo. Por lo anterior es clara la relación entre la “disponibilidad de los atributos urbanos” y la “asequibilidad”, los “gastos soportables” y el “lugar adecuado”, como categorías que posibilitan el acceso a la “vivienda adecuada”. También se señala que la morfología urbana, la tipología edificatoria y la unidad habitacional convertidas en modelo para reproducir en serie evidentemente propenden por la disminución del déficit habitacional, pero no por un restablecimiento del hábitat por la pérdida del hábitat de origen. La autora sostiene además que la “adecuación cultural” no debe referirse solo a las políticas de acceso sino que también es importante el mantenimiento de la vivienda, en concordancia con la capacidad y disponibilidad económica a futuro de los residentes y con sus prácticas del habitar, muchas de ellas de subsistencia. Los criterios de “lugar adecuado” y “adecuación cultural” son los de mayor carga cualitativa y particularización, y los de menor construcción desde el Pidesc. [Mejía, 2012].

Por último, advierte que la utilización de los elementos de la vivienda adecuada del Pidesc como método de lectura de la habitabilidad de los hábitat origen y destino, arroja que no siempre son suficientes para comprender cómo los sectores más vulnerables de las ciudades producen sus hábitats y resuelven sus necesidades del habitar. Es este precisamente uno de los mayores aportes de la investigación, el hecho de constatar que por su concepción genérica, estas categorías resultan insuficientes para el estudio de la habitabilidad de la vivienda social proyectada dentro de procesos de reasentamiento poblacional, razón por la que merecen ser revisadas y adecuadas a contextos locales. En este sentido, los resultados mismos de la investigación permiten prever categorías de análisis de mayor amplitud.

4.3.3. La habitabilidad de proyectos para el reasentamiento desarrollados en la ciudad de Manizales

En una investigación financiada con la colaboración de la Universidad Nacional de Colombia y Colciencias¹³, Chardon [2010], estudió urbanizaciones desarrolladas en el marco de procesos de reasentamiento en la ciudad de Manizales, Colombia, a través de la realización de encuestas con la población reasentada y de entrevistas a los responsables de la administración local a cargo de dichos programas.

¹³ Ente responsable la investigación en ciencia y tecnología en Colombia.

Las nueve urbanizaciones analizadas representan sectores que albergan en su totalidad o parcialmente familias que vivieron un proceso de reasentamiento, desde el primero desarrollado en 1987 en el barrio El Paraíso, hasta el más reciente en Mirador de Monteleón (2008), pasando por Altos de San Cayetano (1990-1993), Yarumales (1995), San Sebastián (a partir de 2002-2003), Samaria (2003-2004), Santa Ana (2005), Portón del Guamo (2005-2006) y modalidad Vivienda Usada (2007-2008). Las modalidades de reasentamiento aplicadas para el desarrollo de estas urbanizaciones fueron las siguientes [Chardon, 2010]: 1-) Entrega de predios (El Paraíso); 2-) Entrega de predios y subsidio para autoconstrucción (Altos de San Cayetano), 3-) Desarrollo de proyecto integral (Yarumales); 4-) Entrega de unidades básicas tipo VIP unifamiliar con subsidios (San Sebastián, Samaria, Santa Ana, Portón del Guamo y Mirador de Monteleón); 5-) Vivienda usada.

El estudio se adelantó a través de la realización de 574 encuestas, que indagaron principalmente por aspectos relacionadas con la gestión institucional del proyecto, el grado de satisfacción de los habitantes frente a las condiciones de las dimensiones político institucional, físico espacial, físico natural, socio cultural y económica, en las diferentes escalas constitutivas del hábitat de origen en comparación con las del de destino (características ambientales naturales del sector, percepción del riesgo, relaciones humanas, ubicación del lugar con relación a la centralidad urbana, equipamientos y servicios, características fisicoespaciales de la vivienda, disponibilidad de servicios básicos y actividades económicas, etc.). El estudio propuso finalmente un método de análisis multidimensional de procesos de reasentamiento construido a partir de indicadores tanto normativos como de desarrollo de un hábitat sostenible a nivel individual y colectivo, realizado a tres escalas (el proyecto general, el barrio y la casa), pretendiendo permitir detectar las falencias (cuando se contesta "No") de cada uno de los componentes del proyecto (Tablas 13, 14 y 15).

Tabla 13. Indicadores de dimensión político-institucional. Gestión. Fuente: Chardon (2010).

DIMENSIÓN	INDICADORES	Sí	No
POLÍTICO INSTITUCIONAL GESTIÓN	Gestión integral del proyecto con un equipo multidisciplinar		
	Participación de la comunidad en las discusiones y planteamientos		
	Proyecto con acceso a la propiedad		
	Opción vivienda usada		
	Un subsidio por hogar y no por familia		
	Planes de endeudamiento y reembolso adaptados a la comunidad		
	Incentivo a las empresas para que se instalen en el sector		
	Seguimiento y control del proyecto a mediano plazo (5 años)		

Tabla 14. Indicadores de las dimensiones Físico espacial, Físico natural, Sociocultural y Económica. Fuente: Adaptado de Chardon (2010).

DIMENSIÓN	INDICADORES		Sí	No	
FÍSICO ESPACIAL	Respeto de las normas urbanísticas	Vías	Pavimentadas		
			Ancho		
			Respeto de las curvas de nivel		
		Andenes	Ancho		
			Altura		
	Servicio o transporte cercano				
	Infraestructura seguridad				
	Zona de cesión utilizable				
	Zona de recreación		Parque		
			Cancha		
	Servicios con proximidad de hasta 10 cuadras				
	Educación				
	Salud				
	Iglesia				
	Comercio				
	Bancos				
	Cajeros bancarios				
	Suelo industrial				
	Zona utilizada por la plaza de mercado móvil				
	Otros		Parques		
Alumbrado público					
FÍSICO NATURAL	Terreno seguro ante amenaza natural				
	Entorno verde agradable, suficiente (mín. 10 m2/hab)				
	Espacio para huerta comunitaria				
SOCIO CULTURAL	Presencia vecinos barrio de origen, familiares				
	Programa de nivelación escolar				
	Programa de capacitación en oficios productivos				
	Conformación de asociación de vecinos				
	Trabajo comunitario con fines de óptima convivencia				
Salón Social					
ECONÓMICA	Fuente de empleo cercana				
	Programas de creación de empleo				
	El estrato socioeconómico de la urbanización queda económicamente alcanzable por la comunidad				

Tabla 15. A la escala del inmueble. Fuente: Adaptado de Chardon (2010).

DIMENSIÓN	INDICADORES	Sí	No	
FÍSICO ESPACIAL	Conexiones a redes de servicios	Agua		
		Luz		
		Alcantarillado		
		Gas domiciliario		
		Recolección basura		
	Respeto normas de construcción VIS			
	Respeto normas de construcción vigentes	Sistema constructivo		
		Materiales		
	Posibilidad de ampliación			
	Área y distribución	Área total (13-15 m ² / persona)		
		Altura cielo raso reglamentaria		
		Zona social		
		Cocina		
		Patio		
		Baño		
		Habitaciones (2-3 personas)		
	Padres en habitación separada			
	Contempla acabados	Fachada		
		Piso		
		Muros		
		Cielo raso		
	Confort	Luz natural		
		Humedad		
Temperatura				
Ventilación				
Estética	Diseño exterior			
	Diseño Interior			
FÍSICO NATURAL	Antejardín sembrado			
ECONÓMICA	El inmueble contiene un espacio para poder generar ingresos			

La investigación presentada permite un acercamiento aún mayor al contexto de estudio propuesto por el presente trabajo. En el método de análisis multidimensional de procesos de reasentamiento, propuesto por la autora, se evidencian avances sustanciales frente a los instrumentos de evaluación de la habitabilidad y más aún respecto a los índices para la determinación de la calidad de la vivienda aplicados por los trabajos de investigación ya analizados, progresos que radican principalmente en su orientación cuantitativa y cualitativa y en la consideración de indicadores que no habían sido tenidos en cuenta por las demás investigaciones, como lo son, entre otros, aquellos que componen la dimensión político institucional y de gestión de los proyectos de reasentamiento.

5. A manera de conclusión parcial

En el presente capítulo fueron referenciadas algunas de las experiencias investigativas, desarrolladas en su mayoría desde ámbitos académicos, que por su vigencia y posible complementariedad, dada su diferente orientación conceptual y metodológica frente al análisis de la habitabilidad, se consideraron de mayor pertinencia para el encuentro de las luces necesarias para el abordaje del problema que fundamenta este estudio.

Como principales conclusiones frente a su análisis, es posible indicar que, en primer lugar, para la determinación de la habitabilidad resulta clara la necesidad de conjugar la valoración de aspectos tanto cuantitativos como cualitativos de los ámbitos de la vivienda, el entorno, el sector y la ciudad, en relación no sólo a factores físico naturales y físico espaciales, sino también a los socio culturales y económicos (dentro de los cuales deberá incluirse además la dimensión político institucional y de gestión de los proyectos), los cuales cobran aún mayor relevancia en procesos de reasentamiento poblacional.

Segundo, que para la evaluación de indicadores de índole objetiva y subjetiva se requiere de la observación directa del profesional sobre las características de los diferentes ámbitos y dimensiones y de igual manera, de la medición de la satisfacción residencial, evaluación que debe considerar sus necesidades actuales y expectativas futuras, asumiendo éstas como permanentemente cambiantes. Además de lo anterior, que en caso de optar por la construcción de un índice general de la habitabilidad, la ponderación de indicadores deberá responder a una evaluación técnica de los resultados obtenidos de la valoración por parte de los habitantes de los aspectos que favorecen o no la habitabilidad, con el fin de validar el grado de importancia de determinadas variables en la calidad del hábitat.

Las anteriores conclusiones frente al estado del arte se constituyen entonces en parte del sustento teórico metodológico necesario para la construcción de un instrumento diseñado específicamente para su aplicación en el análisis de la habitabilidad de la vivienda social en altura dirigida a población reasentada en la ciudad de Manizales, el cual por supuesto deberá fundamentarse además en lo argumentado dentro de la exploración teórica consignada en el primer capítulo del presente constructo y a partir de lo que a continuación se expondrá en relación con el marco contextual de la investigación, bases sobre las cuales se definirán los ámbitos, dimensiones, atributos, indicadores y parámetros que sirvan de mejor manera para la evaluación integral de la habitabilidad en el caso de estudio propuesto.

CAPÍTULO III.
HABITABILIDAD Y REASENTAMIENTO EN LA
PRAXIS

6. El contexto internacional

En la práctica, la producción de exploraciones, soluciones y reflexiones de especial trascendencia alrededor del problema de la habitabilidad, surgió principalmente de diferentes momentos del pasado siglo: el primero, de origen Europeo, orientado desde la arquitectura y el urbanismo racionalista, se concentró en el planteamiento de esquemas, propuestas e ideas sobre la funcionalidad de la vivienda y la ciudad, así como de su producción masiva industrializada. El segundo, a la luz de los acuerdos internacionales sobre derechos universales y en el marco de las cumbres mundiales del hábitat, instauradas por la Organización de las Naciones Unidas, se enfocó en la definición de las condiciones básicas de la vivienda adecuada y saludable, así como en la generación de políticas y lineamientos para el logro de la habitabilidad en los asentamientos humanos.

La preocupación por la habitabilidad especialmente en los hábitats construidos en el marco de procesos de reasentamiento poblacional también hizo parte de este segundo momento histórico, en el que se empezaron además a desarrollar instrumentos metodológicos para la elaboración de planes de reasentamiento por parte de entidades financieras internacionales como el Banco Mundial (BM) y el Banco interamericano de Desarrollo (BID), manuales operativos ya referenciados en el acercamiento teórico del presente constructo, en los que se definen políticas, lineamientos y acciones encaminadas a minimizar los impactos negativos de estas intervenciones en proyectos en los cuales existen empréstitos de su parte. De igual manera, en los últimos años, algunos Estados han establecido indicadores de calidad de la vivienda para la aplicación en su contexto nacional, sobresaliendo el denominado HQI del Reino Unido, el cual, como se veía ya en el segundo capítulo de este estudio, ha sido usado como referente en diversos estudios y experiencias de análisis de la habitabilidad en otros países.

6.1. Los legados de la modernidad

A finales del siglo XIX y a comienzos del XX, las ciudades industriales europeas sufrían una crítica situación ocasionada por los acelerados procesos de crecimiento poblacional. Problemas a los que ya desde mucho antes se habían referido pensadores y revolucionarios sociales¹⁴, como la indigencia de las masas trabajadoras, el hacinamiento, el déficit habitacional, la contaminación y por ende los brotes de enfermedades eran comunes en las urbes de aquella época.

Ante esta situación, inicialmente en la Inglaterra de mediados del siglo XIX se generó un movimiento de filántropos y administradores públicos que trataron de mejorar las condiciones de habitabilidad de los grandes asentamientos industriales, surgiendo por

¹⁴ Como el ya citado filósofo Alemán Friedrich Engels (1820- 1895) y el también filósofo anarquista Francés Pierre-Joseph Proudhon (1809 - 1865).

primera vez propuestas como la de Lord Shaftesbury¹⁵, en la que se definían estándares mínimos exigibles de salubridad en las viviendas y en el medio urbano: condiciones de espacio, ventilación, luz, dotación de agua y de un mueble de baño por familia dentro de las viviendas, así como la disposición de redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado a nivel urbano [Naredo, 1997]. Durante el resto de siglo, los ingenieros británicos ocuparían el primer lugar en el mundo occidental en la construcción de medios sanitarios públicos y privados, además de las primeras normas sanitarias [Flores, 2003 citado por Ríos, 2004].

En su momento, las inquietudes por la ciencia y la tecnología, la relación tiempo espacio y la salud pública exigieron también a la arquitectura una base científica fundamentada en el racionalismo y en la experimentación de las ciencias [Tarchópulos y Ceballos, 2003]. En este contexto, los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, CIAM, llevados a cabo periódicamente entre 1928 y 1957, se convirtieron en un espacio de intercambio y reflexión sobre los problemas de la vivienda social, el ordenamiento de la ciudad industrial, los nuevos materiales de construcción y el papel del arquitecto en la sociedad moderna.

6.1.1. Congresos internacionales de Arquitectura moderna, CIAM

El primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna fue fundado por 24 arquitectos de 7 países en el castillo de La Sarraz, Suiza, con la intención de proveer un fórum donde “una solución arquitectónica a la vivienda, a la circulación y a los problemas de salud de la metrópolis moderna pudiera ser promulgadas y discutidas”. Dicho encuentro se centró en la idea de que las ciudades industriales debían ser diseñadas teniendo como propósito mejorar sus condiciones de habitabilidad, incrementar la eficiencia económica a través de las mejoras en los sistemas de transporte y proteger el ambiente natural como sitio para la recreación masiva.

A partir de allí se originó la discusión sobre los estándares mínimos cuantitativos para la vivienda y la ciudad, fundamentados en lo que trató de ser una aproximación científica al comportamiento humano. Según Rowe [1995], citado por Tarchópulos y Ceballos [2003], para tal efecto se propusieron cuatro formas de normalizar los procesos de construcción de la ciudad: regulaciones para la construcción de edificaciones, regulaciones de *zoning* (localización, densidad y usos del suelo urbano), condiciones y estándares espaciales para acceder al financiamiento de la construcción y proyectos de vivienda modelo.

Para el CIAM, el elemento básico de su planteamiento era el diseño de la vivienda individual y el rechazo a la ciudad de inquilinatos del siglo XIX [Mumford, 2007]. Este fue el tema principal del CIAM II, llevado a cabo en Frankfurt en 1929 y que recibió el título de *Die Wohnung für das Existenzminimum* (La vivienda mínima). A partir de consideraciones

¹⁵ Anthony Ashley Cooper, séptimo conde de Shaftesbury (28 de abril de 1801 - 1 de octubre de 1885), Lord Ashley desde 1811 hasta 1851, fue un político y filántropo inglés, uno de los más conocidos de la época victoriana.

de índole biológica, sociológica y económica, se argumentó principalmente que la entrada de la mujer a la fuerza laboral exigía “hogares centralizados” en donde cada individuo tuviera acceso a una unidad mínima de vivienda dentro de una gran estructura comunal en la que funcionaran comedores, guarderías y equipamientos recreacionales; se llamó la atención sobre la “pobreza e insuficiencia de la técnica tradicional”, la necesidad de la “estandarización, industrialización y ‘taylorización’¹⁶” y se recalcó la importancia de universalizar y simplificar las regulaciones de los edificios para producir soluciones de vivienda menos costosas.

La reflexión sobre los parámetros mínimos del espacio habitable partió de la noción de “privacidad de los dormitorios” y su relación con los demás espacios de uso doméstico, en función del cumplimiento de las demás necesidades habitacionales de la familia. Se describió la vivienda como “una secuencia regular de funciones definidas”, un “fenómeno de tráfico” el cual debe ser expresado por la “moderna ciencia de la arquitectura” de manera “exacta” [Le Corbusier, 1930, citado por Mumford, 2007]. Se fijaron como ideas básicas de la vivienda mínima, el hecho de que no tuviese porqué ser de amplias dimensiones aunque sí tenía que tener buena ventilación, iluminación y los puntos de entrada de luz de sol debían aumentarse; además cada miembro de la familia debía poseer una habitación, aunque pequeña, y se reconocía la preferencia de las viviendas colectivas a las individuales, al menos en aglomeraciones industriales. En consecuencia, la racionalización funcional de la vivienda arroja una variedad de modelos estandarizados que permiten su producción en serie, aparte de que son factibles económicamente para la clase obrera, lo cual asegura las condiciones cualitativas requeridas en términos de habitabilidad [Tarchópulos y Ceballos, 2003].

En el CIAM III, llevado a cabo en 1930, se prosiguió con el debate de la cuestión de la vivienda en altura versus la vivienda de baja altura. Los estudios de las unidades mínimas de vivienda se complementaron con el de los asentamientos de vivienda “funcionales”. De esa forma, se analizaron los costos de construcción para edificios en altura desde aspectos de densidad, ocupación de terrenos y urbanización. Se reflexionó sobre los sistemas de construcción y se enfatizó en aspectos de seguridad, transporte y accesibilidad. Retomando el tema central del congreso anterior, “se fijó el nivel mínimo vital en torno a los 40-42 m², para cuatro o cinco camas como estándar agregativo compositivo” [Aymonino, 1973]. Finalmente, se puso de manifiesto que los problemas de la vivienda en última instancia e inevitablemente conducían al análisis de los problemas del suelo y del urbanismo.

¹⁶ El taylorismo (término derivado del nombre del estadounidense Frederick Winslow Taylor), en organización del trabajo, hace referencia a la división de las distintas tareas del proceso de producción. Fue un método de organización industrial, cuyo fin era aumentar la productividad y evitar el control que el obrero podía tener en los tiempos de producción. Está relacionado con la producción en cadena.

El IV Congreso realizado en 1933 fue dedicado a la Ciudad Funcional. En él se expusieron críticas frente a la ciudad extensa, en consideración a que para el momento se presentaban problemas de tiempo de movilización, tráfico y escasos de suelo en distintas ciudades Europeas. Parte de los resultados de este encuentro fueron resumidos en “La Carta de Atenas” publicada en 1943, después de ser reeditada por Le Corbusier¹⁷, la cual contiene un programa ambicioso: establecer los principios de la ciudad funcional y definir las condiciones que permitirían su realización. Allí Le Corbusier propuso que la base de los juicios sobre la ciudad debía ser la “habitación”, la primera de una jerarquía de cuatro funciones: habitación, trabajo, recreación y circulación. “Se reafirma la idea de agrupación de la vivienda en “unidades de habitación” o barrios, (...), la unidad de habitación se toma como base para definir relaciones con las demás funciones urbanas: el trabajo y la recreación. Este ordenamiento de funciones y la zonificación, como herramienta para su distribución discriminada en la ciudad y para la categorización de sus usos e intensidades, se constituyeron en las bases del urbanismo moderno” [Tarchópulos y Ceballos, 2003], bajo las cuales fueron luego construidas ciudades como Brasilia (Brasil), Tel Aviv (Israel) y Chandigarh (India).

Por la misma época, el arquitecto alemán Neufert, aportó en 1936 un trabajo referido a fundamentos, normas y prescripciones sobre construcción, dimensiones de edificios, locales y utensilios, instalaciones, distribución y programas de necesidades de proyectos arquitectónicos. En su obra, la habitabilidad se encontró definida principalmente por la funcionalidad universal de los espacios y los objetos, fundamentada en diversos cálculos antropométricos y ergonómicos. Aunque su trabajo fue calificado como tecnocrático, es bien reconocida su influencia hasta nuestros tiempos en la práctica proyectual de los arquitectos de todo el mundo [Leupen, 1999, citado por Tarchópulos y Ceballos, 2003].

Volviendo a los aportes surgidos de los CIAM, luego de la realización de otros congresos, en 1953 se realizó el noveno encuentro, en Aix en Provence, Francia, con la “Vivienda y sus extensiones”, *Logement prolongé*, como tema central. El principal problema de la época continuaba siendo el déficit de vivienda para familias de menores ingresos, agravado por las destrucciones de la segunda guerra mundial. El concepto de identidad, como el sentido de pertenencia hacia la vivienda, el barrio, la zona residencial, la ciudad y la región, fue asumido como primordial para los planteamientos enfocados hacia la reconstrucción de las ciudades. “Los arquitectos deben aceptar este reto como su primera prioridad, y su lenguaje técnico tiene que ser enriquecido por el hombre para satisfacer sus necesidades materiales y espirituales (...). Cualquier propuesta arquitectónica o urbanística que ignore estas condiciones y no de al hombre su identidad, no cumple con los requisitos de la vida” [Newman, 1961]. En el encuentro también se empezó a enfocar la atención en lo que se denominó como el “hábitat para las mayorías”, identificando la necesidad de mejor alojamiento, sanidad e infraestructura de transporte en los asentamientos cada vez más numerosos de las afueras de las ciudades industriales.

¹⁷ Charles Édouard Jeanneret-Gris, más conocido como Le Corbusier (La Chaux-de-Fonds, Romandía, Suiza; 6 de octubre de 1887 – Provenza, Francia; 27 de agosto de 1965), fue un arquitecto, urbanista y pintor suizo nacionalizado francés.

En este congreso, Le Corbusier planteó que la casa debería ser un programa básico de vivienda, es decir que la misma se configure a partir de las actividades que realicen los miembros de la familia. Según el mismo autor, se debería considerar la calle como primer punto de contacto fuera de la vivienda, dado que los niños aprenden por primera vez del mundo fuera del hogar y es también el lugar donde se llevan a cabo actividades básicas para la vida diaria, sosteniendo además que el barrio es esencial porque en él, las personas están en contacto directo con las actividades que dan identidad a la comunidad y esto a su vez genera asociaciones más grandes que constituyen la ciudad [Le Corbusier, 1951, citado por Mena, 2011].

Posteriormente, en 1954 un grupo de arquitectos publicó el llamado Manifiesto “Doorn”, en donde, de forma colectiva, rechazaban las cuatro funciones del CIAM postuladas en la carta de Atenas y en su lugar proponían nuevas categorías basadas en la “asociación humana” y en la relación de los edificios con su localización ambiental. De esta manera en el CIAM 10, organizado en 1956 en Dubrovnik, Croacia, se formuló la “Carta del Hábitat”, documento en el que se presentaron proyectos urbanos y arquitectónicos que buscaron tener en cuenta las especificidades culturales de los habitantes y las relaciones entre el individuo, la familia y la sociedad con el espacio.

Luego de este resumido recuento de una época en la que, como es evidente, se presentó un importante relevo en los actores del pensamiento sobre la habitabilidad, pasando de la perspectiva filosófica, política y sociológica manifestada en la Ilustración ante la situación de la ciudad industrial a otra que produjo nuevos planteamientos ya de naturaleza técnica y tecnológica, principalmente bajo la dirección de los arquitectos del Movimiento Moderno y por supuesto reconociendo que sería imprudente considerar que se ha realizado hasta aquí un balance amplio de las aportaciones de la arquitectura y del urbanismo racionalista al problema en estudio, frente a lo expuesto es posible sin embargo expresar algunas reflexiones.

En general, los postulados del Movimiento moderno contribuyeron al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, en relación con aspectos materiales, de higiene, de construcción y organización, de las ciudades alrededor del mundo en las que fueron o siguen siendo asumidos. También los aportes sobre la definición de la vivienda mínima son reconocidos por diversos autores como “uno de los elementos preeminentes en el trabajo de los racionalistas sobre el problema de la habitación [Rossi, 1982]. Efectivamente, el Movimiento moderno, en los momentos descritos, aportó importantes lineamientos en cuanto a la definición de mínimos físicos de habitabilidad a escala urbanística y arquitectónica. No obstante y tal como fue advertido en los últimos CIAM por algunos de sus integrantes, su esfuerzo fue presa de una visión limitada del habitar de los hombres: La ciudad funcional universal y la vivienda como máquina para habitar para un hombre presuntamente racional, que divide sus quehaceres y actividades a lo largo de su jornada y de su vida, desconocen categóricamente las diversas formas de habitar.

Ahora bien, en tiempos de crisis de los postulados del movimiento moderno y ante una situación de insatisfacción generalizada de las necesidades y aspiraciones básicas de las poblaciones en consonancia con los principios de dignidad humana, especialmente en los países del llamado “Tercer mundo”, surge a mediados del pasado siglo el segundo momento de especial relevancia en la producción de reflexiones alrededor del problema de la habitabilidad y del reasentamiento, el cual tuvo como punto formal de partida la firma de tratados internacionales sobre derechos humanos en el contexto del nuevo orden mundial de la posguerra.

6.2. La habitabilidad a la luz de los derechos humanos

6.2.1. Vivienda adecuada y vivienda saludable

En relación con los derechos humanos, la habitabilidad ha sido considerada principalmente desde el concepto de la “vivienda adecuada”, el cual a su vez es reconocido en la normativa internacional como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado. Una de las primeras referencias a este derecho es la del párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)” [ONU, 1948]. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, PIDESC, en su artículo 11 reconoce “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” [PIDESC, 1966].

Otros tratados internacionales de derechos humanos han enfocado el derecho a una vivienda adecuada de distintas formas. Algunos de ellos son de aplicación general, en tanto que otros abarcan los derechos de determinados grupos. Estos tratados son:

- Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, de 1951, art. 21.
- Convenio N° 117, de 1962, de la Organización Internacional del Trabajo sobre política social (normas y objetivos básicos), art. 5 2).
- Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, de 1965, art. 5 e) iii).
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, de 1966, art. 17.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, de 1979, arts. 14 2) y 15 2).
- Convención sobre los Derechos del Niño, de 1989, arts. 16 1) y 27 3).
- Convenio N° 169, de 1989, de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales, arts. 14, 16 y 17.
- Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares, de 1990, art. 43 1) d).
- Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, de 2006, arts. 9 y 28.

A nivel regional, se encuentra la Convención Americana de Derechos Humanos (San José, 1969). Aunque no se refiere explícitamente al derecho a una vivienda adecuada, de su jurisprudencia ha derivado la protección del disfrute de otros derechos humanos, como el derecho a la privacidad, el derecho a la propiedad y al disfrute pacífico de los bienes y el derecho a la protección de la familia. De igual manera, el Protocolo de San Salvador (1998), el cual pretendió complementar el pacto de San José de 1969, no hace alusión directa al derecho a la vivienda adecuada, estableciendo sin embargo el reconocimiento del derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano y de gozar de los equipamientos colectivos esenciales (artículo 11).

El Comité de Derechos Económicos, sociales y Culturales, CESCR, de la ONU, ha formulado observaciones generales sobre el derecho a una vivienda adecuada y cuestiones conexas, que constituyen una orientación fehaciente sobre las disposiciones del PIDESC, particularmente sus Observaciones Generales Nos. 4 y 7. En la Observación general No. 4 (1991), el CESCR afirma que “el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte” [CESCR, 1991].

Para el CESCR el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores mínimos que en cualquier contexto constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto. Entre esos aspectos figuran los siguientes:

- 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 de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales y alejado de lugares contaminados que amenacen el derecho a la salud de los habitantes.

g). *Adecuación cultural*. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Por otra parte, desde 1961, La Organización Mundial de la Salud, OMS, inició un programa acerca de las relaciones entre la vivienda y la salud. Así, en 1974, un comité de expertos de la OMS se encargó de presentar uno de los primeros informes en higiene de la vivienda, en el que se analizó los problemas epidemiológicos de la vivienda y su medio y en particular, la relación de la incidencia de las enfermedades transmisibles, las enfermedades mentales y los accidentes domésticos con el ambiente residencial. Posteriormente, en el documento “Principios de Higiene de la Vivienda” publicado en Ginebra en 1990, la OMS puso en evidencia, con base en nuevos estudios, la relación entre las condiciones de higiene de la vivienda y los problemas o riesgos para la salud de sus habitantes.

En 1994, la Organización Panamericana de la Salud (OPS/OMS) lanzó el concepto de “Vivienda Saludable” como iniciativa para las Américas. Según la OPS/OMS [2006], “la vivienda saludable alude a un espacio de residencia que promueve la salud de sus moradores. Este espacio incluye la casa (el refugio físico donde reside un individuo), el hogar (el grupo de individuos que viven bajo un mismo techo), el entorno (el ambiente físico y psicosocial inmediatamente exterior a la casa) y la comunidad (el grupo de individuos identificados como vecinos por los residentes).” De esta manera, una vivienda saludable debe cumplir con las siguientes condiciones fundamentales [OPS/OMS, 2006]: a). Tenencia segura; b). Ubicación segura, diseño y estructura adecuada y espacios suficientes para una convivencia sana; c). Servicios básicos de buena calidad; d). Muebles, utensilios domésticos y bienes de consumo seguros y eficientes; e). Entorno adecuado que promueva la comunicación y la colaboración; f). Hábitos de comportamiento que promuevan la salud.

El concepto de “vivienda saludable” construido por la OMS resulta muy similar al de “vivienda adecuada” propuesto desde el CDESCR en su observación general No. 4 (1991). Dado su enfoque, en la “vivienda saludable” se considera además que las características de los bienes muebles, en cuanto a forma, materiales, eficiencia y estado de deterioro, inciden de manera notoria en las condiciones de salubridad de la vivienda y por tanto en su habitabilidad. La OMS también reconoce que los hábitos de los individuos dentro de la familia y la comunidad, en relación recíproca con el espacio, son determinantes para su salud física y mental.

Respecto al enfoque del CDESCR, resulta claro que su visión del concepto de habitabilidad, al considerarlo sólo como uno de los siete aspectos básicos constituyentes de la “vivienda adecuada”, dista mucho de lo ya extensamente argumentado en los anteriores capítulos del presente estudio: la habitabilidad se refiere a cómo cada una de las características del hábitat (físico espaciales, naturales y sociales), en sus distintas escalas y no sólo en la vivienda, satisface las necesidades fisicobiológicas y psicosociales de los habitantes. En este sentido, una preocupación más clara por la habitabilidad de

ámbitos mayores a la vivienda puede encontrarse en numerosas conferencias, declaraciones y planes de acción de organismos multilaterales sobre el hábitat humano, escenarios en los que también se ha contribuido a aclarar diversos aspectos del derecho a una vivienda adecuada.

6.2.2. Conferencias internacionales sobre asentamientos humanos

La primera de las conferencias internacionales sobre asentamientos humanos fue la organizada por la ONU en 1976 en Vancouver, Canadá. Conocida como Hábitat I, se llevó a cabo por recomendación de la conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano (Estocolmo, 1972) y posteriores resoluciones de la Asamblea General de la ONU, en las que las naciones del mundo expresaron su inquietud por la situación extremadamente grave de los asentamientos humanos, en particular la de los países en desarrollo.

En esta cumbre se advirtió que la condición de los asentamientos humanos determina en gran medida la calidad de la vida, cuyo mejoramiento es indispensable para la satisfacción plena de las necesidades básicas, como el empleo, la vivienda, los servicios sanitarios, la educación y el esparcimiento [ONU-Hábitat, 1976]. La Conferencia identificó que para ese momento, problemáticas como la tendencia excesiva a una concentración de la población en las urbes, el aumento de pobreza y las personas sin hogar, el desempleo, la exclusión social, la inestabilidad de la familia, la insuficiencia de recursos, la falta de infraestructura y servicios básicos, la ausencia de planificación adecuada, la inseguridad, la violencia, la degradación del medio ambiente y el aumento de vulnerabilidad ante desastres naturales, presentes en gran parte de los asentamientos humanos, en particular en los países en desarrollo, eran consecuencia del desarrollo económico inequitativo entre los países, el deterioro social, ecológico, económico y ambiental, la tendencia de crecimiento demográfico mundial, la urbanización improvisada, el atraso y la dispersión rural y la migración involuntaria del campo a las ciudades.

Ante esta situación, se propusieron posibles soluciones enmarcadas en las que fueron denominadas como oportunidades de las naciones: la adopción de políticas para la creación de asentamientos humanos más habitables, en que se reconozcan la escala humana, el patrimonio y la cultura de los pueblos y las necesidades espaciales de los grupos en desventaja, con base en la participación social, el uso adecuado de la ciencia y la tecnología, el intercambio de conocimiento y experiencias, la cooperación internacional y la mejora en las condiciones laborales, considerando los asentamientos humanos como instrumentos y objetos del desarrollo.

Dentro de las directrices para la acción planteadas, sobresalen las siguientes: “6). Las políticas y programas de asentamientos humanos deben definir normas mínimas progresivas sobre una calidad aceptable de vida (...). Algunas normas se definen con

mayor propiedad en términos cuantitativos, ofreciendo así objetivos con precisión a nivel local y nacional. Otras normas deben ser cualitativas, condicionándose su realización a la necesidad que se experimente (...). 8). La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a sus gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes (...). 9). (...) uno de los objetivos de las políticas de asentamientos humanos debe ser el mejoramiento de las condiciones sanitarias ambientales y de los servicios sanitarios básicos. 16). El diseño de los asentamientos humanos debe tener por objeto proporcionar un medio para la vida en que se preserve la identidad de los individuos, las familias y las sociedades y se proporcionen los medios para que haya vida privada, la posibilidad de una interacción frontal y la participación popular en el proceso de adopción de decisiones. 23). En la planificación de nuevos asentamientos humanos o en la reestructuración de los existentes debe darse alta prioridad a la promoción de condiciones óptimas y creativas para la coexistencia humana (...)" [ONU-Hábitat, 1976].

En la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Hábitat II, llevada a cabo en Estambul, Turquía en 1996, los dos temas principales fueron "la vivienda adecuada para todos" y "el desarrollo de asentamientos humanos sostenibles en un mundo en proceso de urbanización". Los resultados de esta cumbre, su declaración final y el Programa de Hábitat allí preparado, constituyen un marco para vincular el desarrollo de los asentamientos humanos con el ejercicio de los derechos humanos en general y los derechos a la vivienda en particular.

El Programa de Hábitat declaró que una vivienda adecuada significa disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual. El criterio de idoneidad suele variar de un país a otro, pues depende de factores culturales, sociales, ambientales y económicos concretos [ONU - Hábitat, 1996].

En la conferencia se señaló además que la calidad de vida de todas las personas depende, entre otros factores económicos, sociales, ecológicos y culturales, de las condiciones físicas y las características espaciales de las aldeas, pueblos y ciudades. De esta manera, el trazado y la estética de las ciudades, las pautas de utilización de la tierra, las densidades de población y de construcción, el transporte y la facilidad de acceso para todos a los bienes, los servicios y los medios públicos de esparcimiento tienen una importancia fundamental para la habitabilidad de los asentamientos. "La necesidad de pertenecer a una comunidad y la aspiración a vecindarios y asentamientos más habitables por parte de la población deberían orientar el proceso de diseño, ordenación y mantenimiento de los asentamientos humanos. Entre los objetivos de esta labor figuran la

protección de la salud pública, la creación de condiciones de seguridad, la educación y la integración social, la promoción de la igualdad y el respeto a la diversidad y la identidad cultural, la mejora del acceso para las personas con discapacidad y la conservación de edificios y distritos de importancia histórica, espiritual, religiosa y cultural, el respeto del paisaje local y el respeto y el cuidado del medio ambiente local” [Ibíd.].

Considerando los resultados de las conferencias de Vancouver y Estambul, cabe precisar que, no obstante que el cambio demográfico, la urbanización y la pobreza son las problemáticas principales en ambos encuentros, entre la primera y la segunda conferencia el papel del Estado frente a la habitabilidad de los asentamientos humanos se había replanteado: mientras que en la primera conferencia se solicita la participación de los gobiernos en la intervención y el diseño de políticas, financiación y ejecución de programas, para la segunda conferencia la mayoría de los Estados, principalmente del “tercer mundo”, habían asumido un rol facilitador y regulador, delegando responsabilidades en las administraciones locales y en el sector privado, lo cual ha supuesto importantes repercusiones en la habitabilidad de los asentamientos humanos.

6.2.3. El derecho a la ciudad

En la conferencia de Estambul el tema preponderante fue la ciudad como hábito típico del futuro de la población mundial: para el año 2050, la población urbanizada en el mundo estará por encima del 75%. [Giraldo et. al., 2006]. De allí que, sólo algunos años después de Hábitat II, en el marco del Foro Social de las Américas (Quito, 2004) y del Foro Social Mundial Urbano (Barcelona, 2004), entidades de derechos humanos, movimientos sociales, entidades gubernamentales, foros nacionales de reforma urbana y universidades, elaboraron la “Carta Mundial del Derecho a la Ciudad”, en la cual “se propone construir un modelo sustentable para la sociedad y el modo de vida urbano, basada en los principios de solidaridad, libertad, equidad, dignidad y justicia social” [FSM, 2005].

En la Carta, el derecho a la ciudad es definido como: “(...) el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia y justicia social; es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y a un nivel de vida adecuado. El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales que ya están reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos” [FSM, 2005].

De esta manera, los principios y fundamentos estratégicos del derecho a la ciudad propuestos serían: ejercicio pleno de la ciudadanía y gestión democrática de la ciudad;

función social de la ciudad y de la propiedad urbana; igualdad, no-discriminación; protección especial de grupos y personas en situación de vulnerabilidad; compromiso social del sector privado; impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas. [Ibíd.]. El Derecho a la Ciudad busca ampliar el enfoque sobre la mejora de la calidad de vida centrado en la vivienda y el barrio hasta abarcar la habitabilidad a escala de ciudad y su entorno rural. Ya desde décadas atrás, autores como Lefebvre venían desarrollando la noción del derecho a la ciudad, como “el derecho a la vida urbana, la centralidad renovada, a los lugares de encuentro y cambios, a los ritmos de vida y empleos del tiempo que permiten el uso pleno y entero de esos momentos y lugares” [Lefebvre, 1978].

6.3. La habitabilidad en procesos de reasentamiento

6.3.1. Vivienda adecuada y reasentamiento

Principios y directrices internacionales contienen disposiciones específicas relacionadas con el derecho a una vivienda adecuada para determinados grupos poblacionales, las cuales, si bien no son jurídicamente vinculantes, proporcionan orientación útil con respecto a la aplicación de este derecho. Para los fines del presente estudio, tienen particular importancia los “Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo”, formulados con arreglo al mandato del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como parte integrante del derecho a un nivel de vida adecuado de la ONU, que indican las obligaciones de los Estados de brindar protección contra los desalojos forzados, así como determinadas obligaciones que les incumben antes y después de dichos desalojos y durante su realización [ACNUDH, 2004]:

32. Sería preciso realizar evaluaciones amplias y holísticas de los efectos antes de iniciar cualquier proyecto que podría desembocar en desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo (...). La evaluación de los efectos de los desalojos también debería incluir la exploración de alternativas y de estrategias para minimizar los daños. 37. En los procesos de planificación y desarrollo urbanos y rurales deberían participar todos los que pueden verse afectados (...). 52. Como mínimo las autoridades competentes deben garantizar que las personas o los grupos desalojados, especialmente los que no pueden ganarse el sustento, tienen acceso seguro a: a) alimentos esenciales, agua potable y saneamiento; b) alojamiento básico y vivienda; c) vestimenta apropiada; d) servicios médicos esenciales; e) fuentes de sustento; f) pienso para los animales y acceso a los recursos comunes de propiedad de los que dependían anteriormente; y g) educación para los niños e instalaciones para el cuidado de los niños (...). 55. Los lugares determinados de reinstalación deben responder a los criterios de una vivienda adecuada de acuerdo con el derecho internacional (...).”

En relación a esto, ya en 1976, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos había establecido como uno de los principios generales, el que “debe atribuirse la más alta prioridad a la rehabilitación de las personas expulsadas y sin

hogar que han sido desplazadas por desastres naturales o artificiales (...)” [ONU - Hábitat, 1976]. También en el Programa de Hábitat (1996), los gobiernos se comprometieron a que “cuando los desahucios sean inevitables, tratar, según corresponda, de encontrar otras soluciones apropiadas” [ONU - Hábitat, 1996].

En cualquier caso, según el CDESCR [1997], las personas desalojadas deben tener acceso a reparaciones y recursos jurídicos efectivos, incluida una indemnización adecuada por el patrimonio real o personal afectado por el desalojo. Los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda [Ibíd.]. Respecto a las directrices que en materia de reubicación y/o reasentamiento habían sido aprobadas en ese momento por organismos como el Banco Mundial y la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos, OCDE, a fin de limitar los sufrimientos humanos causados por los desalojos forzados llevados a cabo en proyectos de desarrollo, el CDESCR afirma que es esencial la plena observancia de esas directrices, en la medida en que reflejan las obligaciones contenidas en el PIDESC, tanto por los propios organismos como por los Estados parte del Pacto.

6.3.2. Metodologías y estándares

▪ Metodologías para la elaboración de planes de reasentamiento

El Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial, en sus políticas operativas OP-710 [1998] y OP-4.12 [2001], respectivamente, han formulado directrices y normas de procedimiento para regular los procesos de reasentamiento derivados de proyectos de desarrollo por ellos financiados. De la revisión de ambos documentos, se encuentra que los principios rectores de ambas instituciones frente al reasentamiento poseen similar filosofía: en la OP 710, el BID postula que “se tomarán todas las medidas posibles para evitar o reducir al mínimo la necesidad de reasentamiento involuntario (...). Cuando el desplazamiento sea inevitable, se deberá preparar un plan de reasentamiento que asegure que las personas afectadas serán indemnizadas y rehabilitadas de manera equitativa y adecuada” [BID, 1998]. Por su parte, en la OP-4.12 el BM, plantea como principios: a) todo reasentamiento debe ser evitado o minimizado; b) toda acción de reasentamiento deberá ser asumida como un acto de intervención sostenible; c) como consecuencia del reasentamiento, toda acción del banco se encaminará hacia la ayuda a los pobladores a fin de restablecer de forma real sus condiciones de vida [BM, 2001].

Con base en estos principios, las instituciones en mención propusieron metodologías generales para la elaboración de planes específicos de reasentamiento, las cuales son resumidas en las tablas 16 y 17.

Tabla 16. Resumen metodología para planes de reasentamiento del BID. Fuente: Hurtado (2010).

PROCEDIMIENTOS INICIALES	DESCRIPCIÓN
1. Información de base	Recopilación confiable con la mayor antelación posible, la cual deberá incluir datos sobre el número de personas que se reasentarán, así como sus características socioeconómicas y culturales.
2. Participación de la comunidad	Resultados de las consultas que se realicen de una manera oportuna y adecuada desde lo socio-cultural con una muestra de personas representativas de las comunidades desplazadas y receptoras. Durante la etapa de diseño, se realizarán consultas que continuarán durante la ejecución y el seguimiento del plan, ya sea de manera directa o por la vía de instituciones representativas y organizaciones de la comunidad.
METODOLOGÍA SOBRE LOS POBLADORES	
Instrumento	VARIABLES DE ESTUDIO.
3. Encuestas de base. Entrevistas personalizadas a cada uno de los miembros de la comunidad que será sujeto de traslado	Para evitar demoras, sobre costos o presiones indebidas para reasentar a la población afectada, se deben realizar encuestas tempranas de las poblaciones afectadas y receptoras y al mismo tiempo identificar alternativas viables para el reasentamiento. Ninguno de los documentos consultados logró determinar variables específicas de estudio, sin embargo, los referentes analizados dieron cuenta de aproximaciones muy similares a aquellas contempladas por el Banco Mundial. (Tabla 17).
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN ESTUDIOS Y TOMA DE DECISIONES	
4. Indemnización y rehabilitación	Las opciones de indemnización y rehabilitación deberán ofrecer un valor equitativo de sustitución de los activos perdidos, así como los medios necesarios para restablecer la subsistencia y el ingreso, reconstruir las redes sociales que respaldan la producción, servicios y asistencia mutua e indemnizar por las dificultades causadas por la transición (como pérdida de cosechas, costos del desplazamiento, interrupción o pérdida del empleo, pérdida de ingresos y otros)
5. Marco jurídico e institucional	Se deberá identificar el entorno jurídico e institucional en cuyo marco se aplicarán las medidas de indemnización y rehabilitación.
6. Medio ambiente	Los planes de reasentamiento deberán tomar en cuenta las consideraciones ambientales para prevenir o aliviar los efectos causados por el desarrollo de infraestructura.
7. Cronograma	Las etapas del plan de reasentamiento deberán seguir una secuencia y ajustarse a un cronograma que esté vinculado directamente con el avance de otros componentes del proyecto.
8. Adquisición de tierras	La preparación temprana facilita la selección y adquisición de los terrenos y viviendas que se necesitan para una sustitución. Se deberán identificar terrenos o propiedades adecuadas y se deberá disponer de fondos para su adquisición.
9. Seguimiento y evaluación	El plan de reasentamiento deberá incluir disposiciones para el seguimiento y evaluación de los logros del programa.
10. Presentación de informes al banco	Si no se dispone de informes sistemáticos, es imposible determinar si la política de reasentamiento y su aplicación están en realidad protegiendo contra el empobrecimiento a las personas afectadas.

Tabla 17. Resumen metodología para planes de reasentamiento del BM. Fuente: Hurtado (2010).

PROCEDIMIENTOS INICIALES	DESCRIPCIÓN
Descripción general	Aproximación básica a la idea central del proyecto de reasentamiento.
1. Identificación de la zona del proyecto	En este caso se tomarán en cuenta para efectos de identificación, los siguientes aspectos: - El evento que da origen al reasentamiento. - La zona de impacto del evento. - Las alternativas estudiadas para evitar o reducir al mínimo el reasentamiento.
2. Objetivos	Los principales objetivos del programa de reasentamiento.
3. Estudios socioeconómico	Conclusiones de los estudios que se dan durante las primeras etapas de la preparación del proyecto con la participación de las personas que posiblemente resultarán desplazadas.
METODOLOGÍA SOBRE LOS POBLADORES	
Instrumento	Variables de estudio.
4. Censo. Entrevistas personalizadas a cada uno de los miembros de la comunidad que será sujeto de traslado	1. Ocupantes actuales de la zona afectada 2. Características típicas de las unidades familiares 3. Sistemas de producción 4. Mano de obra 5. Organización familiar 6. Medios de subsistencia 7. Niveles de producción 8. Ingresos derivados de actividades económicas tanto formales como informales 9. Magnitud de la pérdida prevista 10. Sistemas de tenencia y transferencia tierras 11. Inventario de los recursos naturales 12. Sistemas de usufructo sin título de propiedad 13. Modalidades de interacción social 14. Servicios públicos de infraestructura 15. Servicios sociales 16. Características sociales y culturales de las comunidades desplazadas 17. Instituciones formales e informales
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN, ESTUDIOS Y TOMA DE DECISIONES	
1. Estudio jurídico	
2. Identificación de los organismos responsables de las actividades de reasentamiento	
3. Selección y preparación del emplazamiento, y reubicación	
4. Servicios de vivienda, infraestructura y servicios sociales	
5. Protección y gestión ambiental	
6. Consulta con los reasentados y las comunidades de acogida	
7. Integración con las poblaciones de acogida	
8. Calendario de ejecución	
9. Costos y presupuesto	
10. Seguimiento y evaluación	

Al hacer una lectura de los procedimientos establecidos, se hace evidente la semejanza en la ruta metodológica de ambas entidades: los parámetros impuestos se basan en evitar el reasentamiento a toda costa; en caso de ser necesario, lo contemplan de forma clara asignándole una serie de fases sucesivas, centrando inicialmente su desarrollo en la recopilación de información de base, momento en el que se propone la encuesta como herramienta metodológica que provee información veraz y directa sobre la comunidad sujeto de la reubicación. La comparación de los pasos demuestra una preocupación por conocer aspectos puntuales de los habitantes, por proveer espacios de participación de la comunidad afectada en la toma de decisiones y por hacer seguimiento a las consecuencias del proceso tanto para las personas reasentadas como para las comunidades que los acogen.

Las características específicas del plan de reasentamiento, cuya elaboración es responsabilidad de la entidad prestataria dependerán entonces del tipo de proyecto que se pretenda adelantar, de las condiciones del hábitat a reubicar y del marco jurídico de orden nacional y local. Según Correa et. al. [2011], con base en el análisis de la oferta de tierras, viviendas y las características socioeconómicas y culturales de la población por reasentar, se puede definir la alternativa de reasentamiento, que puede ser:

a) *Colectivo*, consistente en el reasentamiento de todas las familias y unidades sociales en uno o varios terrenos adquiridos para tal fin o asignados por las autoridades locales. Implica la preparación y subdivisión del terreno en lotes individualizados con su respectiva legalización, el diseño del asentamiento (vías, redes de servicios públicos, viviendas y equipamientos comunitarios, etc.) y la construcción de las obras. Incluye también actividades especiales para el restablecimiento de ingresos de las unidades sociales que los pierdan, la organización comunitaria y la reconstrucción de redes sociales y económicas. Esta alternativa es recomendable para poblaciones con características homogéneas, redes socioeconómicas fuertes y alto grado de cohesión social.

b) *individual*, estrategia eficiente cuando existe oferta de inmuebles en el mercado que responda a las necesidades de la población por reasentar, no existe un alto grado de cohesión entre las familias y unidades sociales, ni redes sociales y económicas fuertes entre ellos y el valor de la indemnización de la propiedad es suficiente para que las personas adquieran una vivienda digna y segura en un asentamiento legal.

Ahora bien, en consideración a que por su alcance, las metodologías establecidas por el BM y el BID para la elaboración de planes de reasentamiento no se encargan de definir estándares de calidad físico espacial, en términos de habitabilidad, para los asentamientos proyectados dentro de estos procesos, el presente estudio ha encontrado el Housing Quality Indicators, HQI, del Reino Unido, como un importante referente en el escenario internacional frente al tema.

▪ Indicadores de calidad de la vivienda, HQI.

El HQI, por sus siglas en inglés o Indicadores de Calidad de la Vivienda, fue desarrollado en 1999 por la firma consultora inglesa DEG¹⁸, por encargo del Departamento de Medio Ambiente, Transporte y Regiones (DETR) y la Corporación de Vivienda del Reino Unido. Es una metodología de evaluación generalizada en el contexto europeo y empleada como base de trabajo en algunos entornos de América [Hurtado, 2010]. El instrumento metodológico tiene fundamento en dos posiciones básicas: la primera relacionada con la búsqueda de calidad en los espacios ofertados a los habitantes menos favorecidos desde lo económico. De otro lado, se sustenta en un principio de excelencia frente al manejo de los recursos públicos por parte del gobierno del Reino Unido, quien asume que, dado que la oferta de vivienda social se hace con el apoyo económico del Estado, los dineros involucrados deben ser manejados con la más alta transparencia, desde lo financiero y desde el cumplimiento de los objetivos particulares de su destino, es decir, la oferta de vivienda con calidad habitacional. Según Harrison [1999], el HQI es fundamentalmente "(...) una herramienta de medición y evaluación diseñada para permitir a los planes de vivienda potenciales o existentes, ser evaluados sobre la base de la calidad más que del simple costo".

La calidad habitacional es determinada usando tres categorías principales, relacionadas con las diferentes etapas del proceso de desarrollo de un plan de vivienda: localización, diseño y funcionamiento. Las categorías en mención se subdividen en diez variables de análisis, las cuales poseen a su vez indicadores objetivos de medición (Tabla 18). Según Harrison [1999], los indicadores deben "(...) dar una "puntuación" de calidad que presentará los resultados como un número único. Sin embargo, el énfasis debe estar en "perfiles de calidad", que muestran claramente las fortalezas y debilidades de un plan de vivienda".

La apuesta para la construcción del instrumento contempló variables como la estética de las viviendas, aun a costa de caer en campos aparentemente superfluos o intrascendentes. También pretendió considerar la oferta físico espacial de la vivienda frente a las características socioeconómicas de los futuros habitantes, en el sentido de evaluar el grado de aptitud de los espacios para satisfacer las necesidades prioritarias de cada grupo poblacional, por ejemplo habitantes de una comunidad artesanal, agrícola, etc. Teóricamente el instrumento permitiría la medición de la calidad de la vivienda en momentos ex ante y ex post.

¹⁸ Firma consultora internacional, de origen inglés, con sedes en numerosos países de Europa y América. Orienta sus esfuerzos hacia la consultoría arquitectónica, programas de crecimiento urbanístico, proyectos de estudio sobre fenómenos humanos y alternativas para la mejora y el uso productivo de los espacios.

Tabla 18. Resumen de la metodología empleada por el HQI. Fuente: Hurtado (2010).

CATEGORÍAS	INDICADORES	VARIABLES	
1. Localización. Impacto causado sobre los habitantes a partir de su relación con el espacio exterior y con las determinantes naturales y artificiales propias del contexto	Localización	<ul style="list-style-type: none"> - Servicios de apoyo - Ventas al por menor - Escuelas - Edificios de Juego y Ocio - Transporte público - Vulnerabilidad ambiental y focos de contaminación - Fuentes de ruido 	
	Impacto visual, diseño y disposición	<ul style="list-style-type: none"> - Impacto Visual, Efecto visual de conjunto - Relación de los edificios entre sí, y espacios abiertos - Paisajismo (con exclusión del espacio libre privado) 	
	Espacio abierto	ESPACIO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas comunes - Área de juego para niños
		ESPACIO PRIVADO	<ul style="list-style-type: none"> - Zonas comunes - Características de los jardines
		PARQUEADEROS	<ul style="list-style-type: none"> - Parqueadero para vehículos - Calidad de la oferta de parqueaderos - Parqueaderos para visitantes
Rutas y movilidad	<p>RUTAS Y MOVILIDAD</p> <ul style="list-style-type: none"> - General - Vehicular - Peatonal - Acceso a las viviendas 		
2. Diseño. Nivel de confort que los habitantes obtienen a partir de su permanencia dentro de la vivienda.	Tamaño	<ul style="list-style-type: none"> - Cantidad y tipo de espacios 	
	Disposición	<ul style="list-style-type: none"> - Localización de mobiliario y definición de accesos y circulaciones - Salón - Habitación principal - Habitación doble - Habitación sencilla - Cocina - Baño - Bodega 	
	Ruido, luz y servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Características de reducción del ruido - Calidad y efectos de la luz 	
	Accesibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Facilidad de acceso y circulación dentro de la vivienda 	
	Energía y sostenimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Normas para el uso de la energía - Estándares y características de sostenibilidad 	
3. Funcionamiento. Ofrecimiento de garantías para el habitante	Funcionamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Durabilidad - Respaldo y garantía - Adaptabilidad - Satisfacción 	

El esquema de funcionamiento del HQI depende de dos partes, una de ellas es una encuesta que reúne, de forma detallada, la información completa concerniente al proyecto que será objeto de análisis. La otra es un instrumento de tabulación basado en hojas de cálculo del programa informático Excel, a través del cual se alimenta una base de datos previamente conformada por los indicadores que son definidos por unos rangos numéricos de evaluación coherentes con la percepción que sobre el proyecto tiene quien alimenta el programa. Cada indicador recibe una décima parte de la puntuación total posible, ya que todos ellos pueden ser vistos como iguales aunque de forma distinta, importantes en la creación de calidad [Harrison, 1999].

Es así que, desde el punto de vista de la búsqueda de aportes en el contexto internacional para el análisis de la habitabilidad de proyectos de vivienda en el marco de procesos de reasentamiento poblacional, frente a la metodología referenciada es posible hacer observaciones muy similares a las indicadas respecto a algunas de las investigaciones expuestas en el segundo capítulo del presente estudio: el concepto de “calidad” de la vivienda no se encuentra definido en los términos amplios que se han propuesto ya para la noción de habitabilidad, situación que conlleva a que no se consideren variables de tipo socio cultural; de esta manera se evalúa la calidad de la materialidad, mas no la del hábitat.

Expuestas las principales metodologías adoptadas por instituciones financieras internacionales para la elaboración de planes específicos de reasentamiento y habiendo referenciado, como complemento a esto, uno de los principales estándares gubernamentales para la medición de la calidad de la vivienda, es momento de presentar algunos proyectos sobresalientes de reasentamiento en el contexto latinoamericano, experiencias a partir de las cuales será posible vislumbrar, de manera real, el impacto de las diferentes formas en que han sido concebidos estos procesos sobre las condiciones de habitabilidad del nuevo medio vital.

6.3.3. Experiencias internacionales en procesos de reasentamiento

Experiencias internacionales sobre reasentamiento involuntario demuestran que este tipo de operaciones, de no ser planeadas e implementadas adecuadamente, generan un rápido proceso de deterioro de las condiciones de vida de los afectados [BID, 1998 y BM, 2001]. Los impactos negativos recurrentes en algunos de estos procesos han sido identificados por autores como Cernea y Christopher [2000] (Tabla 19):

Tabla 19. Impactos del reasentamiento. Fuente: Robles (2009) y Cernea y Christopher (2000).

IMPACTO	DEFINICIÓN
La privación de la tierra	En el momento en que se interviene una comunidad ésta ya ha accedido a los sistemas productivos, a actividades comerciales y ha construido la forma de garantizar su sustento. En el momento en que se le expropia pierde la base principal que le aseguraba el sustento y se convierte en población susceptible al empobrecimiento. Este impacto, según Cernea, se puede reducir si se substituye la tierra y se reconstruyen las bases productivas y de acceso al empleo con las que contaba la comunidad.
Desempleo	La pérdida del empleo se puede presentar de tres maneras: en las áreas urbanas los trabajadores pierden el empleo en los sectores de industria y servicios. En las áreas rurales los trabajadores pierden el acceso al trabajo en la tierra ya sea arrendada o por cosechas compartidas. Además de la pérdida de las pequeñas empresas constituidas por pequeños productores-artesanos, comerciantes, etc.
Pérdida de vivienda	La pérdida de abrigo tiende, en algunos casos, a ser solamente temporal, pero, en otros, la falta de vivienda o su empeoramiento sigue siendo una condición persistente. En un sentido cultural más amplio, la pérdida del hogar individual de una familia y la pérdida del espacio cultural de un grupo tienden a dar lugar a la enajenación y a un estado de privación.
Marginación	Ocurre cuando las familias pierden su poder económico debido a que muchos individuos no pueden hacer uso de las habilidades que han adquirido producto de la experiencia en la nueva localización; se deja al capital humano inactivo u obsoleto. La marginación económica es acompañada a menudo por marginación social y psicológica, que se expresa en la pérdida del prestigio social, en la pérdida de confianza en la sociedad y en sí mismos.
Mayor morbi-mortalidad	Graves impactos en la salud son el resultado del estrés social causado por el traslado debido a la inseguridad, trauma psicológico y el brote de enfermedades relacionadas con el reasentamiento. El agua no potable y malos sistemas de alcantarillado aumentan la vulnerabilidad a las epidemias, la diarrea crónica y disentería. Los segmentos más débiles de la sociedad como son los niños y los adultos mayores se ven seriamente afectados por las enfermedades. La población sujeto de reasentamiento tienen mayor exposición y vulnerabilidad a las enfermedades, su sistema inmunológico comprometido empeora aún más la experiencia de la enfermedad.
Inseguridad alimentaria	La desnutrición es síntoma y resultado del reasentamiento inadecuado. Las caídas repentinas en la disponibilidad de los cultivos y en los ingresos son predecibles durante el traslado físico debido a que puede tardar muchos años la reconstrucción de la capacidad regular de producción alimentaria en el sitio del reasentamiento; y el hambre o la desnutrición puede convertirse en un efecto a largo plazo.
Pérdida del acceso a la propiedad y los servicios comunales	Para las personas pobres, especialmente quienes no tienen o perdieron tierras y otros recursos indispensables, la pérdida del acceso a las propiedades comunales (bosques, extensiones de agua, potreros, cementerios, sitios sagrados) produce un deterioro significativo en su nivel de ingresos y sustento.
Desarticulación social	El desplazamiento a la fuerza, desgarrar el tejido social e induce a una sensación de impotencia que dispersa y fragmenta a las comunidades y desmantela las formas de organización social y los lazos interpersonales, además de dispersar los grupos familiares. Las redes sociales organizadas para actuar alrededor de intereses comunes y para resolver sus necesidades más apremiantes se desarticulan, ocasionando que sea muy difícil reconstruirlas.

Además de lo anterior, dado que los procesos de reasentamiento tienen como fin obligatorio la integración, la inserción en un tejido y dentro de una sociedad consolidada, por el desconocimiento y el mismo miedo, en muchos casos esta excluye generando grandes sectores de “marginados” [Victoria y Molina, 2003]. Los nuevos habitantes deben ajustarse a los códigos urbanos y a las manifestaciones territoriales preestablecidas por los pobladores de origen, quienes en defensa de aquello que ya han consolidado actúan de forma resistente a la integración forzosa de nuevos miembros.

La población reasentada genera demandas adicionales sobre servicios públicos (agua, energía, alcantarillado, transporte), sobre los servicios sociales de educación y salud, y sobre los recursos existentes en general. La nueva población también representa un aumento en la oferta laboral que puede competir con la mano de obra local. Algunas veces existen diferencias ya sea de tipo étnico, religioso, cultural o socioeconómico, que pueden generar conflictos entre los dos grupos. En resumen, los impactos negativos identificados en experiencias de reasentamiento sobre las poblaciones receptoras son: aumento en la competencia por trabajo y recursos; deterioro de la calidad de los servicios públicos (agua, energía, alcantarillado, transporte, comunicación); deterioro de la calidad de servicios sociales (salud, educación, recreación); efectos en la salud (incremento en morbilidad y mortalidad); Surgimiento de conflictos [Correa et. al., 2011].

Según el BID [1998], una revisión de los proyectos hasta ese momento adelantados por el Banco, que conllevaron reasentamiento involuntario, muestra que éste ocurre en diferentes sectores y tipos de operaciones. Los sectores en los que ha habido un mayor número de reasentamientos son el de energía, especialmente los proyectos hidroeléctricos; desarrollo urbano, en particular los proyectos de lotes y servicios para comunidades urbanas marginales; transporte, incluida la construcción de carreteras principales y programas múltiples de obras viales, agua y saneamiento, y riego. Una de las tendencias más destacadas es el aumento gradual del porcentaje de proyectos de infraestructura urbana incluyendo agua y saneamiento y desarrollo urbano.

También, para el caso de América Latina, pese a que el componente de prevención dentro de la gestión institucional del riesgo de desastres puede considerarse como aún incipiente [Correa et. al., 2011], en un contexto de altas condiciones de vulnerabilidad de hábitats urbanos y rurales expuestos a la diversidad e intensidad de las dinámicas geológicas e hidrometeorológicas que convierten a la región en un escenario “multiamenaza” [BID, 1998], han sido sin embargo adelantados una buena cantidad de proyectos de reasentamiento de poblaciones para reducción de riesgos de desastres. Ejemplo sobresaliente de lo anterior fueron los Programas de control de inundaciones de la ciudad de Sao Paulo, Brasil, desarrollados entre los años 1987 y 2007, de los cuales se presentan a continuación los principales aspectos.

▪ Los programas de control de inundaciones de la ciudad de Sao Paulo

En Brasil, al igual que en gran parte de Latinoamérica, los fenómenos más recurrentes relacionados con desastres naturales son las tempestades, que provocan inundaciones y deslizamientos y las sequías. En el caso de las inundaciones, si bien los desastres por éstas ocasionados afectan a todas las regiones de ese país, tienen mayor frecuencia e intensidad en las zonas urbanas, donde el modelo de ocupación del territorio, relacionado con el precio de los terrenos y viviendas, obliga a la población de bajos recursos a establecerse en zonas de riesgo.

La ciudad de Sao Paulo, la más grande del país con una extensión de 1.509 km² y 10,9 millones de habitantes (casi el 10% del total de la población del país), no escapa de esta problemática. Las favelas¹⁹ de la ciudad son las que constituyen prácticamente la totalidad de las áreas de riesgo de inundación. En 1970, la población que vivía en las favelas era de 71.840 (representaba el 1% del total de la población) y en 2008, el 13% de los habitantes (1.395.000) habitaba en favelas, muchas de ellas situadas en las cercanías de ríos y arroyos [Marques y Scombatti, 2011].

Para dar respuesta a esta situación, la ciudad cuenta con importantes programas destinados al control de inundaciones. Entre ellos, se destacan: (a) el aumento de la profundidad del lecho del río Tietê, (b) el programa de intervenciones en áreas de riesgo geológico, (c) el de urbanización de favelas, y (d) el de canalización de arroyos. El programa de canalización de arroyos, Procav, por sus siglas en portugués, comprendió una serie de obras múltiples realizadas en las cuencas hidrográficas de la región metropolitana, las cuales fueron ejecutadas en dos etapas, la primera entre 1987 y 1994 y la segunda entre 1995 y 2007 con una inversión total de 1.050 millones de dólares. La ejecución de un programa de esta magnitud implicó el reasentamiento de 7.544 familias (2.585 en la primera etapa y 5.137 en la segunda).

La segunda fase del programa, en la cual se centra el estudio de caso acá presentado, incluyó los siguientes componentes: canalización de arroyos y construcción de presas de retención de agua pluvial en trece arroyos, así como la construcción de siete depósitos para aguas fluviales; construcción de infraestructura vial para mejorar el tránsito y accesibilidad, recuperación de espacios urbanos; reasentamiento de población localizada en zonas de riesgo y en áreas requeridas para las obras de infraestructura; creación de zonas verdes y protección de microcuencas, así como la ejecución del plan de educación ambiental, destinado a la población del área de influencia del programa; creación de un sistema de información para prevenir inundaciones.

El diseño y la ejecución del programa se llevaron a cabo mediante la creación de un organismo denominado Geprocav (Unidad de Gerenciamiento de Procav) y el proceso de reasentamiento estuvo a cargo de la Secretaría de Vivienda (Sehab). Para la gestión

¹⁹ Nombre con el que se conoce en Brasil a los asentamientos precarios informales de las ciudades.

social del plan de reasentamiento y la construcción de los conjuntos residenciales, la Sehab contrató empresas especializadas mediante la modalidad de licitaciones.

La gestión social se desarrolló en estrecha relación con los órganos encargados de la ejecución de las obras de canalización de los arroyos, de la construcción de las unidades residenciales para el reasentamiento de la población y de las entidades encargadas de prestar los servicios sociales (secretarías de Educación, Salud, Transporte, Ecología y Medio Ambiente y Cultura). Se creó un Consejo Consultivo de Reasentamiento, formado por técnicos de la Sehab, de las secretarías que participaban en el proceso de reasentamiento y representantes de la comunidad. Este consejo permitió la coordinación de acciones y participó activamente en el seguimiento del proceso de reasentamiento. Se contó también con la participación directa de los líderes y los representantes locales, así como de las organizaciones no gubernamentales (ONG), que actuaban en las zonas.

A partir del diagnóstico de la situación de las favelas se diseñaron cuatro modalidades de reasentamiento para las 5.137 familias localizadas en zonas de riesgo o requeridas para las obras de infraestructura:

- 1). El reasentamiento en conjuntos residenciales de apartamentos (3.876 familias);
- 2). El reasentamiento en nuevas casas construidas dentro de las mismas favelas las cuales fueron urbanizadas y mejoradas (634 familias);
- 3). El reasentamiento en viviendas que no estaban afectadas por inundaciones en las mismas favelas (630 familias de las 3.876 reasentadas en los conjuntos residenciales) y
- 4). La indemnización económica a propietarios de inmuebles (627 familias).

Para las familias que se iban a reasentar en los conjuntos residenciales, se inició una primera actividad de actualización del censo. Esta tenía como objetivo determinar la demanda que generaría esta población en servicios de educación y salud, establecer el número total de familias elegibles para esta alternativa e iniciar la preparación de la población para las etapas posteriores y las nuevas condiciones de vivienda. Además del censo, el trabajo social pudo contar con un estudio socioeconómico realizado en 1994 por la Universidad de Sao Paulo. Dicho estudio permitió reunir y sistematizar los siguientes datos: (a) número efectivo de familias que necesitaban reasentamiento; (b) composición familiar, número de personas, rangos de edad y de escolaridad; (c) capacidad de pago de las familias afectadas; (d) lugar de empleo, tiempo necesario para desplazarse al trabajo; (e) lazos socioculturales, tiempo de residencia en la favela, participación en actividades comunitarias, y (f) aspiraciones en cuanto a las alternativas de reasentamiento.

Se determinó que las favelas estaban ubicadas en terrenos públicos por lo que la gran mayoría no poseían títulos de propiedad y que el 80% de las viviendas habían sido construidas por sus propios habitantes con diferentes materiales, especialmente madera. El estudio sobre las 3.876 familias que fueron reasentadas en conjuntos habitacionales, mostró que cerca del 41% de las familias formaba parte del mercado laboral informal y el 23% vivía situaciones de subempleo o desempleo. El rango de ingreso más frecuente era de uno a tres salarios mínimos; no obstante, el 20% vivía en lo que se consideraba como

la miseria absoluta, con un ingreso mensual familiar inferior a un salario mínimo. La investigación mostró también que el tiempo de desplazamiento para acceder a las escuelas y centros de salud era, como máximo, de 30 minutos, lo cual fue considerado en el momento de diseñar las alternativas de reasentamiento.

El equipo de gestión social realizó reuniones periódicas con las comunidades, sus representantes y organizaciones locales, para informar sobre el avance del programa y prepararlos para el traslado. Se efectuaron visitas a las zonas del conjunto residencial con el objetivo de que la población conociera la ubicación de su futura vivienda así como las características del área, y se capacitó a las familias para atender las nuevas obligaciones después del reasentamiento.

En las reuniones periódicas se establecieron consensos sobre: (a) calendario de las mudanzas o traslado físico, intentando hacer compatibles sus necesidades en lo relativo a los periodos escolares; (b) criterios para la adjudicación de las unidades residenciales para las diversas familias, con el fin de reconstruir las unidades vecinales; (c) derechos y deberes emanados del carácter de propietario; (d) forma de financiamiento para las familias, valor de la cuota mensual, plazos y condiciones de acceso al subsidio por plazo determinado; (e) necesidad de organización comunitaria y gastos asociados; (f) necesidad de mantenimiento de las unidades habitacionales y costos derivados; (g) uso y mantenimiento del equipamiento comunitario colectivo; (h) uso adecuado y costos de los servicios públicos (agua potable, aguas residuales y energía).

Para el reasentamiento en conjuntos residenciales, se construyeron tres nuevos conjuntos de apartamentos en terrenos aportados por el municipio, los cuales también contemplaron oferta habitacional para otras familias de la ciudad. Un porcentaje del valor de los apartamentos debía ser pagado por los nuevos residentes bajo un esquema de préstamo subsidiado a veinte años. Se estableció que el valor mensual de estos pagos no debía sobrepasar el 10% del monto total del ingreso familiar. La ubicación de los conjuntos fue definida buscando no romper los lazos socioculturales establecidos en las comunidades o tratando de, al menos, minimizar eventuales rupturas.

Las zonas escogidas para el reasentamiento se situaron en los barrios de Jaraguá, São Miguel Paulista y Guaianazes. El Conjunto residencial City Jaraguá (Ilustración 1), localizado en el barrio de Jaraguá, en la zona norte de la ciudad, fue diseñado con una extensión de 400.000 m² y capacidad para 4.000 unidades residenciales, de las cuales 1.641 se reservaron para el programa de reasentamiento del Provac II. En el barrio de Guaianazes se instaló el conjunto residencial Inácio Monteiro (Ilustración 2), con una extensión de 212.000 m² y capacidad para 2.000 unidades residenciales, de las cuales 1.481 pertenecen al Provac II. El conjunto residencial Garagem (Ilustración 3), se situó en el barrio de São Miguel Paulista, con una su superficie de 140.000 m² y capacidad para 2.000 unidades residenciales, 754 de las cuales fueron destinadas al programa de reasentamiento. Los conjuntos residenciales se diseñaron cumpliendo con las normas de construcción del municipio de Sao Paulo, en lo relativo al espacio entre edificios, zonas verdes, zonas institucionales y vías de acceso.



Ilustración 1. Conjunto residencial City Jaraguá, Sao Paulo. (2013). Fuente: Google Earth.



Ilustración 2. Conjunto residencial Inácio Monteiro, Sao Paulo. (2013). Fuente: Google Earth.



Ilustración 3. Conjunto residencial Garagem (2011). Fuente: Marques y Scombatti (2011).

En todos los conjuntos fue necesario construir escuelas y centros de salud para la población reasentada, ya que los servicios existentes en las áreas de reasentamiento eran insuficientes para atender a toda la nueva población. Se construyeron además locales comerciales para las familias que desarrollaban actividades económicas en sus viviendas originales, para permitirles de esa manera restablecer los ingresos que derivaban de las mismas. Los conjuntos residenciales fueron conformados por varios bloques de cinco pisos, limitación que se derivó de la necesidad de no instalar ascensores pues estos encarecían considerablemente la construcción y el mantenimiento de las viviendas. Cada planta cuenta con cuatro apartamentos de un área de 42 m² útiles, conforme a la legislación, con dos dormitorios, un salón, una cocina, un baño y una pequeña área de servicio.

Por otra parte, cuando la favela no estaba afectada en su totalidad, se aplicó el programa denominado “Urbanización de favela”, el cual formaba parte de la política de vivienda de la Sehab. Por medio de este programa se buscó mejorar la calidad de las viviendas, de la infraestructura y del saneamiento del barrio, así como la regularización de la titularidad de los habitantes, convirtiéndolos en propietarios. Este programa pudo aplicarse en tres favelas, lo cual permitió que 634 familias se reasentaran en viviendas nuevas construidas dentro de los mismos barrios. La aplicación de esta modalidad implicó el análisis, selección y jerarquización de las favelas, teniendo en cuenta los grados y tipos de riesgos, la viabilidad de la ejecución de los tipos de obras requeridas y la disposición de las familias hacia el programa. Los terrenos para la construcción de las nuevas viviendas eran municipales en algunos casos, motivo por el cual fue necesario cambiarles el uso para vivienda, y en otros casos eran terrenos privados que fue necesario adquirir. Se elaboraron entonces los respectivos proyectos arquitectónicos y urbanísticos, tanto para la construcción de las nuevas viviendas como para el mejoramiento integral de la favela.

En esta alternativa, durante el periodo de ejecución de las obras de construcción de las viviendas nuevas y de las obras de infraestructura y saneamiento realizadas en el barrio, las familias se alojaron en casas alquiladas por la Sehab, que se hizo cargo de los costos del alquiler. El costo de los servicios de agua y energía era pagado una parte por la Sehab y la otra por las familias, lo que pretendía generar hábitos de incorporación de este tipo de pagos dentro del presupuesto familiar.

Para las familias que no aceptaban el traslado a los conjuntos residenciales, ya fuera porque el tipo de vivienda no respondía a sus necesidades o por no poder asumir el pago de las mismas, se creó una solución conocida como la permuta o “juego de ajedrez”: la familia que no quería dejar la favela podía mudarse a otra vivienda fuera de la zona afectada y esta otra familia pasaba a formar parte del proyecto urbanístico de los conjuntos residenciales. De las 3.786 familias que se trasladaron a los conjuntos habitacionales, 630 participaron en el “juego de ajedrez”.

Por último, para las 627 familias con títulos de propiedad, ProcaV no contempló el reasentamiento sino la indemnización por sus inmuebles, por considerar que el valor recibido por el inmueble expropiado era suficiente para que la familia realizara todos los

trámites necesarios para encontrar y comprar otro inmueble. Inicialmente se hizo un intento de utilizar el pago de cantidades fijas, hecho que ocasionó conflictos entre las familias y el municipio y atrasos en el proyecto. En el caso de Procav I, en el que se pagaron indemnizaciones económicas a cerca de mil familias, se conoció posteriormente que la tendencia de estas fue dirigirse a otras zonas de rondas de arroyos, donde era deficiente el control de la invasión de terrenos en aquella época.

El costo total del Procav II fue de 627 millones de dólares, 325 millones aportados por el Ayuntamiento de Sao Paulo y 302 millones mediante un crédito del BID. De este monto, 54 millones se destinaron a las obras y a las acciones del plan general de reasentamiento: el costo de los estudios y la elaboración de proyectos correspondieron al 3% del total de los conjuntos residenciales; los costos relativos a la infraestructura básica de los conjuntos (redes de energía, alcantarillado y agua potable, vías, pavimentación, iluminación pública) se estimaron en el 10% del total; la construcción de escuelas y centros de salud ascendió a 3.276.400 dólares; el apoyo para el traslado de las familias (transporte, apoyo logístico y alimentación) ascendió a 200 dólares por familia, es decir un total de 775.000 dólares. Por otra parte, la urbanización de las favelas tuvo un costo de 2.772.022 dólares. Respecto a la duración del programa, el tiempo estimado para su ejecución se duplicó, siendo las principales causas de los atrasos el hecho de que el programa pasara por cuatro gobiernos municipales; el que la complejidad de las intervenciones fueran en principio subestimadas; la inexistencia de un contrato específico en apoyo de las acciones de expropiación y la generación de conflictos con los propietarios de los inmuebles por la oferta de un valor único, aspecto que fue necesario modificar.

Los procesos de reasentamiento desarrollados tuvieron tres evaluaciones: una evaluación a medio plazo, realizada en 2000; una evaluación ex post, realizada en 2004, y una evaluación participativa, en 2007, con los técnicos del proyecto y miembros de la comunidad, exigida por el BID al finalizar el proyecto. Según Marques y Scombatti [2011], “a pesar de las diferentes metodologías utilizadas, las evaluaciones fueron unánimes al concluir que los resultados que se lograron en materia de reducción de los problemas sanitarios, de control de inundaciones, de la eliminación de las condiciones degradantes relacionadas con la vivienda, junto a las demás acciones en el ámbito social, ambiental y de prestación de servicios públicos, confirman el acierto del proyecto y del proceso de reasentamiento de la población”. En la tabla 20 se resumen las que se pueden considerar como las principales lecciones de las diferentes modalidades de reasentamiento desarrolladas en el marco del programa PROCAV II.

Una vez expuesta, a manera de ejemplo, la experiencia de la ciudad brasilera de Sao Paulo en el manejo de procesos de reasentamiento, derivados en ese caso de la gestión del riesgo de desastres, como parte final de un recorrido general por el ámbito internacional en busca de los principales aportes frente a los problemas de la habitabilidad y el reasentamiento, a continuación se presentan los aspectos más relevantes del contexto colombiano con relación a estos temas.

Tabla 20. Principales lecciones de las modalidades de reasentamiento desarrolladas por el PROCAV II. Fuente: Elaboración propia con base en Marques y Scombatti (2011).

MD	ACIERTOS	DESACIERTOS
1	La elaboración de un plan de reasentamiento hizo posible que en esta modalidad se garantizara la ejecución de acciones previas al traslado, con una coordinación multidisciplinaria compuesta por los distintos órganos e instituciones que participaban en el proceso.	Falta de coordinación entre las secretarías y las empresas contratadas para la puesta en marcha de los equipamientos y servicios sociales en un plazo que cumpliera con lo previsto para la instalación de los conjuntos residenciales y el traslado de las familias.
	La puesta en marcha de instrumentos y mecanismos de seguimiento (informes semestrales de seguimiento y evaluaciones a mediano plazo y ex post), conforme a las disposiciones especiales del contrato del préstamo con el BID, permitió la identificación de aspectos que podrían poner trabas al proceso de reubicación de la población.	El excesivo tamaño de los conjuntos residenciales, lo cual dificultó la convivencia y la provisión de servicios sociales suficientes para satisfacer la demanda. En las evaluaciones efectuadas se recomienda que en las próximas experiencias se otorgue prioridad a la construcción de conjuntos residenciales con un máximo de 150 unidades residenciales.
	La previsión de zonas y unidades de instalación de comercios en los nuevos conjuntos residenciales hizo posible que las familias que llevaban a cabo actividades de subsistencia en sus viviendas de origen pudiesen mantener el ingreso familiar.	Desfase temporal entre la realización del censo y estudio socioeconómico y el traslado de las familias, lo cual llevó a que se incrementara la densidad poblacional en la zona, dificultando el proceso y generando desconfianza hacia el reasentamiento.
	La participación de la comunidad en el proceso de reasentamiento gracias en gran medida a la creación del Consejo Consultivo de Reasentamiento.	Incompatibilidad entre los diferentes niveles de ingreso familiar y los costos de las nuevas viviendas, lo cual creó costos adicionales para el presupuesto familiar y dificultó la adaptación de las familias en los conjuntos residenciales.
MD	ACIERTOS	DESACIERTOS
2, 3	La alternativa de alquiler, sin utilizar alojamientos provisionales, para albergar a las familias durante la fase de construcción de nuevas viviendas.	Falta de colaboración entre las secretarías y las empresas contratadas para la ejecución de las obras dentro del plazo convenido para el retorno de las familias que habían sido trasladadas a las viviendas en régimen de alquiler.
	El pago de parte de las facturas de agua y energía de los habitantes, desde el momento en que se mudaron a las viviendas alquiladas, contribuyó a que aprendieran a asumir sus futuras responsabilidades por estos conceptos.	
	La permanencia de la población en su propio barrio tras la mitigación del riesgo por inundaciones.	Desfase temporal entre la elaboración del proyecto de urbanización y su ejecución.
	El proceso de participación de la comunidad en el desarrollo del proyecto logró combinar expectativas y límites normativos y presupuestarios.	No se contó con un programa de educación ambiental que crease nuevos hábitos en la comunidad con relación a la disposición y el destino de la basura doméstica.
4	La indemnización económica permitió que las familias escogieran a su parecer su nueva vivienda.	Se ejecutó sin un plan específico concebido con anterioridad para dirigir el proceso.
		El plan de expropiación no garantizó en un principio el pago justo de los inmuebles expropiados.

7. El caso colombiano

Desde mediados del siglo XX, las ciudades colombianas han experimentado un acelerado proceso de crecimiento poblacional, fruto de fenómenos como la explosión demográfica y una migración masiva desde el entorno rural, la cual ha obedecido a la presión de grupos armados, a la promesa de bienestar que ofrece la ciudad, a los intereses del sistema económico imperante y en general, a diversas razones de índole social, económica y natural.

Dado que en su mayoría estos grupos especiales padecen circunstancias socioeconómicas muy limitadas y que los cambios en la estructura poblacional de la urbe de recibo ocurren en muy cortos intervalos de tiempo, los desarrollos surgidos con su arribo se caracterizan en consecuencia por la ocupación ilegal de tierras, generalmente localizadas en la periferia de la ciudad consolidada, en zonas no aptas para la construcción, regularmente en las rondas de ríos o en laderas inestables, desarrollos no planificados y carentes de las mínimas condiciones en cuanto a servicios públicos, vías, espacio público y sin posibilidad de acceso a servicios sociales como educación, salud, recreación, etc. Aunado a lo anterior, en casi todas las urbes del país se presentan procesos de degradación física y social de algunas zonas y muchas de estas ciudades precisan, además, de adelantar procesos de reordenamiento espacial que permitan la construcción de infraestructuras y la “modernización” de los componentes físicos urbanos, en procesos de renovación que, en muchos casos, esconden tras de sí luchas por el territorio entre las clases sociales dominantes y las menos favorecidas.

En medio de este panorama, el Estado ha buscado generar soluciones “definitivas” para las poblaciones vulnerables urbanas y para adelantar los proyectos que se consideran necesarios con la puesta en marcha, en algunos casos, de procesos de reasentamiento poblacional. Como referencia de la magnitud de estos procesos en el país, Gómez [2005], afirma que sólo en el periodo 1995 a 2005 se desarrollaron procesos de reasentamiento de 33.682 familias, de las cuales 28.555 fueron desplazadas involuntariamente como prevención y reducción del riesgo ante desastres naturales y 5.127 por obras de desarrollo²⁰. Así mismo, para el año 2005 se venía adelantando el reasentamiento de 9.111 familias, de las cuales 6.181 correspondían a prevención y reducción del riesgo y 2.930 por obras de desarrollo; a su vez, de acuerdo con información estatal, en el 2005 se tenía proyectada para los próximos años la ejecución de procesos de reasentamiento para otras 103.227 familias. [Ibíd.].

²⁰ Dentro de las obras de desarrollo la autora considera las de infraestructura vial, transporte urbano, minas, energía, agua, saneamiento básico y preservación ambiental.

7.1. Políticas y Normativa en relación con el reasentamiento

Pese a lo anteriormente expuesto, en Colombia aún no ha sido estructurada una política nacional que contenga principios y lineamientos frente al reasentamiento y que por consiguiente defina además las condiciones especiales que en todas las dimensiones del hábitat deben presentar los proyectos desarrollados para tales fines. En este sentido, los lineamientos estratégicos en relación con el reasentamiento, propuestos en el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, los cuales se encuentran contenidos en el programa “Vivienda y ciudades amables”, no prevén en el corto plazo la estructuración de una política nacional de reasentamiento, contemplando en cambio las siguientes acciones:

- Continuar apoyando el ajuste a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para la incorporación de la gestión del riesgo, los procesos de reasentamiento identificados para la atención de la población afectada por la ola invernal 2010/2011, así como la ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable
- Implementar la Política Nacional de Mejoramiento Integral de Barrios (Documento Conpes 3604 de 2009), a través de la cual se dé prioridad a los componentes de seguridad ciudadana y gestión del riesgo, incorporando acciones de mitigación o reasentamiento.
- En materia de gestión del suelo, se revisará y ajustará la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con: (1) reducción y agilización de trámites de formulación y adopción de los planes parciales; (2) mecanismos más ágiles para el reasentamiento de población en zonas de riesgo (expropiación, licencias de urbanismo y construcción, licencias y conceptos de las autoridades ambientales).

No obstante lo anterior, en el contexto latinoamericano, Colombia es pionero, junto con Brasil, en el desarrollo de prácticas, e inclusive políticas sectoriales, para el tratamiento del reasentamiento involuntario [IDU, 2004]. Ante la falta de lineamientos nacionales en la materia, algunos sectores y entes territoriales formularon sus propias prácticas y guías para el reasentamiento involuntario, en algunos casos en colaboración con el BM, siendo las más sobresalientes las del sector Eléctrico y Minero (política de reasentamiento desarrollada en 1991 y experiencias en el Cerrejón con la aplicación de las metodologías del BM), el sector de Transporte urbano (Marco de Política de Reasentamiento formulado en el año 2004 para el Proyecto Nacional de Sistemas Integrados de Transporte Masivo, con apoyo del BM), el sector de Infraestructura vial (Manual de gestión socio-ambiental y predial en los proyectos viales en Colombia del Ministerio de vías y transporte e Invias, año 2000), todas ellas en lo relacionado con procesos de reasentamiento derivados de proyectos de desarrollo.

Por otra parte, en el año 2005, la alcaldía de Bogotá desarrolló el “Marco de política y metodología de reasentamientos de población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, rondas de cuerpos de agua”. En 2007, el entonces Ministerio de Ambiente,

Vivienda y Desarrollo territorial, MAVDT²¹, elaboró el “Marco de política de reasentamiento para el proyecto nacional de disposición final de residuos sólidos” y más recientemente, en 2013, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, MVCT, formuló un Marco de Política de Reasentamiento para el Plan de Mejoramiento Integral de Barrios. En la mayoría de los casos, estas políticas sectoriales y en general parte de la gestión pública frente al tema, han tenido que retomar como base parcial las directrices del BM y del BID, dado que, como se verá, en el marco legal vigente muchos de los aspectos propios de los procesos de reasentamiento aún no han sido normados.

7.1.1. Marco normativo nacional sobre el reasentamiento

A finales de los años ochenta, con la promulgación de la Ley de Reforma Urbana (Ley 9 de 1989) y sus decretos reglamentarios, se inició a nivel nacional un proceso de creación de leyes y formulación de políticas acerca del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda. Con esta Ley se incorporaron herramientas, nociones e instrumentos destinados a la transformación de algunas de las problemáticas de las ciudades colombianas y a la armonización de los procesos internos con las tendencias internacionales de reestructuración del Estado y redefinición de sus funciones sobre las urbes [Robles, 2009].

Sin embargo, como puede observarse en la tabla 21 en la que se resumen los principales referentes normativos de carácter nacional respecto al reasentamiento poblacional, el Estado colombiano no cuenta en su cuerpo normativo con un procedimiento reglamentado para formular y ejecutar planes de reasentamiento, como sí lo tiene para la adquisición de predios [MVCT, 2013]. En cuanto a éste último tema, la normatividad vigente está consignada en la Ley 388 de 1997, en la cual se definen además los criterios para la expropiación por utilidad pública. Según el MVCT [2013], el marco legal de referencia sobre régimen de indemnizaciones y expropiaciones para el desarrollo de proyectos urbanísticos y de infraestructura se complementa con lo dispuesto en las leyes 881 de 2004 y 1228 de 2008, normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes. También, el Decreto 1420 de 1998 fija normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

En la práctica, el proceso justo y eficiente de adquisición de predios y restablecimiento de las condiciones de vida de los afectados por el reasentamiento se ve obstaculizado por el marco legal vigente que no toma en consideración derechos diferentes al de la propiedad privada, pues sólo protege a aquellos afectados que tienen títulos de propiedad [IDU, 2004]. En relación a esto, algunas sentencias y tutelas, entre muchas otras acciones legales, han sido necesarias para proteger los derechos de los desplazados.

²¹ Hoy dividido en Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable, MADS y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, MVCT.

Tabla 21. Marco normativo nacional sobre el reasentamiento. Fuente: Elaboración propia con base en Robles (2009) y Hurtado (2010).

	LEGISLACIÓN	RELACIÓN CON EL REASENTAMIENTO
1	<p>Constitución Política de Colombia <i>De los derechos, las garantías y los deberes</i></p>	Establece, como Carta Magna, los deberes y derechos que cobijan a todo colombiano, definiendo, entre otros el derecho a la vivienda digna, a la propiedad, a la participación ciudadana, a gozar de un ambiente sano, a la libertad de empresa, además de la función social y ecológica de la propiedad y la distribución de competencias del poder público.
2	<p>Ley 56 de 1981 <i>Por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras</i></p>	Regula las relaciones que surgen entre las entidades propietarias de las obras públicas que se construyan y los municipios afectados por ellas así como las compensaciones y beneficios que se originen por esas relaciones. Establece que además del reconocimiento de los elementos físicos de las construcciones, se deben tener en cuenta compensaciones especiales de reubicación familiar y de establecimientos comerciales.
3	<p>Ley 9 de 1989 <i>Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones</i></p>	Asume la necesidad de reservar “tierras urbanizables” para atender a las poblaciones sujeto de reasentamiento y obliga a las entidades territoriales a levantar un inventario de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. Así mismo, permite el uso de los instrumentos de expropiación y enajenación para ser aplicados en inmuebles que tengan como finalidad la reubicación de asentamientos humanos.
4	<p>Decreto ley 919 de 1989 <i>Por el cual se organiza el Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres y se dictan otras disposiciones</i></p>	Obliga a la formulación del componente de prevención y atención de desastres en los planes de desarrollo de las entidades territoriales, privilegiando información sobre ordenamiento territorial, zonas de riesgo y asentamientos humanos.
5	<p>Ley 2 de 1991 <i>Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989</i></p>	Realizó modificaciones a la Ley 9 en los aspectos de planes de desarrollo, vivienda de interés social, asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, bancos de tierras y adquisición de inmuebles.
6	<p>Ley 3 de 1991 <i>Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones</i></p>	Crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, mediante el cual se pretende organizar el otorgamiento de subsidios de vivienda como un mecanismo para la adquisición, mejoramiento y saneamiento fiscal de las soluciones de vivienda para la población de menores ingresos en el país. Permite que se dé prioridad a las personas postuladas para acceder al subsidio, que se encuentren dentro de programas de reubicación de asentamientos en zonas de alto riesgo y que ya hayan sido inventariadas por las entidades territoriales.

Tabla 21. (Continuación).

7	<p align="center">Ley 99 de 1993 <i>Por la cual se crea el Ministerio Del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones</i></p>	<p>Desarrolla y sintetiza lo que se puede denominar como los principios de la prevención del riesgo en Colombia, entre los cuales se resaltan la evaluación, seguimiento y control de los factores de riesgo ecológico, promoción de programas para la prevención de desastres, desarrollo de programas para el saneamiento ambiental, establecimiento de los costos de deterioro y mantenimiento del medio ambiente y formulación junto con otras entidades de la política nacional de asentamientos urbanos.</p>
8	<p align="center">Ley 388 de 1997 <i>Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones</i></p>	<p>Establece los planes de ordenamiento territorial (POT), como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, dentro de los que se deben identificar los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, así como la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de VIS, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender su demanda y los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes.</p>
9	<p align="center">Ley 1523 de 2012 <i>Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones</i></p>	<p>Dispone que los municipios deben incorporar en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo, y por consiguiente, los programas y proyectos prioritarios para estos fines. Establece que se deberán incluir los mecanismos para el inventario de asentamientos en riesgo, señalamiento, delimitación y tratamiento de las zonas expuestas a amenazas, incluidos los mecanismos de reubicación de asentamientos; la transformación del uso asignado a tales zonas para evitar reasentamientos en alto riesgo; la constitución de reservas de tierras para hacer posible tales reasentamientos y la utilización de los instrumentos jurídicos de adquisición y expropiación de inmuebles que sean necesarios para reubicación de poblaciones en alto riesgo.</p>
10	<p align="center">Ley 1537 de 2012, <i>Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones</i></p>	<p>Estipula que la asignación de vivienda gratuita beneficiará en forma preferente, entre otras, a la población que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.</p>

Por ejemplo, la Corte Constitucional ha reconocido que la indemnización por expropiación por interés público prevista por el Artículo 58 de la Constitución es reparatoria y debe ser plena, ya que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que hayan sido causados al propietario cuyo bien ha sido expropiado (Sentencia C-153). Por otra parte, el Consejo de Estado manifestó que la fijación de la indemnización a los desplazados debe comprender no sólo los bienes afectados sino los daños que implique el desplazamiento [IDU, 2004]. En otro caso, una sentencia del Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca (1995), obligó la reubicación de personas viviendo en las márgenes de la línea férrea, aún sin tener título de propiedad. Respecto a las personas viviendo en zonas de alto riesgo, según sentencia de la Corte Constitucional, es deber del Estado reubicar a las personas en un lugar donde puedan vivir en condiciones parecidas a las que disfrutaban anteriormente (Sentencia T-021 de 1995).

En resumen, según la normatividad vigente, para el desarrollo de procesos de reasentamiento de poblaciones como medida de prevención ante riesgos naturales y como respuesta a desastres naturales, así como para la realización de obras de desarrollo, el Estado deberá garantizar para los afectados o bien una indemnización monetaria, o como lo establece el Art. 119 de la Ley 388, en caso de propietarios o poseedores de vivienda de interés social (es decir aquella que tenga un valor inferior a 135 SMMLV) que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos, la administración municipal o distrital que participe en proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgará los subsidios municipales de vivienda. Así entonces, el reasentamiento de poblaciones de estratos socioeconómicos bajos se inscribe principalmente dentro de los programas de vivienda social, entendida como “aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”. (Art. 44 Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997).

Dado que la preocupación principal del presente estudio gira en torno a la habitabilidad de la vivienda social producida en el marco de procesos de reasentamiento poblacional, a continuación se presentan los desarrollos normativos y de reglamentación técnica más relevantes en relación con el tema en el contexto Colombiano.

7.2. La habitabilidad de la vivienda social

El esquema nacional de vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos, planteado en la Ley 3 de 1991, define una forma de operación orientada desde la perspectiva del subsidio y basada en mecanismos del mercado. El artículo 40 de la mencionada ley señala que es obligación del Gobierno Nacional reglamentar las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en lo referente a espacio, servicios públicos y estabilidad. Este mandato ha estado reflejado en los decretos reglamentarios de la Ley, los cuales han sido expedidos de acuerdo con las políticas de vivienda de cada Plan de Desarrollo Nacional.

Ejemplo de ello fue el Decreto 599 de 1991, mediante el cual le correspondía al INURBE expedir un reglamento técnico que señalara las normas que garantizaran unos adecuados estándares de habitabilidad para las soluciones de vivienda en las que se aplicaran subsidios del Estado. Así entonces, en una consultoría realizada en 1995 por el Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo, Injaviu, de la pontificia Universidad Javeriana, se formuló el “*Reglamento técnico dirigido a las soluciones de vivienda de interés social*”, el cual finalmente no pudo implementarse debido a que en su momento, los constructores argumentaron que los requerimientos mínimos allí contenidos harían que el costo de la vivienda se incrementara, situación que la haría sobrepasar los rangos de precios establecidos por la Ley [Tarchópulos y Ceballos, 2003].

En este mismo sentido, posteriormente el Ministerio de Desarrollo económico implementó en 1998 la “*Metodología de diseño y evaluación de proyectos de vivienda de Interés social*”. Sin embargo, según Tarchópulos y Ceballos [2003], un estudio realizado por Saldarriaga²² en 1999, en el que se comparaban los parámetros establecidos por la metodología frente a las condiciones de veinte proyectos declarados elegibles por el INURBE en trece ciudades colombianas, demostró que en su gran mayoría no se cumple con los requisitos mínimos de área y ventilación.

El literal C.7 del artículo 8º de la Ley 812 por la cual se aprobó “El Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario”, dispuso que con el fin de lograr el desarrollo sostenible de las ciudades, el Gobierno implementaría el desarrollo de instrumentos y mecanismos de control para garantizar la calidad de los proyectos habitacionales. De esta manera, en el año 2004 fue expedido el Decreto 2060²³, “*por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.*” En dicho decreto fueron adoptadas normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) Tipo 1 y 2, referidas a las áreas mínimas (Tabla 22), al porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas y a la densidad habitacional.

Tabla 22. Área mínima de lote para VIS tipo 1 y 2. Fuente: Decreto 2060 de 2004

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MÍNIMO (M2)	FRENTE MÍNIMO (ML)	AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO (ML)
Unifamiliar	35	3.5	2.00
Bifamiliar	70	7.0	2.00
Multifamiliar	120	-	-

²² Alberto Saldarriaga Roa (Bogotá, 1941), Arquitecto, académico y consultor colombiano.

²³ Derogado por el Decreto 75 de 2013, en lo concerniente al cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana.

Con las disposiciones de la Ley 388 de 1997, le corresponde al gobierno nacional establecer en cada Plan Nacional de Desarrollo el tipo y precio máximo de las Viviendas de Interés Social, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. En consideración a lo anterior, el artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, contenido en la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como "(...) la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)" y en el párrafo 1° del mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMMLV).

De alcance nacional son también los reglamentos técnicos que regulan los aspectos tecnológico-constructivos (sismo resistencia e instalaciones especiales), los cuales son de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de VIS (Ver tabla 23).

Tabla 23. Reglamentos técnicos aplicables a la VIS en Colombia. Fuente: Elaboración propia.

REGLAMENTO	ADOPCIÓN	DESCRIPCIÓN
Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR - 10.	Decreto 926 de 2010.	Requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes.
Reglamento de Agua y Saneamiento RAS 2000.	Ley 373 de 1997, Dec. 3102 de 1997 y 1052 de 1998, Res.1096 de 2000 MAVDT.	Requisitos que deben cumplir las obras, equipos y procedimientos operativos que se utilicen en la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo.
Reglamento de Instalaciones Eléctricas, RETIE.	Res. 18 0398 de 2004 Res. 18 1294 de 2008 MME.	Condiciones técnicas para garantizar la seguridad en los procesos de generación, transmisión, transformación, distribución y utilización de la energía eléctrica.
Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público,	Res. 18 1331 de 2009	Requisitos de eficacia lumínica y otras disposiciones.
Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible	En proceso de formulación.	Requisitos que se deben cumplir en las etapas de diseño, construcción, mantenimiento y abandono de las instalaciones de suministro de gas combustible destinadas a usos residenciales, comerciales e industriales.
Reglamento técnico de eficiencia energética para Vivienda de Interés Social, RETEVIS.	En proceso de formulación.	Acciones necesarias para encaminar los procesos de VIS en el uso racional y eficiente de energía (URE), definir parámetros, rangos, índices y métodos de cálculo y valoración de la eficiencia energética.

La Ley 388 de 1997 obliga a los municipios y distritos a que en los POT, determinen sus necesidades en materia de VIS. En este contexto se otorgarán licencias urbanísticas de acuerdo con lo dispuesto en el POT, planes parciales y en normas urbanísticas que lo complementan y desarrollan. Así entonces, las características urbanísticas, arquitectónicas y constructivas (rangos de densidades, frente y área mínimos de lotes, relación de alturas y voladizos respecto a los perfiles de las vías, índices de construcción y ocupación, porcentaje de áreas de cesión para espacio público y vías, así como la dotación de ciertos equipamientos urbanos en sus diversas escalas, entre otros aspectos), las cuales determinan en parte la habitabilidad de la vivienda social, estarían reguladas por el POT y sus diferentes escalas de planeación.

Desde el ámbito institucional y en complemento a la normatividad vigente, el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, MAVDT, desarrolló en el año 2011 una serie de documentos que contienen recomendaciones para la formulación de los diseños técnicos de un proyecto de vivienda de interés social, las cuales son referenciadas a continuación.

7.2.1. Guías de asistencia técnica para VIS del MAVDT

Como herramienta metodológica para la formulación, ejecución y puesta en marcha de proyectos de vivienda de interés social, en el marco del programa de “Consolidación de la política de vivienda de interés social y Desarrollo Territorial”, el cual tiene por objeto contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias de menores recursos a través del acceso a mejores condiciones habitacionales y de entorno [MAVDT, 2011], el MAVDT presenta una serie de cuatro guías de asistencia técnica para Vivienda de Interés Social, VIS.

La primera guía aborda el tema de la calidad en la vivienda informando sobre aspectos como las determinantes poblacionales, los parámetros de calidad en el terreno, la formulación de los diseños urbanísticos y arquitectónicos entre otros. La segunda guía está dedicada a los materiales y la calidad que deben tener los mismos en el desarrollo de los proyectos de vivienda. La tercera Guía, resalta las responsabilidades normativas de los ejecutores de los planes de vivienda, a través de la recopilación de reglamentos técnicos. El complemento final de esta serie de guías, lo aporta el volumen número 4, la cual contiene los procedimientos generales de la política de vivienda y su aplicación en los procesos para la formulación, presentación, ejecución y legalización de proyectos de vivienda subsidiados con recursos del Estado. Si bien estas guías fueron desarrolladas para brindar recomendaciones para el desarrollo de nuevos proyectos de VIS en el país, también es posible, a partir de lo en ellas argumentado, recoger criterios para el análisis de la habitabilidad en momentos ex post.

▪ Recomendaciones para la formulación de diseños técnicos

Según el MAVDT [2011], en la selección del terreno para el desarrollo de un proyecto de vivienda nueva, se deben considerar las siguientes variables y criterios (tabla 24):

Tabla 24. Variables y criterios para selección de terrenos para desarrollo de VIS. Fuente: Elaboración propia con base en MAVDT (2011).

VARIABLE	CRITERIOS
Orientación y topoclima	Incidencia del clima en el terreno por la. Orientación (dirección y velocidad de los vientos y la orientación de los rayos solares de acuerdo a las épocas del año) relieve y temperatura (para clima frío se recomienda topografía que genere zonas soleadas y protegidas de los vientos fríos).
Usos y tratamientos	Uso, ocupación y aprovechamiento del suelo contemplados en el POT compatibles con la vivienda social.
Usos del entorno inmediato	Oferta de servicios de salud, educación, recreación, comercio y servicios de bomberos y policía y que no se encuentren industrias vecinas contaminantes por uso o manipulación de materiales tóxicos, emisión de olores, polvos y humos, ni ruidos superiores a 65 decibeles.
Focos de contaminación	No deben existir focos de contaminación debidos a vectores mecánicos químicos y biológicos.
Tipo de suelo	El suelo óptimo del terreno a seleccionar no debe ser erosionable, expansivo, dispersivo, colapsable, corrosivo o altamente orgánico. El suelo óptimo, en primer lugar, es el estrato rocoso granítico y con el adecuado manejo y adaptación, los estratos de composición cantos rodados; franco arcillosos y/o arcillosos no expansivos; arenosos y franco arenosos y; de niveles freáticos estables controlables.
Pendiente	El terreno óptimo a seleccionar debe ser de una pendiente entre 0% al 10%.
Vegetación	Impacto en la vegetación existente en el desarrollo del proyecto y de la posibilidad de introducirla en el proyecto a desarrollar, considerando que en climas fríos debe existir vegetación que permita la protección de los vientos fuertes, sin disminuir soleación.
Hidrología	Impacto en el desarrollo del proyecto de la presencia de aguas superficiales o zonas inundables. Se debe Construir a 30 m. del área de ronda de los cuerpos de agua.
Afectaciones geológicas	Situación del terreno con relación a fallas geológicas, fracturas, zonas sísmicas y deslizamientos. El estudio de suelos y el diseño estructural deben recomendar y responder a la presencia de estos fenómenos.
Disponibilidad de servicios públicos	Disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
Servicio de aseo	Localización que garantice la prestación del servicio de aseo.
Sistema vial	Localización que garantice la conexión inmediata a la red vial urbana.
Transporte público	Localización que garantice la prestación del transporte público con paraderos con techumbre, bancas, señalización e información, basurero, puesto de ventas varias, teléfono público y elementos de ornato. En lo posible el terreno debe estar en áreas urbanas donde se fomente el uso de bicicletas, dotadas de ciclo rutas, señales de protección y estacionamientos. El terreno no debe estar afectado por la circulación de vehículos de carga.
Servicios comunitarios	En la selección del terreno se debe analizar la presencia en el entorno de los servicios para la salud y asistencia pública, educación, recreación, cultura y deporte, funcionamiento de oficinas de correo, teléfonos e Internet, centros de atención de la policía y bomberos y servicios de comercio de menudeo.

Para la formulación de proyectos de VIS, según el MAVDT, inicialmente deben ser consideradas las determinantes poblacionales, englobadas en tres tipos de elementos o dimensiones: estructura o composición demográfica, características socio-demográficas, etnoculturales y comportamientos. Así entonces, la gestión de la calidad en la VIS inicia con el conocimiento de las necesidades, aspiraciones y posibilidades económicas de las familias, las cuales generan determinantes para el diseño urbanístico y arquitectónico del proyecto. Las variables a analizar serían: la composición de los grupos familiares a los cuales se dirige el proyecto (la vida marital de la pareja, el género de los miembros del hogar y la movilidad de personas con discapacidad física); Las funciones básicas que se desarrollarán en la vivienda (biológicas, psicosociales y de generación de ingresos).

En cuanto a determinantes del diseño urbanístico, el MAVDT sugiere que en primer lugar, es importante tener en cuenta las condiciones climáticas del territorio, con el fin de evitar riesgos a la salud y al bienestar general de sus futuros habitantes. En efecto, un diseño urbanístico eficiente busca aprovechar las condiciones climáticas favorables y disminuir las desfavorables, según donde se defina la localización del proyecto. La orientación adecuada de calles, senderos y lotes debe entonces potenciar las condiciones climáticas favorables al interior de las viviendas. Para el caso de clima frío, por ejemplo, se debe permitir el mayor tiempo de exposición de las fachadas a los rayos solares. Para ello se recomiendan: (a) Vías vehiculares y senderos peatonales orientados en sentido Sureste - Noroeste o Suroeste - Noreste; (b) Fachadas exteriores e interiores de las viviendas orientadas Sureste- Noroeste o Este - Oeste; (c) Protección de las fachadas a los vientos, para minimizar el impacto del viento sobre las edificaciones con la siembra de árboles de mediano y bajo porte que no impidan el acceso de los rayos solares a las viviendas [MAVDT, 2011].

En relación con la accesibilidad, se recomienda consultar la Ley 361 de 1997 y la normativa emitida por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas, ICONTEC, relacionadas con la accesibilidad de las personas al medio físico (NTC 4139, 4140, 4141, 4142, 4143, 4145, 4201 y 4279).

Respecto al espacio público como determinante de diseño urbano, el proyecto de vivienda de interés social es más atractivo si cuenta con zonas libres públicas adecuadamente localizadas con proporciones y características de diseño que inviten a su disfrute por parte de los usuarios, pues favorecen la práctica deportiva, permiten la destinación de usos comunitarios futuros por iniciativa del municipio o de los usuarios de la vivienda de interés social, se convierten en zonas amortiguadoras entre las viviendas de interés social y proyectos urbanísticos futuros, ofrecen paisaje y desahogo visual a los habitantes y favorecen la zonificación interna y el diseño urbanístico para el manejo de la intensidad de los rayos solares y del viento [Ibíd.]. El MAVDT da luego recomendaciones en relación a la distancia de los equipamientos comunitarios respecto a la vivienda (tabla 25).

Tabla 25. Distancia recomendada de equipamientos comunitarios respecto a la vivienda. Fuente: MAVDT (2011).

ACTIVIDAD	DISTANCIA EN METROS LINEALES
Jardín infantil	400
Educación primaria	800
Educación secundaria	2000
Centro social	1000
Recreación niños	400
Recreación adolescentes	800
Recreación adultos mayores	400
Recreación regional	3500
Comercio local	400
Comercio regional	3500

En relación al espacio privado, según el MAVDT el resultado del estudio de la composición familiar, el género de los miembros del hogar y las actividades básicas y complementarias determinan el diseño en el área privada de la vivienda de por lo menos cuatro áreas autónomas, funcionales, formales y estructurantes: área sanitaria, área de alimentación, área de dormitorios y área multifuncional.

El MAVDT también propone determinantes para el diseño arquitectónico de la vivienda. Así entonces, inicialmente en el aspecto bioclimático, invita a considerar la aplicación de tecnologías especiales, así como el manejo de criterios dirigidos hacia la adecuación y efectiva utilización de las condiciones ambientales naturales como la altitud, temperatura, humedad, precipitación y viento naturales. Por otro lado, remite a los aspectos de la “vivienda saludable” formulados por la OMS y la OPS, los cuales fueron expuestos anteriormente. Finalmente, la guía presenta un conjunto de fichas técnicas (muy similares en su concepción a la propuesta de Neufert también antes referenciada), en donde se consignan las principales recomendaciones para el diseño de la vivienda y cada uno de sus espacios, clasificadas en determinantes bioclimáticas (para clima frío, templado, cálido seco y cálido húmedo) y de diseño arquitectónico (para área de dormitorio, cocina, baño, ropas, comedor y salón múltiple). En cuanto a tal se advierte que las recomendaciones dadas no reemplazan el quehacer profesional del diseñador y en todo caso se debe acudir a la asesoría profesional de un arquitecto o ingeniero según sea el caso [MAVDT, 2011].

7.3. Procesos de reasentamiento poblacional adelantados en el país

De lo hasta ahora expuesto, queda claro que las condiciones de habitabilidad de los proyectos de reasentamiento poblacional adelantados en el país deben encontrarse determinadas, en primer lugar, por la protección de los derechos humanos establecidos en los diferentes tratados internacionales firmados por el país, sobre los cuales fueron desarrollados los criterios de la “vivienda adecuada” del PIDESC y los principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo del ACNUDH. En segundo lugar, por las normas constitucionales de la República, a partir de las cuales se desarrolló el marco jurídico nacional en relación con la planificación del territorio, la gestión del riesgo, la participación social en la toma de decisiones, el régimen de expropiaciones e indemnizaciones y la Vivienda de Interés Social, base que a su vez ha servido para la formulación de políticas sectoriales y municipales de reasentamiento - cuando las hay-, casi siempre complementadas en los aspectos aún no normados por las directrices del BM y del BID. Por último, las condiciones fisicoespaciales mínimas de habitabilidad de la VIS, dirigida o no a poblaciones reasentadas, como se veía, se encuentran reguladas por los reglamentos técnico-constructivos nacionales y por las normas urbanísticas adoptadas por los municipios de acuerdo al modelo de ciudad que se proponen para el corto, mediano y largo plazo.

Así entonces, para finalizar la exposición del abordaje que en la praxis tiene el problema de la habitabilidad de la vivienda por reasentamiento en el contexto colombiano, se presentan a continuación algunas experiencias en el desarrollo de este tipo de proyectos en las principales urbes del país.

7.3.1. Reasentamiento por alto riesgo en Altos de la Estancia, Ciudad Bolívar, Bogotá

El sector de Altos de la Estancia está ubicado en la Unidad de Planificación Zonal, UPZ 69 “Ismael Perdomo”, localizada al extremo noroccidente de la localidad de Ciudad Bolívar al suroriente de Bogotá. La zona se constituye en su mayoría por desarrollos urbanos de origen ilegal, con alto déficit de planificación, conformados por una población en condiciones económicas muy precarias. Las características de la ocupación del territorio determinaron un alto deterioro ambiental natural que finalmente desencadenó la ocurrencia de dos deslizamientos de grandes proporciones durante los años 1999 y 2000.

Desde el año 1998 se inició la intervención en la zona, cuando la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias del Distrito, DPAE, desarrolló estudios técnicos de riesgo, monitoreo de la zona, evacuaciones progresivas y obras de mitigación para controlar los deslizamientos. En 2003 se evaluó nuevamente el polígono que se había declarado como zona de alto riesgo no mitigable y los sectores aledaños a éste y se emitieron los

conceptos técnicos que permitieron definir otros dos polígonos para el desarrollo de una segunda y tercera fase de reasentamiento del sector Altos de la Estancia. La DPAE estableció las prioridades de atención teniendo en cuenta la condición de riesgo, la vulnerabilidad social y los recursos disponibles. De esta manera, se proyectó el reasentamiento de un total de 3.033 familias habitantes de 13 barrios de la zona, que se pretendía rehabilitar como suelo de protección [FHC, 2005].

En 2003, la Caja de la vivienda Popular, CVP, como ente encargado del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable y por obra pública implementado por el POT de Bogotá, planteó una metodología para el reasentamiento de población, la cual contemplaba tres fases del acompañamiento para el reasentamiento: reconocimiento y sensibilización, acompañamiento integral para el traslado y seguimiento y monitoreo. Inicialmente se definió que el reasentamiento se podía realizar de forma colectiva o individual en distintos tipos de alternativas habitacionales: vivienda nueva que no superara los 50 SMMLV; vivienda usada, la cual se debía seleccionar con acompañamiento de la entidad; y lotes urbanizados para la construcción progresiva de la vivienda. En aquellos casos donde las condiciones de vulnerabilidad o la falta de un esquema financiero así lo demandaban, se ofreció la modalidad de arrendamiento protegido con acompañamiento social, la cual permite que la familia alcance su alternativa de reposición a través de herramientas como el leasing o el ahorro progresivo [CVP, 2005].

En Altos de la Estancia se ofreció el Valor Único de Reconocimiento, VUR²⁴ (24 SMMLV) adoptado por el distrito con base en lo dispuesto en el POT, además de la postulación al subsidio familiar de vivienda distrital y a créditos hipotecarios donde previamente las familias hacen un ahorro programado del 10% del costo de la vivienda. La población desplazada por el conflicto armado que debía ser reasentada por estar ubicada en zonas de alto riesgo tuvo además la posibilidad de acceder al subsidio nacional para esta población especial.

La insuficiente disponibilidad de recursos fue en principio una dificultad que debió afrontarse: la atención de problemáticas de tal magnitud no estaba contemplada en el plan de desarrollo de la ciudad vigente al año 2002, por lo que fue necesario movilizar recursos de varias entidades y reglamentar un instrumento financiero previsto en el POT para posibilitar el reasentamiento de esta población. Por otra parte, la legislación aplicable para adelantar el reasentamiento que considera únicamente propietarios, obligó a realizar estudios jurídicos y buscar alternativas para los habitantes que en su mayoría eran poseedores. Entre los puntos críticos del proceso, se identificó la escasa oferta de vivienda adecuada y accesible, dadas las características de la población, situación que buscó ser conjurada con la suscripción de convenios entre la CPV y constructores privados, además de la conformación de Organizaciones Populares de Vivienda, OPV [FHC, 2005].

²⁴ Según El Decreto 094 de 2003, el VUR se aplicará solo cuando el avalúo no permita que la familia sujeta de reasentamiento se incluya en un programa de vivienda.

Para 2008, se había realizado el traslado de 2.068 familias en las alternativas habitacionales que ofrecía la CVP (77% de la población adquirió vivienda nueva, un 15% accedió a vivienda usada y el 3% a lotes con servicios), faltando por reasentar más de 1.120 familias. La decisión por parte de las familias en la selección de la alternativa habitacional se dio en algunos casos de forma individual, lo que generó la expulsión de la población a varias localidades de la ciudad, zonas en donde se distribuyó la reubicación según la oferta de vivienda en los distintos barrios, debido a que no se realizaron proyectos que permitieran reasentar la población de manera colectiva. Un alto porcentaje de familias fue reasentada en otros departamentos y municipios del país, lo que se pudo deber a su interés por retornar a sus sitios de origen, ya que en muchos casos son familias campesinas que se vieron obligadas a abandonar sus tierras por el conflicto armado y por la esperanza de construir un mejor futuro [Robles, 2009].

Con la promoción de las Organizaciones Populares de Vivienda se construyó la urbanización Renacer (Ilustración 4), ubicada en la Ciudadela El Recreo, en la localidad de Bosa, lo cual permitió el traslado de 168 familias del sector de Altos de la Estancia (8,1% de la población a reasentar). Desafortunadamente esta fue una acción aislada que no presentó una solución para la mayoría de la población, además, la orientación que se le dio no permitió que se exploraran otras alternativas que permitieran que el proyecto no se desarrollara de la misma manera que la oferta de vivienda que se realiza en la ciudad [Ibíd.].



Ilustración 4. Urbanización Renacer, Ciudadela El Recreo, localidad de Bosa, Bogotá (2005).
Fuente: Robles (2009)

Según el “Marco de política y metodología de reasentamientos” del distrito de Bogotá, formulado en 2005, la entidad debió hacer una evaluación donde se determinaran los aciertos y desaciertos del proceso con el fin de recomendar ajustes, se formularan indicadores de calidad de vida y se hiciera una evaluación del impacto del reasentamiento un año después del traslado, proceso que según Robles [2009], a 2008 aún no se había desarrollado.

En este sentido, una evaluación al proceso realizada por la Fundación Hábitat Colombia, FHC, [2005], afirma que esta experiencia de reasentamiento ha mostrado grandes resultados, en cuanto a cobertura de población en riesgo beneficiada por el programa, la cual, asegura la entidad, mejoró ostensiblemente su calidad de vida. Dentro de los aciertos encontrados por esta evaluación, se encuentra la consolidación del tejido social por medio de la organización comunitaria, la asignación clara de las competencias para la ejecución del programa de reasentamiento, la reglamentación del instrumento financiero creado en el POT para otorgar el VUR, las acciones encaminadas al control social de la ocupación ilegal de las zonas desocupadas, la coordinación de acciones para el mejoramiento del entorno en las áreas aledañas y la creación de un sistema de información sobre el programa de reasentamiento en el Distrito.

Además de los resultados alcanzados, citados anteriormente, según la FHC [2005], la práctica permitió identificar importantes lecciones: la integración de recursos financieros, humanos y técnicos es fundamental para la solución de problemáticas de gran magnitud, en escenarios de participación interinstitucional y comunitaria; el respeto por la diversidad y la autonomía de la población involucrada, sin imponerles soluciones que aunque pueden ser más expeditas, no responden a las necesidades, expectativas y cultura de los beneficiarios y por lo tanto puede comprometer el éxito y la sostenibilidad de las alternativas; la creatividad en la búsqueda de soluciones a las dificultades que se presentan en aspectos como titulación de predios, controversias familiares, resolución de conflictos entre familias y vecinos, etc.; abordar el tema de reasentamiento integralmente tanto desde la solución a los problemas sociales, como a los aspectos que tienen que ver con el territorio, su reordenamiento, rehabilitación y recuperación ambiental de las zonas desalojadas; es necesario tomar unas medidas no estructurales, que corresponde a todas aquellas acciones de tipo educativas o de gestión, que se promuevan al interior de la comunidad.

Por otra parte, un trabajo académico realizado por Robles [2009], evaluó los resultados de este proceso de reasentamiento, bajo las siguientes variables: adquisición y habitabilidad de la vivienda, actividades económicas y laborales y organización y participación comunitaria. El estudio halló resultados diametralmente opuestos, para algunos de los aspectos evaluados, a los expuestos por la FHC en 2005. Así entonces, se encontró que de los posibles esquemas de financiamiento, el 23% de la población accedió a la vivienda en parte con recursos de créditos, ocasionándole compromisos económicos que en muchas de las familias no podían soportar. En la mayoría de los casos, la población considera que los gastos que le implican la vivienda y los servicios no les permiten mejorar sus condiciones de vida, pese a que las actividades económicas en la vivienda

actual (arriendo de habitaciones o negocios) aparentemente aumentaron en comparación con la vivienda anterior y que de la misma manera, aumentó levemente la población que ha tenido oportunidad de vincularse laboralmente en el barrio de destino.

El 60% de los casos en los que la población accedió a vivienda nueva y usada la han tenido que modificar, debido a que los espacios de la vivienda no son suficientes para suplir las necesidades de la familia. Se constató que el 82% de la población siente que en el lugar donde vive hoy mejoraron las condiciones de vida de su familia, debido a las condiciones ambientales y a que los reasentaron en una zona plana donde tienen mayor cercanía con los centros de actividad, los materiales de la vivienda son mejores, hay más transporte, las condiciones de las aéreas de recreación y deporte mejoraron, la calidad de los servicios mejoró y ya no se encuentran en riesgo, entre otras. El restante 18%, por el contrario, considera que la vivienda y el entorno les representan riesgos personales por deficiencias constructivas de las nuevas viviendas, por la inseguridad y por la población que consume drogas y porque los reasentaron en zonas donde se presentan constantes inundaciones.

Por otro lado, se trató de identificar si con el proceso se logró mantener el núcleo que componía la familia, se encontró que en el 26% de éstas uno o varios miembros se emanciparon. De igual forma, el 37% de la población tenía otros familiares en el barrio donde estaban ubicados, de los cuales solo el 25% fueron reasentados, en la mayoría de casos en otras localidades y el restante está por ser reasentados. En el nuevo asentamiento un alto porcentaje de población desconoció que existiera algún tipo de organización comunitaria y la población siente que no ha podido construir nuevamente lazos con la comunidad, ya que en el anterior asentamiento los unía los esfuerzos que en conjunto habían realizado por mejorar sus condiciones de vida. Un alto porcentaje de la población reasentada desconocía que paralelamente con el proceso se realizó algún tipo de programa o capacitación y solo la mitad los recibió finalmente, con el agravante que más del 60% consideró que no le fueron de utilidad.

Según la autora del estudio, en conclusión, se puede decir que con esta intervención se lograron mejorar las condiciones de vida de un alto porcentaje de familias, pero otro porcentaje menor, por el contrario, se encuentra en condiciones de alta vulnerabilidad y requiere mayor atención por parte de las entidades distritales, por lo que considera que el acompañamiento estatal no puede concentrarse únicamente en la asesoría para la compra de vivienda y que no basta el diagnóstico socioeconómico previo al reasentamiento, sino que es necesario realizar evaluaciones continuas durante el proceso para entender las condiciones en las que se encuentran las familias.

7.3.2. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz, Medellín

El asentamiento de Vallejuelos está localizado en la zona noroccidental (NOC) de Medellín y pertenece a la comuna 7 (sector Robledo), específicamente al barrio Santa Margarita. Según Mena [2011], el proceso de ocupación de este sector respondió a dos momentos: uno formal correspondiente a un programa de la Alcaldía Municipal para la rehabilitación del sector de Moravia, desarrollado entre 1983 y 1985 y denominado Urbanización Vallejuelos y uno informal, que comenzó a ser evidente en 1994, cuando un terreno de la urbanización no desarrollado formalmente comenzó a ser ocupado por descendientes de las familias atendidas en el primer proceso y migrantes de otros sectores de Medellín y de otras zonas del país (principalmente de Chocó, Urabá antioqueño y Magdalena Medio), población multicultural y pluriétnica con fuertes arraigos en el campo (34,2% de afros, 0,9% de indígenas y 64,9% de mestizos) [Ibíd.].

El reasentamiento de la población “invasora” que ocupaba zonas de alto riesgo fue una iniciativa de la administración municipal, la cual a partir del año 2003 destinó recursos para la realización del proceso mediante la postulación masiva al subsidio familiar de vivienda, SFV, previa búsqueda de concertación con la comunidad, en cabeza de sus líderes, para el establecimiento de las posibles soluciones habitacionales. La situación de calamidad y la localización en las zonas más críticas fue el criterio para la priorización de las familias a reasentar en nuevos proyectos residenciales localizados en diferentes sectores de la ciudad.

En este estudio se presenta uno de los conjuntos habitacionales receptores, el proyecto “Mirador de Calasanz”, localizado en el barrio Blanquizal de la Comuna 13, en el cual fueron construidas, con aportes de la Nación a través el Subsidio Familiar de Vivienda (40%), del municipio con el Subsidio Municipal (30%) y las familias reasentadas a través de un crédito hipotecario (30%), 992 Viviendas de Interés Prioritario, VIP, de un área de 43 m² (2 habitaciones, sala comedor, baño y cocina), en edificios multifamiliares (sistema de mampostería estructural) de una altura mayor a cinco plantas (ver plano 1 e Ilustración 5), además de tres edificios de servicios colectivos con un área de 1.434 m², nueve locales comerciales y 110 parqueaderos públicos.

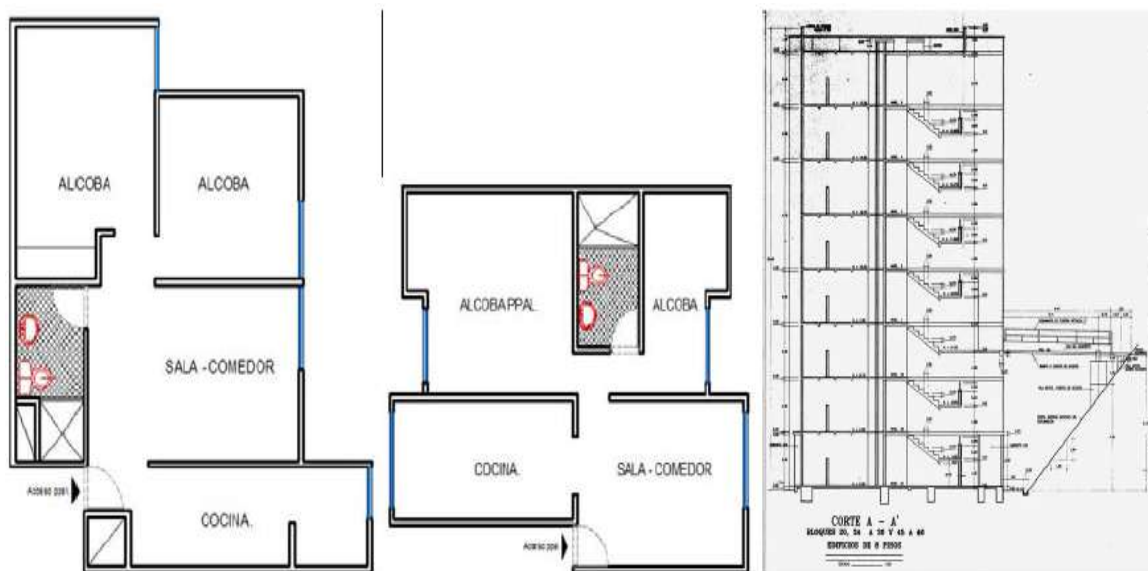
Varias instituciones acompañaron el proceso de reasentamiento luego de la reubicación de los habitantes en las nuevas viviendas, entre estas CORVIDE, la Secretaría de Desarrollo Social, el Instituto de Vivienda y Hábitat y la Universidad Pontificia Bolivariana. A través de jornadas de charlas, se explicó a los residentes cómo “apropiarse” y utilizar el apartamento y sus elementos [Mena, 2011].

Con el objetivo de conocer las condiciones en que vivían las familias reasentadas en Mirador de Calasanz, la Secretaría de Desarrollo Social, SDS, de la Alcaldía de Medellín realizó un monitoreo de habitabilidad a partir del año 2005 hasta el año 2008. Las reflexiones que plantea este seguimiento hacen referencia a lo siguiente [SDS, 2005, citado por Mena, 2011]: “gran parte de los conflictos que se tejen en la Urbanización Mirador de Calasanz, se presentan por la convivencia no solo de diversas culturas sino también del habitante rural con el urbano; existe inconformismo en relación con los materiales de las viviendas, con la proximidad de las mismas y con el pago de servicios y cuotas de la vivienda; según la ficha de seguimiento, muchas de las familias están atrasadas en sus cuotas porque no saben priorizar sus necesidades o por el contrario no tiene recursos suficientes para atender las necesidades básicas; hay evidencias de una posible desintegración social en su interior por no existir organizaciones sociales sólidas que puedan jalonar procesos de unidad; es constante el descontento de la comunidad por el alto número de apartamentos que tienen problemas de filtración y humedad (...). Algunos manifiestan mojarse más en los apartamentos que en los ranchos de Vallejuelos.”



Ilustración 5. Proyecto residencial Mirador de Calasanz (2009). Fuente: Mena (2011).

Plano 1. Plantas arquitectónicas tipo 3, fase 1 y tipo 2, fase 1 y 2, corte transversal A-A'. Fuente: Mena (2011).



Según Mena [2011], después del estudio de la habitabilidad de este proyecto bajo variables de análisis de las categorías físico-espacial, socio-cultural y socio-económica²⁵, “es posible ver la resistencia del habitante frente a la vivienda, que se manifiesta a través del uso inadecuado de algunos espacios y la realización de actividades que ponen en riesgo la salud de los residentes”. (Tablas 26, 27 y 28).

Tabla 26. Consecuencias asociadas a lo sociocultural. Fuente: Mena (2011).

CONDICIÓN	CONSECUENCIA
Mezcla indiscriminada de culturas	Problemas en la convivencia. A través de la música, las fiestas, el uso de las zonas comunes, entre otras, se evidencia este aspecto.
	Discontinuidad de algunas prácticas culturales como el “saludo”.
Imposibilidad del espacio para la realización de algunas prácticas culturales	Las huertas son construidas en las zonas verdes del proyecto y las azoteas en materas localizadas en el interior de las viviendas.
	Dar posada a familiares, amigos y paisanos.
	Cría de animales en el interior y exterior de las viviendas.
Fragmentación del tejido social	Discontinuidad de las relaciones vecinales y familiares.
	Imposibilidad de realizar la práctica de “ayuda mutua”.
	La práctica de la “boda”, ya no es realizada ni con la misma intensidad.
Inseguridad asociada a comportamientos de los residentes	Cerramiento de los bloques, para controlar el ingreso de personas externas, más que todo en horas nocturnas.

²⁵ La metodología utilizada en el estudio en mención fue presentada en el capítulo 2 del presente documento.

Tabla 27. Consecuencias asociadas a lo físico-espacial. Fuente: Mena (2011).

CONDICIÓN	CONSECUENCIA
La nueva localización de la población de Vallejuelos en Mirador de Calasanz	Incremento de gastos mensuales en las familias, por las nuevas responsabilidades económicas adquiridas (pago de servicios, predial, cuota casa, etc.); por el uso constante de transporte público, pues muchos de los residentes tenían su lugar de trabajo cerca a la residencia y al lugar de estudio.
La ausencia de equipamientos	Desplazamientos constantes hacia otros barrios de la ciudad, que posibilitó confrontaciones entre jóvenes por los espacios recreativos.
La instalación de elementos recreativos estándar en los parques infantiles	Subutilización de los parques recreativos presentes en Mirador, por su falta de correlación con las prácticas culturales de la población.
	Exposición de los menores a enfermedades por el uso de tierra y aguas de charcos.
	Uso de parqueaderos y rampas de acceso a los edificios por los niños para juegos con pelota.
Ausencia de equipamientos comunitarios	Uso del salón comunal para la realización de actividades no compatibles, como restaurante, lugar para velorios, sala de internet, misas afro, etc.
	Realización de algunas prácticas culturales en la vía principal.
Falta de correlación entre tipología edificatoria y prácticas culturales	Uso de zonas verdes para la realización de algunas prácticas culturales, como cocción de alimentos en fogones de leña, realización de comidas típicas y comunitarias, entre otras.
Orientación de bloques	Intervención de los ocupantes en el modelo arquitectónico construido, lo que posibilita riesgo físico para todos los residentes, dado que puede desestabilizar la estructura.
	Humedad en el interior de los apartamentos.
Áreas reducidas	Hacinamiento, falta de privacidad entre personas de distinto género y edad, uso de sótanos en horas nocturnas para realizar prácticas sexuales, ocupación de toda la vivienda para dormir, abandono de prácticas productivas (generación de blanqueador, jabón, traperos, etc.)

Tabla 28. Consecuencias asociadas a lo socioeconómico. Fuente: Mena (2011).

CONDICIÓN	CONSECUENCIA
Formalidad del asentamiento	Crea una nueva vulnerabilidad asociada a las nuevas responsabilidades económicas que tienen las familias. Aparecen dos amenazas (el corte de servicios públicos y expropiación de la vivienda).
	Familias cada vez más pobres, angustiadas y desesperadas, pues es mucho más lo que pagan que lo que ganan. Esto a su vez las lleva a realizar actos ilícitos como el robo de servicios públicos.
	La angustia generalizada de toda la familia, potencializa la práctica de actividades informales, desarrolladas por chicos, jóvenes y adultos.
Costos	Abandono de comidas que caracterizan la cultura indígena y afro.
	Reducción del espacio habitable a causa de la ocupación del espacio social para uso comercial (tiendas de todo tipo).

Para Mena [2011], después del análisis realizado al proyecto, resulta necesario pensar en un nuevo modelo urbanístico y de vivienda que incorpore usos del espacio que estén ligados a las respectivas culturas; así, para la autora es clara la necesidad de que el modelo de vivienda responda al promedio cultural de miembros del grupo familiar y proporcione privacidad y flexibilidad (posibilidades de modificación del espacio), razón por la que considera aconsejable por ejemplo replantear la normativa municipal en relación con el área mínima de la VIP, dado que, “aunque no es la principal variable que genera insatisfacción, se constituye como una de las principales” [Ibíd.]. También, para la autora es importante que la infraestructura de servicios y equipamientos en proyectos construidos para reasentar poblaciones se construya antes de llevarse a cabo la reubicación.

La misma autora concibe como prioritario aminorar los procesos de aculturación generados principalmente en los infantes, “pues con la reducción de los niveles de sentido de pertenencia, al cambiar la cosmovisión étnico-cultural, se podría desembocar en futuros nuevos problemas sociales de desarraigo y violencia”; considera que es necesario además tener en cuenta el hecho de la aparición de un empeoramiento de las condiciones económicas originada por las responsabilidades que trae consigo la nueva condición de formalidad del asentamiento, por lo que “en los procesos de reasentamiento deben incluirse posibilidades de empleo, dado que el cambio de una vida en condiciones de informalidad a la formalidad lo exige”. Por último, recomienda que la política pública de vivienda en Colombia, en los procesos de reasentamiento, tenga en cuenta criterios de vecindad, redes sociales, solidaridad y afinidad entre los residentes, porque lo anterior “merma los conflictos sociales y posibilita desarrollar modalidades de cooperación y ayuda mutua entre los habitantes”.

Es así que, de los casos de reasentamiento expuestos, en relación con la habitabilidad de los proyectos de destino, resultan claras las similitudes principalmente en aspectos negativos tales como la incapacidad de los espacios de las nuevas viviendas, el espacio público y los equipamientos comunitarios para suplir las necesidades psicobiológicas y psicosociales de la población reasentada, las deficiencias constructivas de las nuevas edificaciones, la dificultad por parte de los habitantes para asumir los compromisos económicos propios de la condición de formalidad y la nueva localización en la ciudad, los problemas de convivencia e inseguridad, la desarticulación familiar y comunitaria, entre otras muchas problemáticas que, aunque desde mucho antes han sido ampliamente advertidas por estudios sobre el tema, por diversos motivos de índole política, legal, económica y cultural, siguen en muchos casos siendo una constante.

8. El contexto cercano: el caso de Manizales

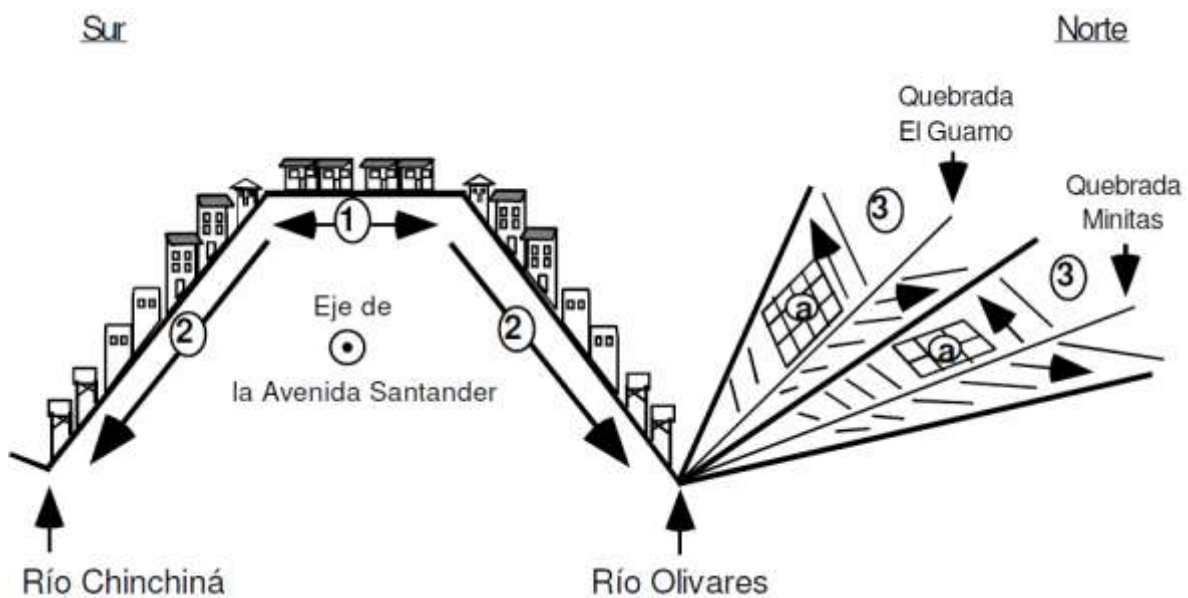
La ciudad de Manizales se localiza en la región Andina, una de las más amenazadas de Colombia por fenómenos naturales. La zona sobre la cual se encuentra asentada presenta condiciones geológicas especiales como son alta sismicidad, presencia generalizada de fallas geológicas activas, cenizas volcánicas y suelos no consolidados sobre una topografía con altas pendientes (a veces superiores a 40°), regados por más de 2.000 mm de lluvia al año, a menudo de tipo “lluvia torrencial”, concentradas esencialmente en dos períodos (clima ecuatorial de montaña de tipo bimodal). Los procesos erosivos ligados a estas características topográficas y climáticas son importantes y los deslizamientos numerosos. También, algunos sectores están amenazados por inundaciones. [Chardon, 2006].

Las características del desarrollo urbano en relación dialéctica con las condiciones del medio natural sobre el que se asienta han supuesto históricamente un alto riesgo para gran parte de la ciudad, el cual se ha materializado ya en varias ocasiones en eventos catastróficos. Instalada primero sobre una meseta estrecha, la urbe se extendió paulatinamente sobre vertientes abruptas (Gráfica 1). La extensión de la urbanización fue necesaria por la llegada masiva de poblaciones rurales atraídas desde principios del siglo XX por la floreciente actividad cafetera y el desarrollo industrial. Desde ese momento, se desarrolló un proceso de segregación socio espacial: los grandes cafeteros y comerciantes enriquecidos por el próspero comercio empezaron en los años 30 del siglo pasado a ejercer una especulación sobre la propiedad raíz a lo largo de la meseta y en la parte alta de las vertientes. Así, la falta de viviendas populares y la especulación, volvieron los terrenos aptos para la construcción económicamente inalcanzables para las poblaciones desfavorecidas, las cuales debieron establecerse desde finales de los años 50 sobre los terrenos de mucha pendiente y seguramente dentro de los más inestables [Ibíd.].

Efectivamente, a mediados del pasado siglo, se presentaron los primeros deslizamientos en los asentamientos humanos irregulares de la parte sur del centro de la ciudad, situación que también se presentó luego en algunos barrios localizados al norte del centro histórico. Se trataba de un deterioro del perímetro o cinturón que rodeaba al centro urbano propiamente dicho [IDEA, 2005]. Este fenómeno fue muy grave en las décadas de los años 60 y 70, pues los deslizamientos se propagaron hacia el occidente y hacia la periferia oriental. Lo anterior hizo necesario que a las postrimerías de los años 70, se introdujera el concepto de obras de emergencia y también la consultoría de estabilización y manejo de aguas, las cuales fueron adelantadas por la recién creada Corporación Regional Autónoma para la Defensa de Manizales, Salamina y Aranzazu, CRAMSA, hoy Corpocaldas.

Con la creación del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres del país, a finales de los años 80 se instituyó la Oficina Municipal de Prevención y Atención de Desastres, OMPAD, como organismo de coordinación de la alcaldía, tanto de aspectos operativos como de reducción del riesgo. Por esta misma época, la Caja de la Vivienda Popular, CVP, como ente público a cargo a nivel municipal de la gestión de los programas de VIS, empezó a complementar la política de gestión del riesgo de la ciudad mediante el desarrollo de proyectos de vivienda social dirigidos al reasentamiento preventivo de poblaciones asentadas en zonas de alto riesgo.

Figura 1. Representación esquemática de la expansión de la ciudad en las zonas expuestas a los fenómenos naturales. Fuente: Chardon (2006).



(*) Desde su inicio en 1849, la ciudad se estableció sobre una meseta estrecha orientada Oeste-Este que separa los valles de los Ríos Chinchiná y Olivares (1). Luego, la urbanización siguió desde la parte alta hacia la parte baja de los flancos norte y sur del interfluvio (2) cuya pendiente puede estar por encima de los 30°. Desde finales de los años 70, estos flancos de interfluvio están en gran parte urbanizados. La ciudad se extiende ahora bajo la forma de construcciones populares parecidas (a) sobre la vertiente norte del valle del Río Olivares, subiendo desde la parte baja hacia la parte alta (progresión que debilita la base de los terrenos urbanizados) a lo largo de los flancos de las colinas atravesadas por las Quebradas Minitas y El Guamo (3). (Chardon, 2006).

8.1. Habitabilidad de la vivienda por reasentamiento en la ciudad

El primer programa institucional de reubicación preventiva en Manizales tuvo lugar en 1987: 425 familias habitantes de cinco barrios declarados como de alto riesgo fueron reasentados en el Barrio El Paraíso. Las familias llevaron al nuevo lote las cabañas de bambú donde vivían y, en la medida de sus recursos, fueron mejorando su vivienda con bloques, ladrillos y cemento. La poca vigilancia del proceso causó irregularidades, cuando ciertas familias vendieron el lote (que habían recibido en forma gratuita) y regresaron a su antiguo barrio [IDEA, 2005]. Posteriormente, en los años 1991 y 1992, se realizó la reubicación de 72 familias en el barrio El Caribe. Allí se contó con subsidios de vivienda proporcionados por el INURBE, recursos ejecutados por parte del personal de la Caja de la Vivienda Popular, CVP, con la ayuda de las familias, las cuales tuvieron que comprar el lote. A fin de evitar los problemas encontrados en el barrio El Paraíso, se prohibió vender la casa durante los primeros cinco años [Ibíd.].

Después, en 1993, la CVP y El Minuto de Dios realizaron un programa de gestión global de la reubicación, que duró dos años. El proyecto consistió no solamente en reubicar a las familias, sino también en trabajar temas socioeconómicos y culturales con la comunidad reubicada, bajo la forma de talleres semanales y con participación obligatoria de todos los miembros de la familia. De esta manera, en 1995, 36 familias fueron reasentadas en el nuevo barrio Yarumales. Desde las catástrofes que ocurrieron en 1993 en los barrios de clase media o medio baja, cuando por primera vez las viviendas damnificadas habían sido adquiridas por medio de programas manejados por la CVP y el INURBE y a veces, para reubicar a familias de manera preventiva, se propuso la integración de las familias propietarias a otros programa de vivienda, ya que se había demostrado que, económicamente, podían comprometerse con tal programa [Ibíd.]. Por lo tanto, las soluciones a las situaciones de emergencia variaron según el estrato socioeconómico de los damnificados.

En 2003, la ola invernal que afectó a más de 1.000 familias habitantes de zonas de alto riesgo, suscitó la necesidad de decretar por parte de la Alcaldía Municipal la figura de urgencia manifiesta (Decreto 055 del 26 de Marzo de 2003), que entre otros cambios, generó la transformación en el uso del suelo para gran parte del territorio de la comuna Ciudadela del Norte, antes destinado a ser una ladera de protección y reserva, ahora convertido en la mayor zona de expansión urbana con dedicación exclusiva para vivienda de interés social, donde según Hurtado [2010], “se han ejecutado la mayoría de los programas de vivienda por autoconstrucción, vivienda de interés social, programas de legalización y mejoramiento de vivienda a partir del reconocimiento por autogestión.” Los proyectos de VIS y VIP (unifamiliar y bifamiliar) San Sebastián (2002-2003), Samaria (2003-2004), Santa Ana (2005) y Portón del Guamo (2005-2006) se sumaron entonces a Altos de San Cayetano y El Caribe (1990-1993), como oferta construida en esta comuna para el reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo.

Un estudio realizado por Chardon [2010] (también referenciado en el segundo capítulo del presente estudio), en el cual se analizó la situación que para ese momento presentaban las urbanizaciones anteriormente expuestas, desarrolladas en el marco de procesos de reasentamiento en la ciudad de Manizales, encontró frente a estos principalmente que: si bien el principal objetivo de los procesos fue la reducción de la vulnerabilidad ante amenazas naturales, son pocas las personas que aprecian la seguridad del terreno de los nuevos sectores de residencia, situación que muestra que para ellas, existen variables más importantes en el momento de valorar la calidad de dicho espacio; los procesos de consolidación de los hábitats reasentados más antiguos permiten que, en términos generales, se presenten mejores condiciones de habitabilidad que en los más recientes. De igual manera, la presencia de familiares y vecinos del barrio de origen en el nuevo hábitat permite una ostensible mejoría en la sensación de un buen clima humano. Sin embargo, la inseguridad, uno de los factores considerados como de mayor peso negativo en el hábitat de origen, se vio empeorada por el proceso de reasentamiento, según la percepción de los habitantes.

En relación al nivel de equipamiento, servicios y entorno en general, el sitio de destino presenta una peor situación que la observada en el barrio de origen, a excepción del servicio de transporte. En cuanto a la casa, si bien los procesos trajeron consigo una disminución de su vulnerabilidad frente a amenazas físico naturales, en comparación con el hábitat de origen, en la mayoría de los casos aspectos positivos como una mayor área y una mejor funcionalidad espacial se vieron desmejorados en el hábitat de destino. En la opinión de las personas, el acceso a la propiedad de la vivienda en el nuevo hábitat es un factor positivo. Sin embargo, para muchas de las familias, el reasentamiento incrementó considerablemente sus gastos en cuanto a servicios públicos, transporte y nuevas obligaciones crediticias. En el campo laboral, el proceso significó la pérdida del empleo o dificultades para su acceso para muchas de las personas reasentadas.

Finalmente, cabe destacar que al indagar en las entidades responsables de los procesos (Caja de la Vivienda Popular, CVP, y la Oficina Municipal de Prevención y Atención de Desastres, OMPAD), con el fin de evaluar su visión de un proceso de reasentamiento, sus ámbitos y modos de actuación en este campo, el estudio encontró que según el manejo institucional, no existen diferencias entre un proyecto de reasentamiento y un proyecto de VIS. Tampoco se cree que los conceptos de casa y vivienda sean distintos. Existe conciencia que las casas que se están entregando en los programas de reasentamiento son de mala calidad espacial, siendo la falta de presupuesto la explicación para esta situación. Desde el punto de vista urbanístico, se comenta que los proyectos cumplen con los requisitos mínimos impuestos por la reglamentación de urbanización. Del análisis del discurso institucional la autora llega a una conclusión sencilla y a la vez preocupante: el reasentamiento se limita a un traslado físico-espacial de una zona de alto riesgo a un sitio seguro con la conexión a todas las redes de servicios, correspondiendo a una medida de mitigación de la vulnerabilidad y el riesgo de origen físico-natural, con el fin de proteger vidas y bienes. No existe otra preocupación ni otro tipo de actuación de fondo perteneciente a dimensiones distintas, a pesar de que los responsables sean conscientes que habría que ampliar el campo de intervención” [Chardon, 2010].

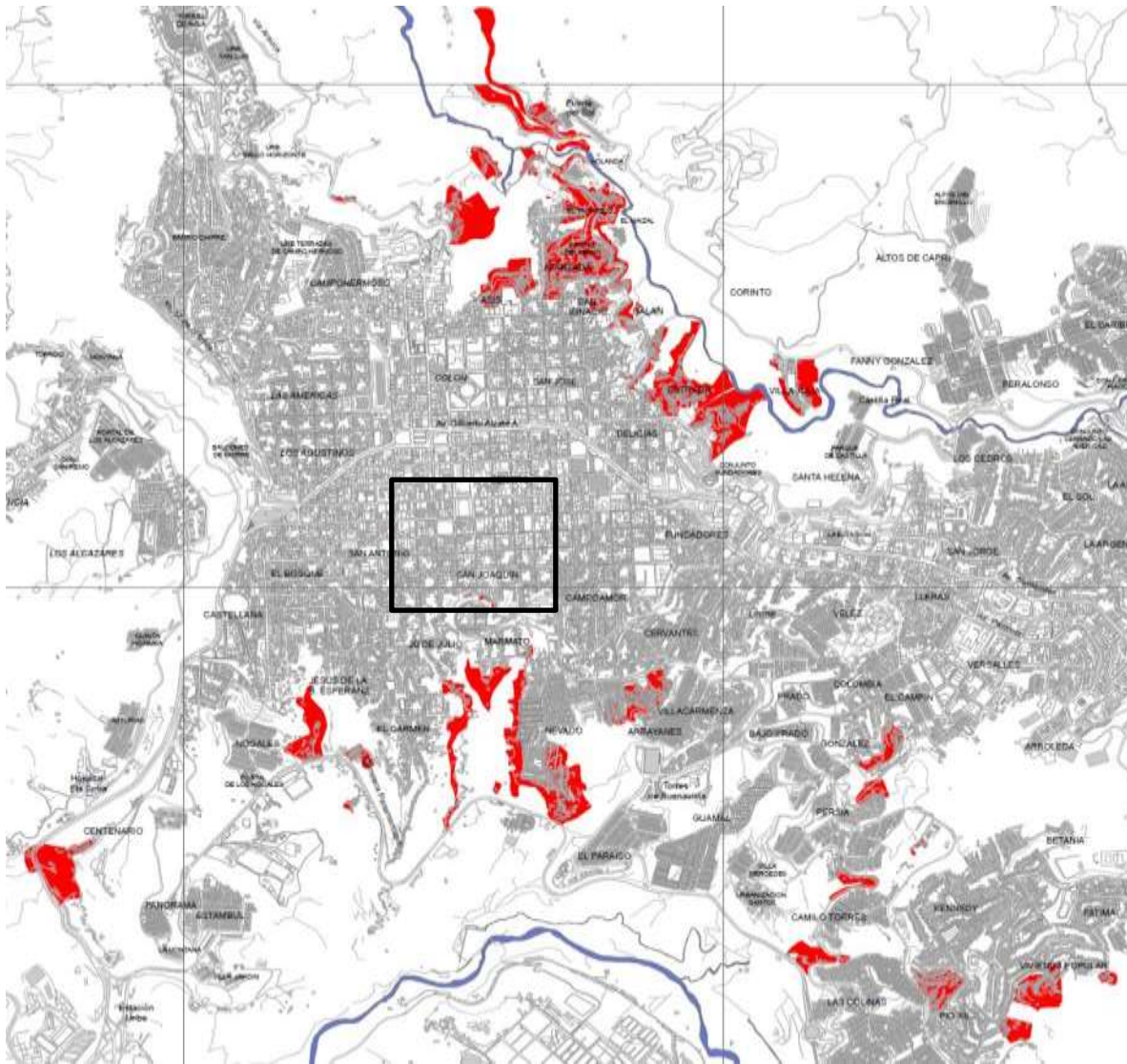
Así entonces, según la autora, la principal conclusión que arroja el estudio es que “los procesos de reasentamiento en la ciudad de Manizales no se han llevado a cabo de manera óptima e integral, por una visión institucional muy limitada y sesgada del concepto de vulnerabilidad considerada provocada exclusivamente por factores físico-naturales y físico-espaciales, dejando a un lado las dimensiones sociales, culturales y económicas principalmente que hacen parte de la construcción de un hábitat de vida digno y aceptable donde vivir, habitar y desarrollarse” [Ibíd.]. Los resultados del estudio muestran que las implicaciones de los procesos de reasentamiento en cuanto a la habitabilidad de los nuevos entornos vitales en la ciudad de Manizales no distan mucho de las encontradas en proyectos que del mismo tipo fueron llevados a cabo en otras ciudades colombianas, situación que da origen a la preocupación de la presente investigación por el grado de habitabilidad de los desarrollos de vivienda social (ahora en altura) en los que actualmente se invierten los dineros públicos para el reasentamiento de las miles de familias que aún habitan zonas de alto riesgo y sectores afectados por obras de desarrollo de infraestructuras en la ciudad.

8.2. La ciudad actual: normatividad, políticas y proyectos de reasentamiento

En un censo realizado en el año 2011 por la Oficina Municipal para la Prevención y Atención de Desastres, OMPAD, se encontró que en el municipio existen 4.145 familias (4.068 familias área urbana y 77 zona rural) que habitan 2698 viviendas (2638 en el área urbana y 60 en el área rural), localizadas en las zonas de alto riesgo no mitigable definidas en la revisión del año 2007 del POT. Estas viviendas forman parte de hábitats de borde urbano localizados principalmente en las laderas norte y sur de la ciudad, en los cuales, como se señalaba anteriormente, habitan desde hace más de medio siglo poblaciones allí asentadas por su bajo poder adquisitivo y sus prácticas económicas relacionadas en la mayoría de los casos con el centro de la ciudad y con los rellenos sanitarios (ver plano 2).

La obligación de las poblaciones pobres a colonizar las laderas o riveras de los ríos, por falta de otra opción de hábitat posible o alcanzable, genera “un conjunto de sectores con un diseño y distribución orgánicos donde, a pesar del hacinamiento evidente, se nota la presencia de zonas verdes, en general con cultivos de pan coger y circulaciones de predominio peatonal (camino y escalinatas). En este tipo de sector, las construcciones son elaboradas de manera precaria, tanto en cuanto a materiales (guadua, esterilla, materiales de reciclaje) como a sistema constructivo (mampostería simple en el mejor de los casos), o condiciones mínimas de higiene y salubridad. De igual manera, el área construida, sin ser minimalista, no responde a las necesidades óptimas de desarrollo según el número de personas que tienen que cohabitar bajo el mismo techo y la distribución de los espacios interiores, con frecuencia, no permite diferenciar el espacio social del privado o íntimo” [Chardon, 2002] (Ver Ilustraciones 6 y 7).

Plano 2. Riesgo preliminar por deslizamiento urbano. Fuente: Planimetría Diagnóstico POT (2007).



(*) Con el color rojo se señalan las principales zonas de riesgo por deslizamiento en el área urbana de Manizales. Obsérvese la cercanía física (que es a su vez también simbólica y de dependencia socioeconómica) de la mayoría de estos hábitats con el centro de la ciudad (Centro histórico de la ciudad en recuadro negro).

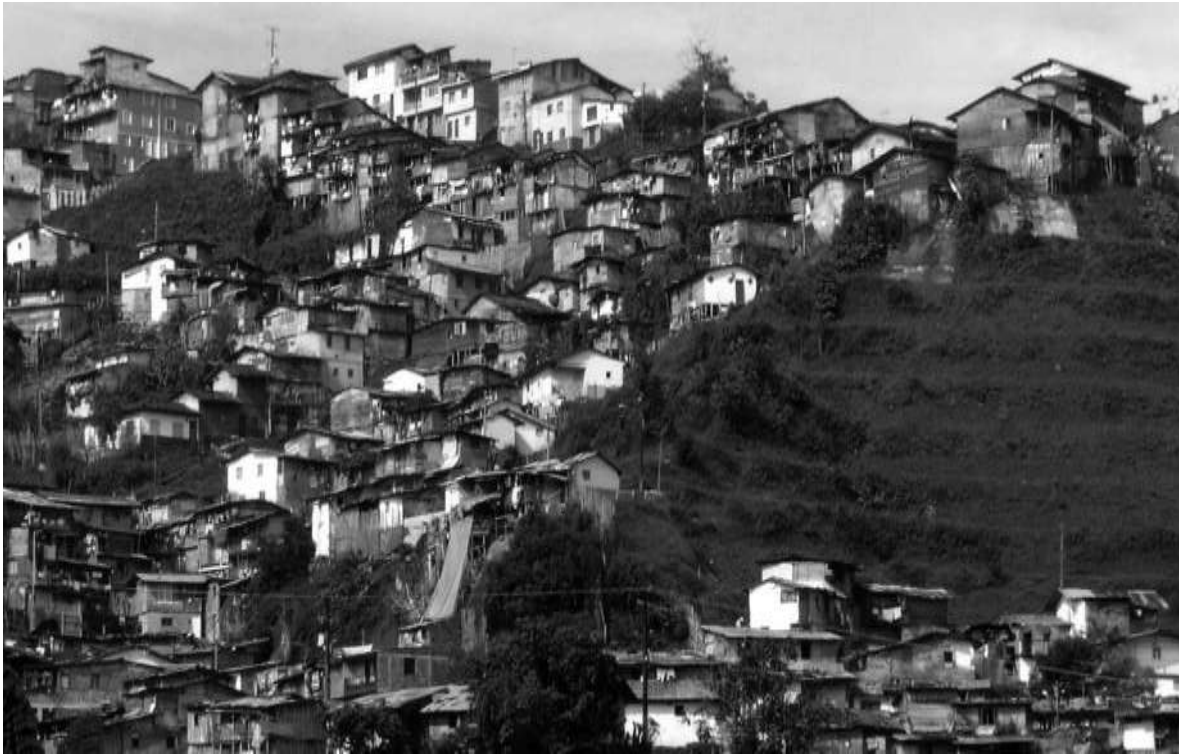


Ilustración 6. Barrio Galán, ladera norte (2007). Fuente: Anne Catherine Chardon (2007).



Ilustración 7. Barrio El Nevado, ladera sur (2007). Fuente: Anne Catherine Chardon (2007).

Otra característica de esas moradas es que, ante la necesidad de sus habitantes por proveerse de ingresos adicionales, en ocasiones pero siempre en un espacio mínimo, construyen un área que alquilan a otros o que usan como espacio de comercio, constituyendo los equipamientos existentes en el sector que, generalmente, se asocian con pequeñas tiendas o zonas de reciclaje [Hurtado, 2010]. La legalidad relativa de estos asentamientos y el control muy limitado por parte de las autoridades locales, han permitido el pirateo de los servicios públicos, situación que, desde el punto de vista económico, ha representado otro beneficio para los habitantes de estos sectores [Chardon, 2002].

En la generalidad de los casos, los habitantes por autogestión se caracterizan por ingresos económicos mínimos e inestables, y derivan gran parte de su sustento de oficios no especializados y dependen en gran medida de las posibilidades ofrecidas por los espacios públicos a los que acuden a fin de aprovechar las oportunidades laborales de la época. Su nivel educativo no es trascendente y en la gran mayoría de los casos no han logrado superar niveles de formación básica primaria. Tal condición causa que sea una necesidad el que dos o más miembros de la familia trabajen para lograr reunir el mínimo ingreso económico requerido al interior del núcleo familiar [Ibíd.]. Frente al tema, Álvarez y Quintero [2008] expresan que “por tanto con sus limitados recursos, estas familias no logran satisfacer sus necesidades básicas (vivienda, alimentación, salud, educación, recreación y vestuario) dando origen a una serie de problemas en el grupo familiar como lo son: Disminución o falta de metas y valores, bajo nivel de educación, alcoholismo y drogadicción, violencia intrafamiliar, maltrato infantil, desnutrición”. En estos asentamientos son evidentes sin embargo las fuertes relaciones de vecindario y la presencia cercana de otros miembros de la familia, lo cual representa para sus habitantes una ventaja significativa en el momento de valorar el hecho de vivir en el sector.

En el POT del municipio, se estableció que para la reubicación de las viviendas localizadas en las zonas de alto riesgo no mitigable del área urbana, la Administración Municipal debía emprender las siguientes acciones a corto, mediano y largo plazo: 1) gestión de recursos (para actividades 2, 3 y 4); 2) reubicación; 3) estudios geológicos, geotécnicos y ambientales en zonas con riesgo no mitigable para determinar las obras y actividades a emprender en las áreas donde se efectúa la reubicación; 4) ejecución de obras. Se determinó además, que las anteriores actividades se desarrollarían a corto, mediano y largo plazo según las prioridades de actuación para cada una de las zonas de riesgo detectadas.

Dado que como se advertía, el Estado colombiano no cuenta actualmente con una política nacional reglamentaria específica para formular y ejecutar planes de reasentamiento y como consecuencia a que el municipio de Manizales también carece de un marco de política local para tales fines, actualmente y como en el pasado, en la ciudad estos procesos son simplemente asimilados a proyectos de VIS. Por lo anterior, importa conocer la normatividad municipal vigente en relación con este último tema, la cual complementa la de carácter nacional ya expuesta (ver tabla 29).

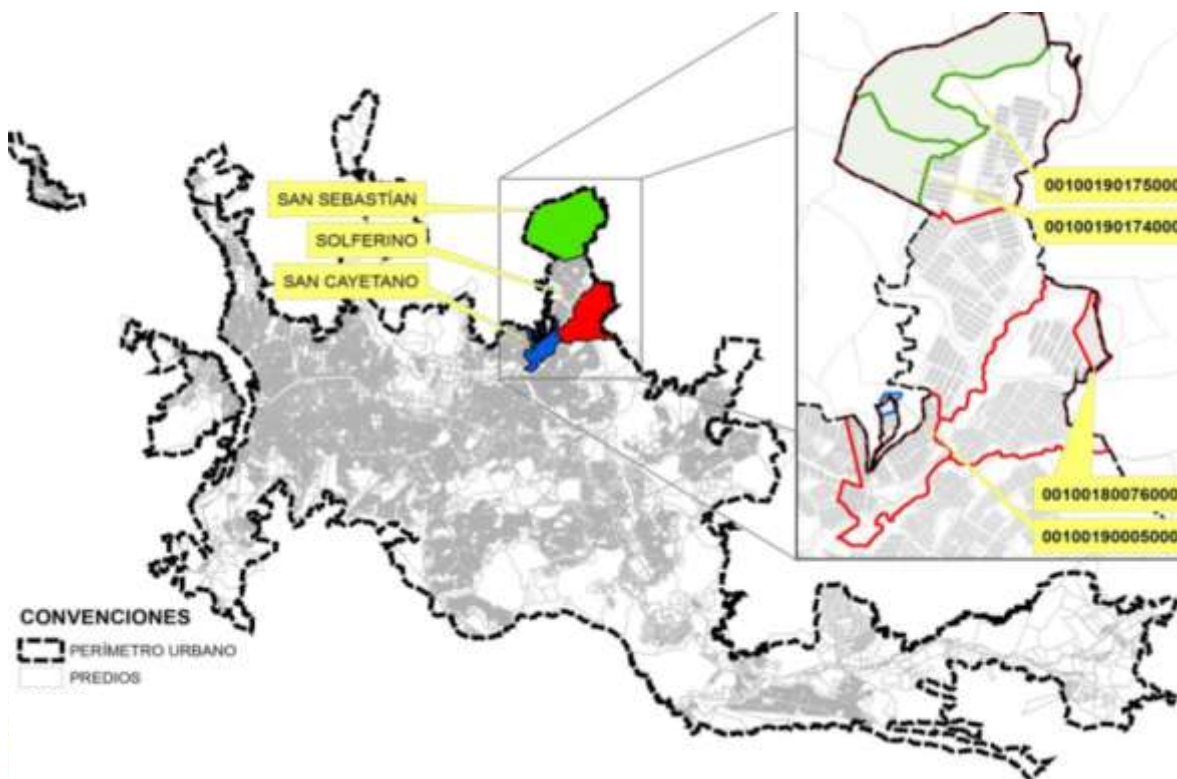
Tabla 29. Normatividad municipal con relación a la Vivienda de Interés Social y el reasentamiento.
Fuente: Elaboración propia.

NORMATIVIDAD	DESCRIPCIÓN
Acuerdo 054 de 1993. <i>“Por medio del cual se adopta el código de construcciones y urbanizaciones de Manizales”</i>	Determina las normas mínimas que se deben cumplir en las urbanizaciones, parcelaciones, construcciones y sus actividades relacionadas en el Municipio, aplicables, entre otros, a la vivienda de interés social (Usos del suelo, normas de ordenamiento urbano, normas fisicoespaciales de habitabilidad de los espacios públicos y privados en términos de confort, normas para la urbanización, entre otras).
Acuerdo 442 de 1999. <i>“Por medio del cual se crea el subsidio municipal de vivienda del municipio de Manizales y se dictan normas para su administración”</i>	Establece que el subsidio municipal podrá ser aplicable a adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda, planes de rehabilitación y mejoramiento de barrios y zonas vulnerables y habilitación legal de títulos. Dispone que el subsidio puede ser complementario a contribuciones nacionales y que podrá ser asignado en dinero o en especie (terrenos, materiales, títulos de propiedad, obras de infraestructura, obras y derechos de conexión a servicios públicos y obras de prevención y mitigación de desastres) por parte de la CPV, entidad encargada de su administración.
Acuerdo 641 de 2006. <i>“Por medio del cual se modifican y adicionan algunos artículos del Acuerdo 442 de 1999”</i>	Establece que los hogares que hayan perdido la totalidad de su vivienda, o esta haya sido afectada como consecuencia de una situación de desastre, calamidad pública que se presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural y para aquellos que por causa de estas situaciones queden en condiciones de alto riesgo no mitigable, podrán ser beneficiarios del subsidio municipal de vivienda urbana.
Decreto 217 de 2006. <i>“Por medio del cual se reglamentan los Acuerdos 442 de 1999 y 641 de 2006”</i>	Establece que el subsidio para adquisición o construcción de vivienda será de 19 SMMLV. Dispone que tendrán derecho al subsidio los hogares que tengan ingresos iguales o inferiores a 2 SMMLV. Establece que se otorgará el subsidio prioritariamente a hogares que se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo, quienes deberán entregar al municipio los derechos de posesión del lote y realizar la demolición de lo construido.
Decreto 160 de 2007. <i>“Por medio del cual se modifican algunos artículos del Decreto 217 de 2006”</i>	Establece que el beneficiario de subsidio municipal y nacional que pretenda adquirir vivienda nueva o usada y acredite la calidad de poseedor de la vivienda a desalojar podrá recibir adicionalmente una compensación por la entrega de la mejora (dicha compensación más la suma de los subsidios no podrá ser superior al 100% de la vivienda)
Acuerdo 508 de 2001²⁶ <i>“Por medio del cual se adopta el POT de Manizales”</i>	Establece las áreas de riesgo no mitigable de la ciudad, las directrices generales para la reubicación de estas zonas, las áreas aptas para la construcción de nuevas viviendas sociales, la estrategia para el desarrollo de la vivienda social en el municipio, entre otros aspectos.

²⁶ Modificado por los Acuerdos 573 de 2003, 663 de 2007 y 692 de 2008. Actualmente en proceso de revisión

En el artículo 3 del Acuerdo 663 (revisión POT de 2007), con el fin de incorporar terrenos “adecuados” para la relocalización de las viviendas calificadas como de alto riesgo y los proyectos de viviendas de interés social tipos I y II, se estipuló el ajuste al perímetro urbano del municipio, involucrando los sectores de San Sebastián (Fichas Catastrales 0-01-0019-0175-000 y 0-01-0019-0174-000), La Playa (Ficha Catastral 0-01-0019-0005-000) y Samaria (Ficha Catastral 0-01-0018-0076-000) (ver plano 3). Estos predios se encuentran localizados en la comuna Ciudadela del Norte, la cual, como se advertía, desde hace ya una década se ha convertido en la mayor zona de expansión urbana con dedicación exclusiva para VIS.

Plano 3. Predios incorporados al perímetro urbano mediante el Acuerdo 663 de 2007. Fuente: Secretaría de Planeación Municipal (2012).



Dado que en el POT se estableció además que gran parte de la Comuna San José (ladera norte de la ciudad), sería área objeto de tratamiento de renovación urbana, desde el año 2008 la ciudad se encuentra encaminando su esfuerzo en el desarrollo de principalmente dos grandes proyectos que contemplan oferta de vivienda social para la población que debe ser reubicada: El Macroproyecto de Interés Social Nacional “Centro Occidente de Colombia San José”, adoptado por motivos de utilidad pública e interés social en 2008 por el gobierno nacional, y el caso de estudio de la presente investigación, el proyecto de VIP San Sebastián de Betania IV Etapa, localizado en el más septentrional de los predios anexados al suelo urbano en 2007.

El Macroproyecto de San José, contempla la renovación urbana de 110 hectáreas del territorio de la comuna del mismo nombre localizada muy cerca al centro histórico de la ciudad, una zona que, según la Alcaldía de Manizales [2011], registra los peores indicadores socioeconómicos del municipio y en la que se encuentran 1.266 viviendas y 2.063 familias en alto riesgo (el 46,9% del total de viviendas y el 49,8% del total de familias). En este proyecto fueron planteados inicialmente cinco tratamientos urbanísticos de diferente naturaleza, a saber: 1) la relocalización de 1.500 familias que habitan en zonas de alto riesgo no mitigable, hacia zonas de mejoramiento integral localizadas en el mismo sector; 2) la reconversión de los terrenos de la ladera hoy ocupados, hacia zonas de protección ambiental (23 hectáreas de parque ambiental); 3) el desarrollo del Plan Parcial Galería, que busca repotenciar y organizar las actividades propias de la función de mercado a nivel de ciudad; 4) la aplicación del instrumento de Pieza Intermedia de Planificación (PIP); 5) el desarrollo del sector denominado zona mixta, como un atractor de dinámicas económicas que generen oportunidades de empleo a los habitantes del sector (construcción de 3.500 viviendas de interés social, construcción del par vial avenida Colón, provisión de 120.000 m² de suelo para aprovechamiento comercial, y una serie de equipamientos colectivos) [Ibíd.].

La adopción por parte del gobierno nacional del Macroproyecto de interés social se dio por medio de la Resolución 1464 de Agosto 20 de 2008 del MAVDT, modificada por las Resoluciones 1453 del 27 de Julio de 2009, 1527 de 2010 y 1793 de 2011. Como se advertía, en la primera Resolución se había establecido que el proceso de reasentamiento de las familias debía realizarse dentro del área del Macroproyecto (Artículo 25). Sin embargo, en el Artículo 14 del segundo acto administrativo modificadorio se estableció que "(...) la reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo ubicadas en el Macroproyecto o en las áreas de Renovación Urbana del Sector La Avanzada también podrá realizarse en el proyecto de Vivienda de Interés Prioritario "San Sebastián" ubicado en la Comuna Ciudadela del Norte, hasta un total de 360 familias." La decisión de la articulación de ambos proyectos, fue tomada en consideración a que para ese momento se presentaban dificultades de carácter logístico en San José, pues para las primeras familias que debieron ser reubicadas para el inicio de la construcción de las nuevas viviendas y de la primera fase del principal par vial que contempla el proyecto no existía oferta inmediata dentro de los límites del Macroproyecto [MAVDT y Alcaldía de Manizales, 2010].

De lo anteriormente expuesto, se alcanza ya a vislumbrar la importancia que el proyecto de vivienda social "San Sebastián de Betania IV Etapa" tiene para una ciudad intermedia como Manizales y el porqué de su escogencia para el análisis que aquí se propone, más aun considerando que es el de mayor envergadura iniciado hasta la fecha en la ciudad, además de ser el primero que se proyecta como solución de vivienda de interés prioritario, VIP, bajo un modelo de edificios multifamiliares en Manizales, tipología que pretende ser replicada en el Macroproyecto San José y en una posible quinta etapa de San Sebastián. Así entonces, antes de llegar propiamente al análisis de este caso, se ofrecerán a continuación las que para el autor son las principales conclusiones que deja lo expuesto

en lo que pretendió ser una amplia contextualización de los problemas en estudio, momento que permitirá recapitular y por ende, afrontar con mayor claridad el complejo objetivo de analizar la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional.

9. A manera de conclusión parcial

Los postulados de carácter técnico y tecnológico de la arquitectura y el urbanismo modernos han servido de base teórica, alrededor del mundo y aún hasta nuestros tiempos, para la planificación de asentamientos humanos con características fisicoespaciales asumidas como mínimas para asegurar su habitabilidad. Sin embargo, los acuerdos internacionales sobre derechos humanos han puesto de manifiesto que para la configuración de unas condiciones básicas de habitabilidad, tanto en la vivienda, como en el barrio y la ciudad, debe existir además la garantía de vivir en seguridad, paz y dignidad.

El logro de estas condiciones en un hábitat urbano construido específicamente para el reasentamiento de poblaciones de bajos ingresos, deviene del respeto y la consideración en su proyección de los hábitos de la población, las características de los grupos familiares y las redes sociales y prácticas económicas que existían en el hábitat de origen, teniendo en cuenta además las necesidades espaciales, sociales y económicas de estos grupos en situación de desventaja. En el caso de los procesos de reasentamiento desarrollados en el marco de políticas institucionales de gestión del riesgo de desastres, las experiencias internacionales y nacionales demuestran que la entrega de una unidad de vivienda localizada en un espacio “seguro” no es suficiente para la disminución de las condiciones de vulnerabilidad de los hábitats afectados, pues en la mayoría de los casos lo que se consigue es su incremento en cuanto a aspectos sociales y económicos.

De lo expuesto acerca de la situación del país frente a este tema, se encuentra que, desde el punto de vista institucional, no hay una estructura funcional que defina competencias, responsabilidades y funciones en los distintos entes territoriales; en el nivel central no existe una entidad encargada de la formulación de políticas, directrices, criterios y procedimientos. En cuanto a lo financiero, la problemática tiene que ver con la vulnerabilidad fiscal de los municipios, que limita el otorgamiento de créditos externos y la falta de coordinación institucional, que no permite prever recursos para el acompañamiento social posterior al proceso. En relación con las falencias jurídicas, dado que no existe una orientación normativa específica para el reasentamiento, las acciones se desarrollan en un marco legal relacionado con la enajenación de predios y valoración económica de los mismos, por lo que el reasentamiento se ejecuta más como un ejercicio complementario a la adquisición predial que como una acción integral. Así, en la mayoría de los casos, los procesos de reasentamiento son simplemente asimilados a proyectos de vivienda social, lo que por supuesto va en detrimento de su habitabilidad.

CAPÍTULO IV.
HABITABILIDAD DE LA VIS MULTIFAMILIAR
EN PROCESOS DE REASENTAMIENTO

10. San Sebastián de Betania IV Etapa

10.1. Etapa habitada del proyecto

En el año 2005, la CPV presentó ante la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, el primer planteamiento del proyecto San Sebastián de Betania IV Etapa, en el que se proponía la construcción de 580 viviendas para la reubicación del barrio “La Playita” en predios de propiedad del municipio de Manizales (ver imagen satelital 1). Sin embargo, la mencionada entidad financiera no consideró en ese momento viable su construcción y por tanto no pudieron ser obtenidos los subsidios del Ministerio de Vivienda que complementarían los de orden municipal para lograr el cierre financiero estimado en \$11.063 millones de pesos.

No obstante lo anterior, luego de que en el POT de 2007 se definieran los nuevos suelos que serían destinados para el desarrollo de VIS y que en el Plan de Desarrollo 2008-2011, la Alcaldía municipal trazara como meta para el cuatrienio la construcción de 540 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), para su entrega subsidiada a familias damnificadas, desplazadas, de zonas marginales y familias carentes de vivienda con bajos niveles de ingresos, bajo previa licencia de urbanización y construcción emitida por la Segunda Curaduría de Manizales (Resolución N° 220013/2008) en el año 2008 la CPV dio inicio a las obras de movimiento de tierras para la perfilación de vías y terraceo para la construcción del proyecto, según nuevos diseños que contemplaban esta vez la construcción de 1104 Viviendas de interés prioritario (VIP) en 88 edificios multifamiliares (ver plano 4).

Con el ánimo de obtener cofinanciación por parte del gobierno nacional, en Abril de 2009 la CPV radicó ante Findeter este proyecto ahora presupuestado en \$36.123 millones de pesos, lográndose que a finales de ese año se expidiera el certificado de elegibilidad por parte de la financiera, luego de que se ajustara su valor a \$35.258 millones de pesos. Mediante el Acuerdo 725 de Septiembre de 2009, el Concejo municipal autorizó a la Alcaldía de Manizales para contratar empréstitos por \$10.500 millones de pesos para financiar los subsidios que le correspondía aportar a la entidad territorial, al tiempo que el Fondo Nacional de Regalías, FNR, se comprometió con el desembolso de \$12.068 millones de pesos.

Ya en el mes de Junio de la misma vigencia se había celebrado entre la CVP y la Fundación sin ánimo de lucro “Corporación obras sociales Betania” el Convenio de asociación para actividades de Interés público Nro. 200908275, el cual tenía como objeto “conjugar esfuerzos, recursos económicos, administrativos y humanos con el propósito de impulsar, desarrollar el acceso de la población más vulnerable a una vivienda digna, llevando a cabo el programa de vivienda de interés social prioritario denominado San Sebastián de Betania IV Etapa (...)”. De acuerdo a lo pactado, con un presupuesto de \$4.251.751.784, la fundación (en adelante OSB) ejecutaría las obras correspondientes a

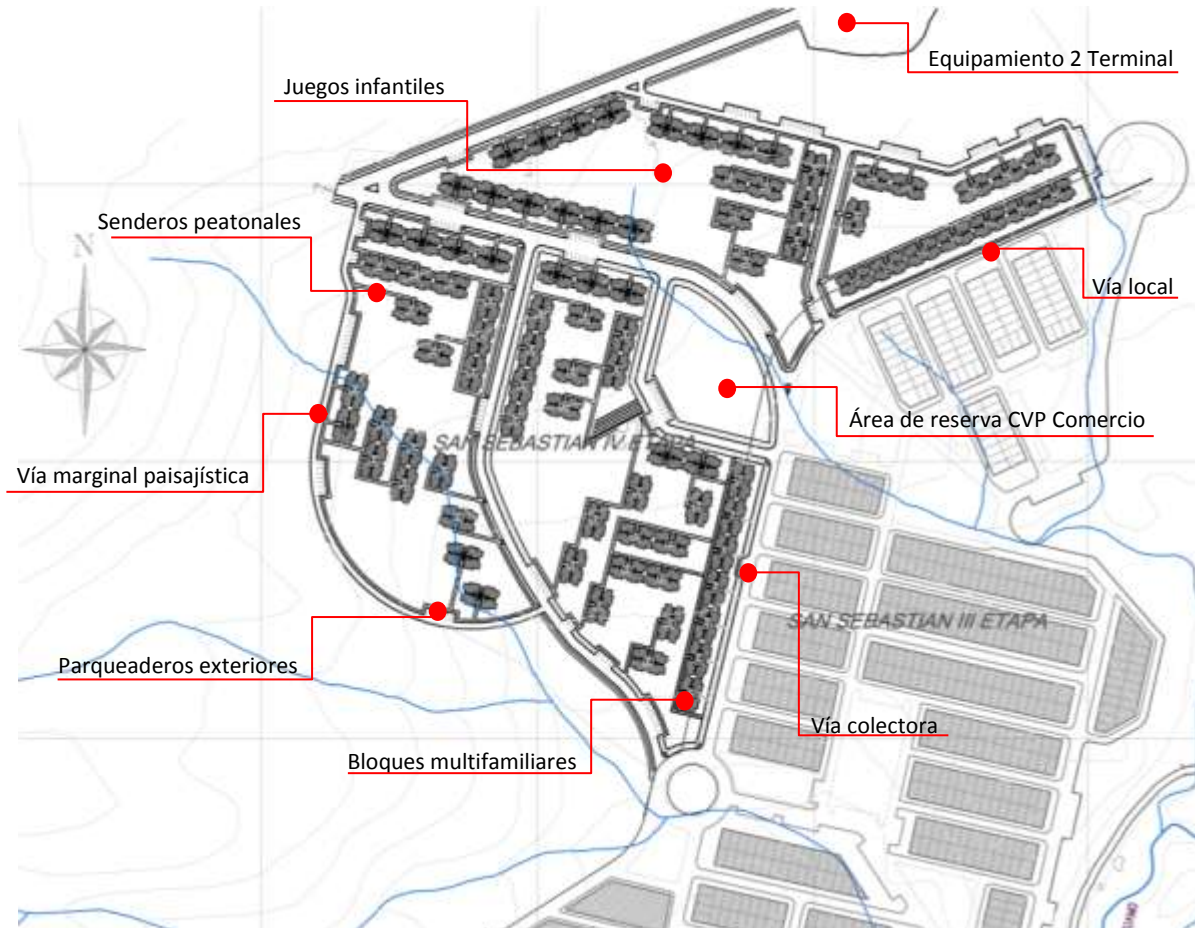
la primera fase de construcción del proyecto, esto es 6 edificios (bloques 2, 3, 4, 5, 6 y 7) de 24 apartamentos, para un total de 244 unidades de vivienda, cada una de ellas con un área de 41,57 m² (ver planos 5, 6 y 7).



Foto satelital 1. Predio destinado para la construcción del proyecto San Sebastián IV Etapa. Fuente: Alcaldía de Manizales (2009).

() El predio destinado para el desarrollo del proyecto posee un área bruta total de 113.410,82 m². Morfológicamente, el lote presenta una forma irregular, resultante de la conformación de los siguientes límites: hacia el norte constituidos por el perímetro urbano de la ciudad; hacia el oriente como resultado del desarrollo preliminar de San Sebastián III Etapa; hacia el sur configurados por un relicto de bosque (zona de protección de ladera); y hacia el occidente establecidos por el predio proyectado por la CVP para la posible localización de la V Etapa de San Sebastián.*

Plano 4. Diseño Urbanístico de San Sebastián IV Etapa. Fuente: CVP (2010).

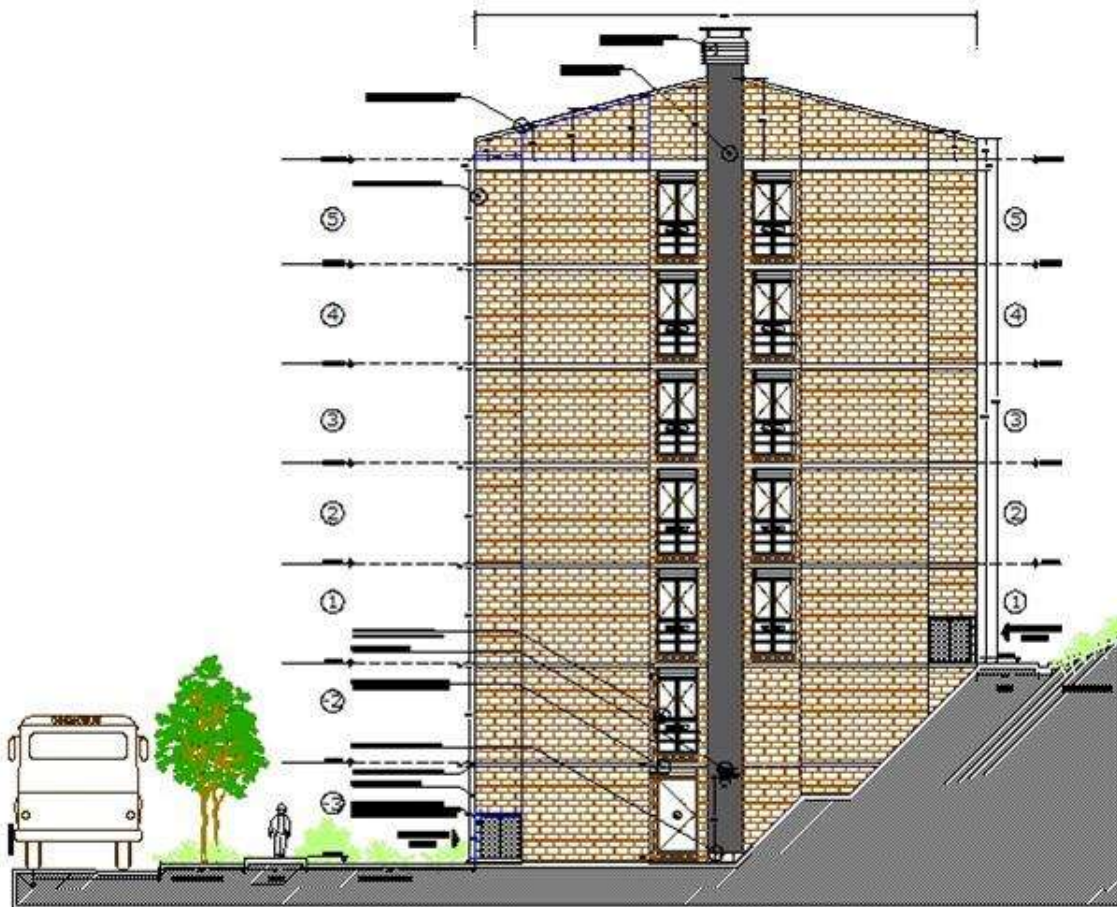


(*) En el plano 4 puede observarse el diseño original de San Sebastián IV Etapa, proyectado por la caja de la vivienda Popular de Manizales (CVP). Desde el punto de vista urbanístico, es posible reconocer como determinante de diseño la conservación del trazado de la carretera, antes rural, que conducía hacia la vereda Alto del Guamo, la cual se convierte ahora en la principal vía de acceso al proyecto (vía colectora). A partir de ésta, se crea un circuito de vías locales, de las que a su vez se desprenden vías marginales paisajísticas de alta pendiente, conformándose de esta manera 5 “supermanzanas” en las que se ubican los bloques multifamiliares tipo, algunos de ellos con fachadas hacia las vías vehiculares y otros localizados en el interior de las manzanas, razón por la que su acceso se propone por medio de vías peatonales.

La distancia mínima entre paramentos de los bloques se plantea en 7ml. Los perfiles de las vías difieren de acuerdo a su tipología: las vías colectoras poseen 7ml de sección y a cada lado zonas verdes de 2ml, andenes de 1,5ml y antejardín de 4ml de sección, para una distancia total de 22ml (11ml respecto al eje de la vía) entre el paramento de las edificaciones de 5 pisos de altura; las vías locales poseen 5ml de sección y a cada lado zonas verdes de 2ml, andenes de 1,5ml y antejardín de 2ml de sección, para una distancia total de 16ml (8ml respecto al eje de la vía) entre el paramento de las edificaciones de 5 pisos de altura; por último, las vías marginales paisajísticas poseen 3,5ml de sección, y a cada lado andenes de 1,5ml y antejardín de 4,75ml de sección; todos los senderos peatonales se diseñaron con una sección de 1,5ml.

En el diseño urbanístico se plantea la construcción de 193 parqueaderos descubiertos, distribuidos en distintas zonas del proyecto. El espacio público se compone además por tres áreas de cesión: una porción de terreno de 3583,84 m² que se reserva la CVP para uso comercial; una zona localizada en el norte del predio (6659,5 m²) en la cual se construiría una terminal para el servicio de transporte público urbano; un área definida como espacio público 1, de un área de 500,6 m², sobre la cual el diseño no plantea ningún uso específico. Las áreas no ocupadas dentro de las manzanas, son planteadas como zonas verdes en las que, de acuerdo a la planimetría, podrían localizarse juegos infantiles y mobiliario urbano complementario.

Plano 5. Fachada lateral izquierda de bloque tipo. Fuente: CVP (2010).



(*) El proyecto contempla la construcción en serie de un modelo de bloque diseñado con un sistema constructivo de muros estructurales de concreto vaciado (muros interiores) y mampostería estructural (muros perimetrales), con una cimentación en vigas de concreto reforzado soportadas en pilotes o caissons, muros de contención en concreto reforzado, placa de sobrepiso en concreto y placas de entrepisos macizas. En consideración a los sobrecostos que representa la construcción y mantenimiento de un ascensor para las edificaciones multifamiliares, en el diseño de los bloques se consideró una altura máxima de 5 pisos respecto al acceso principal, restricción de altura establecida en las normas urbanísticas. Sin embargo, según lo permitieran las condiciones topográficas del lugar de emplazamiento de los bloques, en algunos casos se plantearon dos plantas adicionales por debajo del nivel del acceso principal.

Plano 6. Planta tipo de bloque multifamiliar. Fuente: CVP (2010).



Plano 7. Planta apartamento tipo. Fuente: CVP (2010).



(*) La planta tipo se conforma por un punto fijo central con posibles accesos a distintos niveles desde las fachadas principales y por 4 apartamentos estándar de un área de 41,57 m², los cuales constan de una sala comedor de 11 m², alcoba principal de 11,5 m², alcoba secundaria de 7,2 m², cocina y ropas de 8,87 m² y un baño de 3,0 m².

Así entonces, en un periodo comprendido entre Octubre de 2009 y Junio de 2010, y luego de efectuar algunos cambios en los diseños de los 6 edificios multifamiliares, se edificaron finalmente 150 apartamentos tipo, además de 5 apartamentos unipersonales de 23,08 m², 5 locales comerciales de 18,49 m² y un local de 41,57 m² (ver plano 8), todo esto por un valor de \$4.621.060.117, distribuidos de la siguiente manera [OSB, 2013]: a cargo de la Caja de la Vivienda Popular \$1.660.418.781 representados en subsidios de vivienda otorgados a los beneficiarios; a cargo de OSB la suma de \$2.892.233.384 (producto de la donación realizada por la Fundación Luker), de los cuales \$1.580.724.584 estaban orientados a créditos para los beneficiarios y \$1.311.508.800 representados en crédito puente respaldado por los subsidios nacionales de vivienda, cobrados por Betania contra la escritura de los inmuebles que fueron entregados a los beneficiarios entre Agosto de 2010 y Junio de 2011.

Plano 8. Planta opcional nivel -2. Fuente: CVP (2010).



(*) En la izquierda local comercial (18,49 m²) y apartamento unipersonal (23,08 m²), a la derecha apartamento tipo.

En julio del año 2010, a través del Acuerdo 097 “por medio del cual se modifica el Acuerdo 725 del 9 de septiembre de 2009”, se reasignó \$ 5.000 millones de pesos para la construcción de VIP en la zona de la comuna San José, dejando sólo 5.500 millones de pesos para el proyecto “San Sebastián IV Etapa”. Según el concejal de la ciudad ponente de este acuerdo²⁷, “la Administración Municipal aplicó al Fondo Nacional de Regalías y al igual que todos los proyectos que se presentaron a finales del año 2009, no se obtuvo recursos por la falta de los mismos en el orden nacional”. Por tanto, luego de la redestinación de los recursos municipales y la no obtención del monto solicitado a la nación, el mismo concejal afirmaba en 2010 que el proyecto “espera(ba) construir con los \$5.500 millones de pesos, del orden de 10 edificios (230 apartamentos aproximadamente), meta que es muy inferior a los 1104 que se pretendían construir, (...) aclarando que las obras de urbanismo que se deben realizar en esta etapa, en cuanto a redes de servicios públicos cubrirán la demanda futura de las 1104 viviendas”.



Ilustración 8. Bloques 2, 3, 4, 5, 6 y 7, primera fase de construcción del proyecto. Fuente: Archivo personal (2011).

²⁷ Disponible en <http://concejalpabloemiliohincapie.obolog.com/ponencia-caja-vivienda-882252>. Consultada el 01 de Noviembre de 2011.

Pese a lo anterior, para el año 2011, la CVP había ya establecido que a mediano plazo se pretendía terminar la construcción de un total de 386 apartamentos²⁸, esperando que posteriormente pudieran llegar los recursos nacionales que permitieran la ejecución total del proyecto tal y como originalmente se había planteado. Así, una vez entregada la primera fase, el 25 de mayo del 2011 se suscribió el convenio estatal de asociación Nro. 201105047 entre la CVP y OSB, para la construcción de la segunda fase del proyecto: 144 apartamentos localizados en 7 edificios multifamiliares. Las obras iniciaron el 19 de junio de 2011 y culminaron el 30 de abril de 2012, construyéndose finalmente un total de 136 unidades de vivienda de 41,57 m² en 6 edificios (Torres 1, 8, 9, 11, 12 y 16) de 20, 22 y 24 apartamentos, gracias a un mayor aprovechamiento de la topografía del lugar de emplazamiento de algunos de los bloques (ver ilustración 9). El valor de la construcción fue de \$4.672.320.000, distribuidos de la siguiente forma [OSB, 2013]: aportes de la CVP \$2.902.409.713, correspondientes a los subsidios nacionales y municipales; valor de la interventoría \$78.840.287; valor cuatro subsidios no ejecutados: \$83.080.000; aportes de Obras Sociales Betania \$1.607.990.000, que corresponden al crédito otorgado a los adjudicatarios.



Ilustración 9. Bloques 1, 8, 9, 11, 12 y 16, segunda fase de construcción del proyecto. Fuente: CVP (2012).

²⁸ Sandra Milena Monroy Ramírez, Gerente de la CVP, en declaraciones dadas el 19 de Mayo de 2011 al diario La Patria de Manizales. Disponible en <http://www.lapatria.com/story/144-apartamentos-m%C3%A1s-se-levantar%C3%A1n-en-uni%C3%B3n-con-betania>. Consultado el 01 de Noviembre de 2011.

Las viviendas construidas en la primera etapa del proyecto, fases I y II de construcción (286 apartamentos tipo y 5 apartamentos unipersonales), fueron destinadas para la reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo o damnificadas por la ola invernal de los años 2009 a 2011, en distintos barrios de estratos socioeconómicos bajos de las laderas norte y sur de la ciudad principalmente (hábitats anteriormente caracterizados), tales como La Avanzada, El Carmen, El Aguacate, Galán, Camino del Medio, Persia, entre otros, además de algunos grupos familiares damnificados de zonas rurales cercanas al casco urbano del municipio. Un pequeño porcentaje de estos apartamentos fueron por otra parte dirigidos a la reubicación de familias cuyas viviendas se enajenaron en el proceso de renovación urbana de la Comuna San José y otro tanto se entregó a familias de escasos recursos económicos que no poseían vivienda y que por tanto resultaron beneficiadas con los subsidios de vivienda de la Nación y del municipio.

Un diagnóstico realizado en el mes de Agosto del año 2012 por OSB, mediante la aplicación de una encuesta semi estructurada dirigida a identificar las principales características socioeconómicas de esta población, encontró, entre otros datos, lo siguiente: Las familias estaban integradas principalmente por adultos y niños en etapa de primera infancia, en un modelo de familia nuclear tradicional conformado por padres e hijos, con un promedio de 4 personas por familia; el 37% de los miembros de las familias eran adultos (27 a 59 años), el 16% niños en primera infancia (0 a 12 años), el 14% Jóvenes (19 a 26 años), el 13% adolescentes (13 a 18 años), otro 13% niños (6 a 12 años) y el 7% restante era población adulta mayor (60 años en adelante). El nivel educativo de la población era muy bajo: el 28% de las familias tenían miembros cursando estudios para el momento de aplicación de la encuesta, el 21% tenían primaria incompleta, el 20% secundaria incompleta, el 17% secundaria completa, el 11% primaria completa, el 2% ningún nivel educativo, y sólo un 1% estudios Técnicos o Profesionales.

En cuanto a la situación laboral, el 67% de los miembros de las familias en edad laboral, se encontraban empleados, el 24% eran independientes, un 7% estaban desempleados y el 2% restante era población pensionada. En relación con la trayectoria laboral, el 28% de los miembros de las familias encuestadas se desempeñaban como empleadas domésticas, el 20% como obreros de construcción, y en porcentajes iguales de 10% como vendedores, vigilantes y operarios de fábrica, un 6% en oficios varios, un 5% como taxistas y el 11% restante en otras ocupaciones. En relación a ingresos del grupo familiar, un 32% las familias tenían ingresos menores a 1 SMMLV, el 26% de entre 1 y 2 SMMLV, el 19% igual a 1 SMMLV, un 14% de 2 o más SMMLV y el 9% restante no tenía ningún tipo de ingreso económico.

Estos datos claramente evidencian las difíciles condiciones socioeconómicas de la población reasentada en el proyecto, para la cual el bajo ingreso económico es a su vez causa y efecto del bajo nivel de escolaridad y por tanto del desempleo o la alta incursión en esferas laborales informales e inestables.

10.2. Etapas adicionales del proyecto

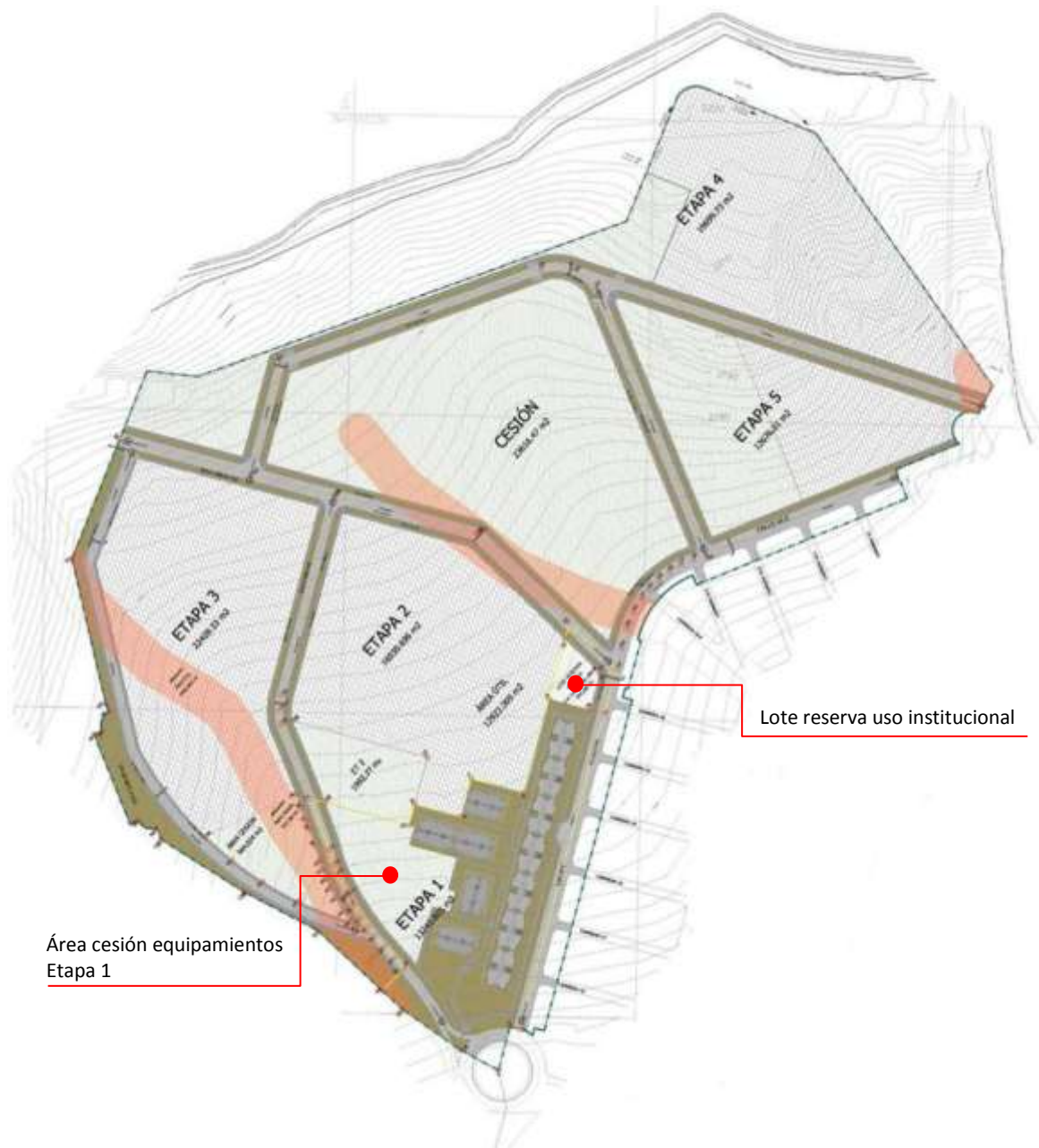
En el año 2012, para su presentación al recientemente instituido programa de las “100 mil viviendas gratuitas”, iniciado después de la aprobación de la Ley 1537 de 2012, la CVP modificó completamente el planteamiento general urbanístico inicial de San Sebastián IV Etapa, estableciendo ahora una gran zona de Cesión general de 23.616,47 m² y cuatro áreas dentro del predio (cada una de ellas con pequeñas zonas de cesión) para el desarrollo de un igual número de Etapas para su construcción (ver plano 9).

El mismo año, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, aprobó inicialmente, por valor de aproximadamente \$33 mil millones de pesos, la construcción de entre 720 y 800 Viviendas de interés prioritario bajo la tipología de vivienda multifamiliar, en el área establecida para el desarrollo de las etapas II y III. Así entonces, en el año 2013 se adelantó por parte de un comité de la fiduciaria Bogotá S.A. el proceso de selección de proponentes para el diseño y construcción del proyecto, en el que se determinó adjudicar el contrato a la Constructora privada Las Galias, la cual presentó una propuesta que contemplaba la construcción de 800 apartamentos de 51,1 m² en 34 edificios multifamiliares de 5 y 6 pisos de altura (ver planos 10 y 11 e ilustración 11). El plazo fijado para la ejecución del 50% de las obras fue de un año contado a partir de Marzo de 2013. Las labores de construcción iniciaron efectivamente a mediados del año 2013 y para el mes de Marzo de 2014 se habían adelantado las obras de movimiento de tierras y se había dado inicio a la fundición de la cimentación de las edificaciones (ver ilustración 10).



Ilustración 10. Obras de movimiento de tierras en las fases II y III. Fuente: Diario La Patria (2013).

Plano 9. Planteamiento urbanístico General de San Sebastián IV Etapa. Fuente: CVP (2012).



(*) En el sur del predio (área café oscuro) pueden observarse los 12 bloques construidos en la primera Etapa del proyecto (los cuales se encuentran hoy habitados) y sus zonas verdes. En el nuevo planteamiento general se conserva para esta Etapa una pequeña parte (541,08 m²) del área de cesión inicialmente dispuesto para uso comercial (3583,84 m²) y en la que ahora se propone un uso institucional cultural; además, se dispone un área de cesión para equipamientos de 2566,5 m². En este planteamiento puede también observarse la consideración de tres áreas de afectación por escorrentías (color rosado), sobre las cuales sólo es posible la localización de vías. Las cinco áreas destinadas para el desarrollo de las cuatro etapas adicionales y la zona de cesión general son ahora conformadas por dos vías colectoras y seis vías locales.

Plano 10. Diseño urbanístico de las Fases II y III de San Sebastián IV Etapa. Fuente: Constructora Las Galias (2013).



(*) En la propuesta presentada por la Constructora Las Galias se plantea la construcción de 2 conjuntos cerrados de vivienda: el “conjunto multifamiliar fase 2”, conformado por 504 apartamentos en 21 torres de 6 pisos a los que es posible acceder mediante senderos peatonales, además de 52 parqueaderos descubiertos y portería; y el “conjunto multifamiliar fase 3”, el cual consta de 296 apartamentos en 13 bloques (4 de 5 pisos y 9 de 6 pisos) igualmente con acceso mediante vías peatonales, 30 parqueaderos descubiertos, portería, salón múltiple, cancha múltiple y dos áreas de cesión para equipamiento comunitario de 964,02 m2 y 1992,76 m2 respectivamente.

Plano 11. Planta tipo bloque multifamiliar. Fuente: Constructora Las Galias (2013).



(*) El proyecto contempla la construcción en serie de un modelo de bloque diseñado con un sistema constructivo de muros estructurales de concreto vaciado, con una altura máxima de 5 pisos respecto al acceso principal y una planta por debajo de este nivel. La planta tipo se conforma por un punto fijo central y por 4 apartamentos estándar de un área de 51,1 m², los cuales constan de una sala comedor, alcoba principal, 2 alcobas secundarias, cocina y ropas y un baño.



Ilustración 11. Modelación digital bloques multifamiliares tipo. Fuente: Constructora Las Galias (2013).

11. Propuesta de Investigación

▪ **Pregunta de Investigación**

¿El proyecto de vivienda de Interés Prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián de Betania IV Etapa reúne las condiciones ambientales necesarias para asegurar su habitabilidad por parte de las familias involucradas en el proceso de reasentamiento?

▪ **Objetivo General**

Analizar la habitabilidad del proyecto de vivienda de Interés prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián IV Etapa desde la perspectiva del hábitat.

▪ **Objetivos específicos**

- a) Desarrollar una metodología de análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional urbano.
- b) Caracterizar el proyecto de vivienda de Interés prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián IV Etapa desde las distintas dimensiones del hábitat.
- c) Analizar la habitabilidad del proyecto a partir del método desarrollado, tanto desde la unidad habitacional como desde su entorno, en el marco de una voluntad de construcción de ciudad.

▪ **Hipótesis**

El proyecto de vivienda de Interés Prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián de Betania IV Etapa no reúne todas las condiciones ambientales necesarias para asegurar su concreción como un hábitat habitable para la población sujeta del proceso de reasentamiento.

Pues bien, de acuerdo con el primer objetivo específico trazado, se presenta a continuación el método para el análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional urbano.

11.1. Metodología de estudio

Las disertaciones presentadas en el Capítulo de Acercamiento Teórico permiten comprender que distintos componentes pertenecientes a las dimensiones Ambiental natural y Físico-espacial y Sociocultural y Económica, en las escalas de la ciudad, el sector, el conjunto habitacional y la vivienda, en su interrelación sistémica conforman el hábitat humano como fenómeno ambiental. Para efectos del abordaje del caso de estudio, con base en lo propuesto en las metodologías de análisis de la habitabilidad revisadas en el Capítulo segundo, se establece entonces una serie de variables y subvariables del hábitat, componentes ambientales que pueden ser sujeto de caracterización y análisis (ver tabla 30).

De igual manera, dado que para la determinación de las condiciones de habitabilidad del entorno vital es necesario evaluar la capacidad de sus componentes para satisfacer los requerimientos básicos de sus habitantes, para adelantar el análisis propuesto se definen las que, en términos generales, pueden considerarse como las necesidades propias de la población urbana vulnerable allí reasentada (ver tabla 30), aspectos cuya adopción se sustenta tomando en consideración los que, para el Comité de Derechos Económicos, sociales y Culturales, CESCR, de la ONU, en sus Observaciones Generales Nos. 4 (1991) y 7 (1997), son los factores mínimos que en cualquier contexto constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del PIDESC, los cuales acá son complementados por lo establecido en 2006 por la OPS y la OMS como condiciones fundamentales de una "vivienda saludable", por lo propuesto como condiciones de una "vivienda adecuada" en la segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, Hábitat II (1996), y por lo dispuesto en las directrices y normas de procedimiento del BID y el BM (políticas operativas OP-710 de 1998 y OP-4.12 de 2001), para regular los procesos de reasentamiento derivados de proyectos de desarrollo por ellos financiados.

Estas condiciones son entonces las siguientes: a) acceso a servicios sociales, b) empleo y generación de ingresos, c) gastos soportables, d) seguridad frente a amenazas antrópicas, e) integración social y sana convivencia, f) seguridad frente a amenazas naturales, g) agrado estético, h) higiene y confort (acústico, lumínico e higrotérmico), i) comodidad y accesibilidad universal (al medio físico por parte de personas en situación de discapacidad), j) privacidad y k) seguridad en la tenencia.

Finalmente, para orientar la evaluación de las variables y subvariables del hábitat específicamente en relación con los requerimientos de los habitantes a los que les corresponde de manera directa satisfacer, como puede observarse en la tabla 30 (color gris), a partir de las conclusiones que deja el análisis de las experiencias en el desarrollo de proyectos para el reasentamiento en el ámbito nacional e internacional, se establecen las relaciones de correspondencia entre los componentes y las condiciones esenciales de un hábitat habitable adoptados.

11.2. Técnicas e instrumentos de investigación

La evaluación de la habitabilidad del proyecto de vivienda de Interés prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián IV Etapa, se lleva a cabo conjugando la descripción y el análisis de aspectos tanto cuantitativos como cualitativos de las distintas variables y subvariables definidas en el método de análisis ya expuesto, mediante la observación directa del profesional (apreciación desde afuera), contrastada con el grado de satisfacción del habitante (percepción desde adentro).

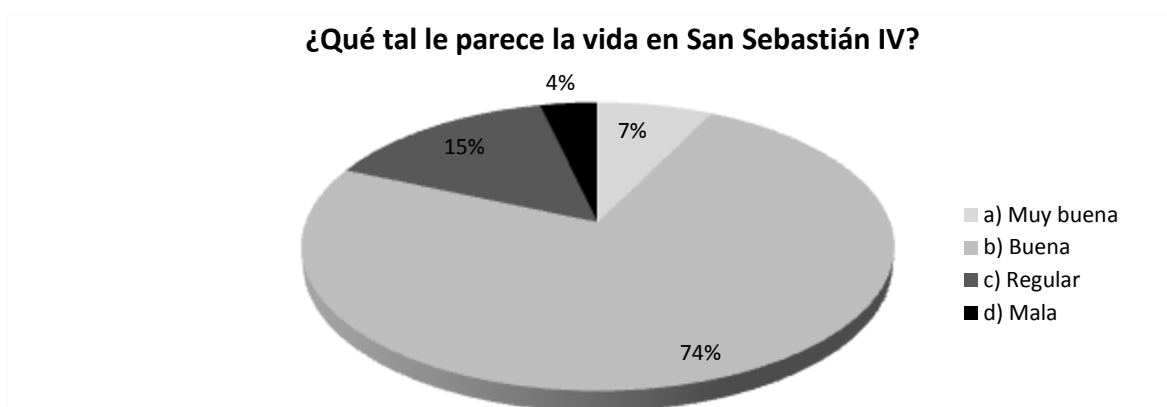
De esta manera, como se verá, para la apreciación “desde afuera” se adelantó el estudio de información documental como planimetría, cartografía, estadísticas, informes periodísticos e investigaciones académicas anteriormente adelantadas alrededor de aspectos técnicos del proyecto, además de la observación (apoyada en el registro fotográfico) de las dinámicas del sistema hábitat. De igual manera, se sostuvieron entrevistas abiertas con expertos, con responsables de la administración pública y con habitantes del proyecto, esto último ya para conocer la percepción “desde adentro”.

Para reconocer de mejor manera las percepciones, las vivencias y las opiniones de los habitantes frente a su hábitat, se realizaron 27 encuestas sobre la base de un universo de 270 viviendas habitadas, lo cual arroja un total de 10% de cobertura. El instrumento de recolección de información (anexo A) se conformó por 27 preguntas, mediante las cuales se indagó tanto por la percepción general del nuevo hábitat y del proceso de reasentamiento, como por aspectos puntuales de las condiciones del proyecto y su situación en comparación con el hábitat de origen. De igual manera, en cada una de las encuestas aplicadas se establecieron características especiales de los habitantes y de su vivienda (año de reubicación, barrio de proveniencia, bloque, apartamento y número de habitantes de la vivienda), buscando que el instrumento permitiera un posterior análisis de la influencia de estas condiciones en las respuestas señaladas.

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 en la mayoría de ellas el cuestionamiento del porqué de la elección a fin de obtener una información más detallada. En este sentido, las explicaciones o justificaciones que de manera libre fueron aportadas por los habitantes en este tipo de preguntas, se sometieron luego a un proceso de clasificación por afinidad o similitud, con el ánimo de reconocer en ellas también las tendencias en términos estadísticos.

12. Caracterización y análisis de la habitabilidad desde la perspectiva del hábitat

Antes de dar inicio al análisis puntual de las variables y subvariables del hábitat, importa destacar inicialmente que desde la percepción de los habitantes reasentados, el grado de satisfacción significativo expresado frente a su vida en el nuevo hábitat es bastante alto: de los habitantes consultados, al 7% le parece que, en términos generales, la vida en San Sebastián IV es muy buena y el 74% considera que es buena frente a un 15% que cree que es regular y un 4% que piensa que es mala (gráfica 1). Cabe destacar que para los primeros habitantes reasentados (año 2010), quienes por ende han tenido un mayor tiempo para adaptarse a las nuevas circunstancias y para los que muy seguramente el anhelo por las condiciones de su antiguo hábitat ya no es tan fuerte, el sentimiento de agrado por la vida en el proyecto es aún más alto, llegando un 86% de ellos a considerarla como buena y sólo un 14% como regular.



Gráfica 1. Percepción general de la vida en San Sebastián IV. Fuente: Elaboración propia

Las principales razones para esta alta satisfacción se encuentran relacionadas principalmente con la tranquilidad del ambiente para el 41%, el hecho de que ya cuentan con casa propia para el 27%, que existe una buena convivencia para el 27% y que en general hubo un cambio positivo de vida para el 23%. Por su parte, quienes consideran la vida en San Sebastián IV como regular o mala, argumentan que en el proyecto existen condiciones negativas como la ubicación para el 60%, la inseguridad para el 40% y la difícil convivencia, también para el 40%. Ahora bien, de acuerdo a la metodología adoptada, es precisamente frente a la variable de localización del proyecto en la ciudad sobre la cual se inicia la caracterización y análisis de la habitabilidad. Allí se podrán observar entonces las razones que llevan a los habitantes a señalar este aspecto como el que más genera insatisfacción dentro de su impresión general del nuevo hábitat.

12.1. A escala de ciudad

12.1.1. Situación en el sistema urbano

▪ Localización en la ciudad

En el primer capítulo del presente documento se afirmaba que el hábitat puede entenderse solamente desde la interrelación entre distintas escalas espaciales y simbólicas y que la habitabilidad es entonces el grado en que el habitante ha podido construir los lazos físicos y simbólicos con la vivienda, el entorno (el barrio) y el contorno (el sector y la ciudad). Es por esto que para el análisis de las condiciones de habitabilidad de un proyecto de vivienda resulta necesario, como primera medida, estudiar cómo se configuran las relaciones entre éste y las escalas mayores del hábitat, aspecto que en procesos de reasentamiento cobra gran relevancia, pues, como se veía en las experiencias referenciadas en el capítulo tercero, determina en gran parte la posibilidad de que las condiciones que presentaba el hábitat de origen se vean mejoradas en el hábitat de destino.

Como se señalaba anteriormente, el hábitat de origen de la mayoría de las familias reubicadas en San Sebastián IV posee fuertes lazos con la centralidad dominante de la ciudad, el Centro Tradicional (ver plano 3), el cual representa el corazón comercial, bancario y de la mayoría de las actividades terciarias. Para las clases bajas o medias, la importancia de vivir cerca del centro pasa por el hecho de no tener que pagar transporte para desarrollar la mayoría de las actividades diarias (mercar, pagar servicios, adelantar trámites administrativos, etc.) y, en el caso de gran parte de la población de las laderas norte y sur, para participar de la economía del "rebusque" o informal [Chardon, 2010].

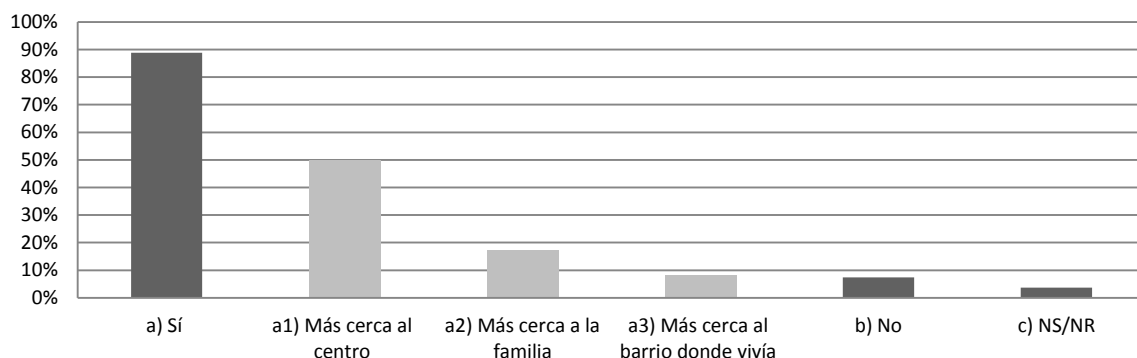
No obstante lo evidente de esta situación, en la formulación del POT del municipio la definición de terrenos "adecuados" para la relocalización de las viviendas calificadas como de alto riesgo y los proyectos de viviendas de interés social tipos I y II, ha obedecido básicamente a aspectos como topografía, disponibilidad de servicios públicos y localización en zonas que no presenten amenazas naturales. De igual manera, el elevado costo comparativo en el mercado inmobiliario del suelo en zonas cercanas al centro de la ciudad, ha sido otra razón por la que la CPV ha optado por desarrollar estos proyectos en predios de su propiedad ubicados en la periferia.

San Sebastián IV es precisamente el caso de un desarrollo localizado en los "bordes" de la ciudad, en el que, teniendo en cuenta la escala de la urbe, puede considerarse como bastante amplia su distancia geográfica respecto al centro tradicional. Pese a la apariencia subjetiva de esta afirmación, es un hecho que para los habitantes del proyecto, una población de bajos recursos económicos y que por tanto en pocos casos cuenta con medios de transporte propios, la alternativa de no pagar transporte público para acceder a los servicios urbanos y a los medios de subsistencia ya no resulta fácil, esto considerando que según el servicio de mapas de Google, el recorrido desde la Plaza de Bolívar,

corazón del centro de la ciudad, hasta el nuevo hábitat (5,3 km) puede efectuarse por un transeúnte en una hora y 20 minutos.

De acuerdo con lo expuesto, no resulta extraño entonces que a un 89% de los habitantes consultados les hubiera gustado otro sitio de la ciudad para ser reubicados, de los cuales en efecto, el 50% argumenta que hubieran preferido un lugar más cercano al centro, el 17% afirma que les hubiera gustado un sitio más cerca de la familia y el 8% preferiría estar más cerca del barrio de proveniencia (ver gráfica 2). La referencia de los encuestados a la cercanía con el barrio de origen, a la familia y lo que es casi lo mismo, al centro de la ciudad como parte integrante del hábitat de proveniencia de la mayoría de ellos, deja también entrever no sólo la importancia del fácil acceso al lugar de trabajo y a otros servicios urbanos, sino además las fuertes relaciones de vecindario y la ventaja significativa que representaba la presencia cercana de otros miembros de la familia.

¿Le hubiera gustado otro sitio de la ciudad para ser reubicado?



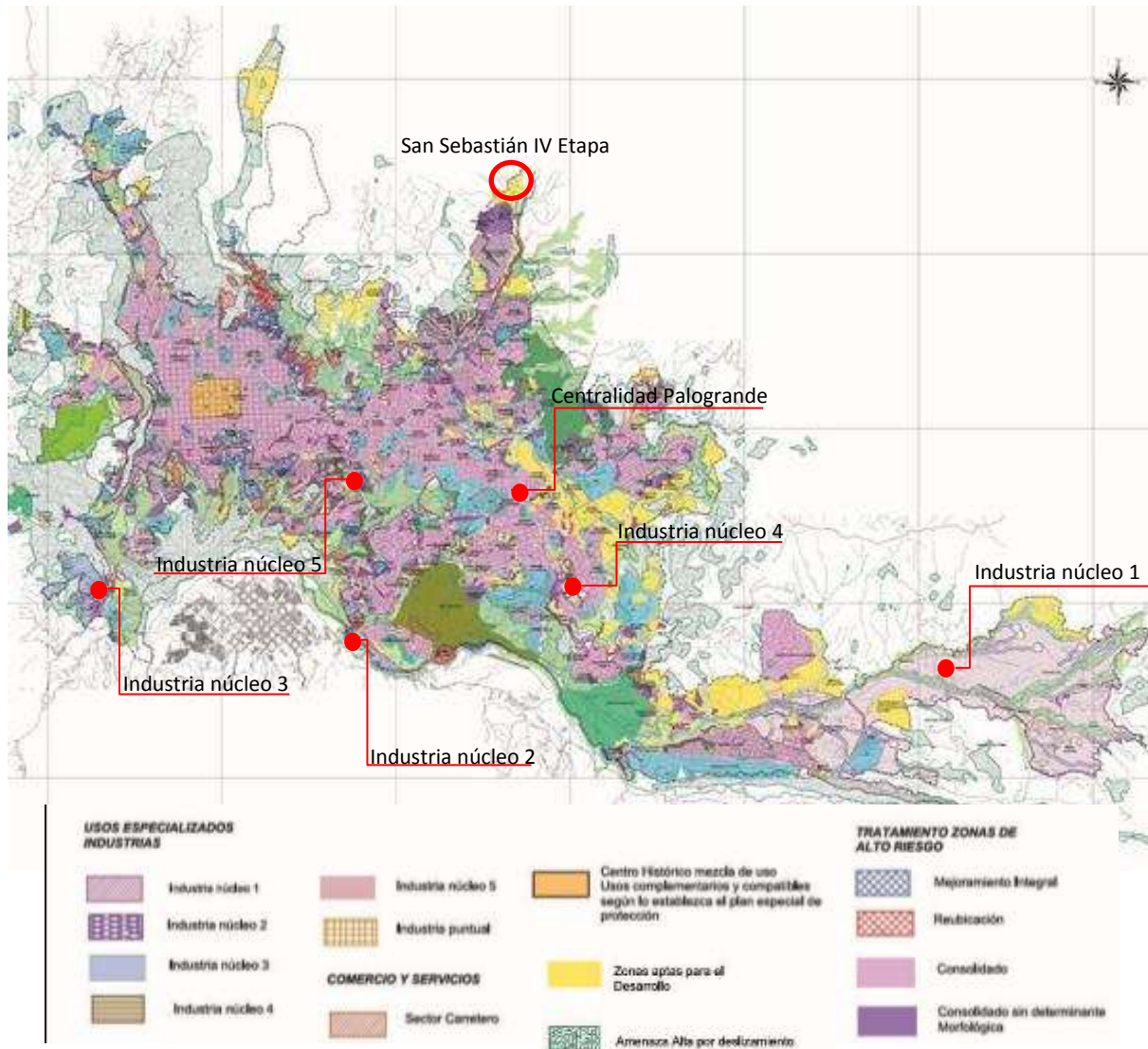
Gráfica 2. Preferencia de localización del proyecto receptor. Fuente: Elaboración propia

Ahora bien, aunque como se veía es la más importante, la relación del hábitat en estudio con el centro de la ciudad no es la única necesaria a considerar, pues teniendo en cuenta la trayectoria laboral de los habitantes reasentados y la conformación del sistema urbano de Manizales, importa también precisar la situación del hábitat con respecto a otras zonas con concentración de uso institucional y a los lugares de trabajo o a las áreas 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 donde se ocupa o puede ocuparse el alto porcentaje de habitantes que laboran como empleadas domésticas).

Según el diagnóstico del área urbana del POT de Manizales (2007), los elementos básicos de la estructura de la ciudad se constituyen a partir de la presencia de un centro dominante articulado por el corredor de las avenidas Santander y Paralela con una centralidad alterna -Palogrande- formada en los últimos años alrededor del estadio y el núcleo universitario principal (zona oriental de la ciudad), donde se aglutinan usos comerciales y de servicios y existe una amplia presencia de entidades gubernamentales y

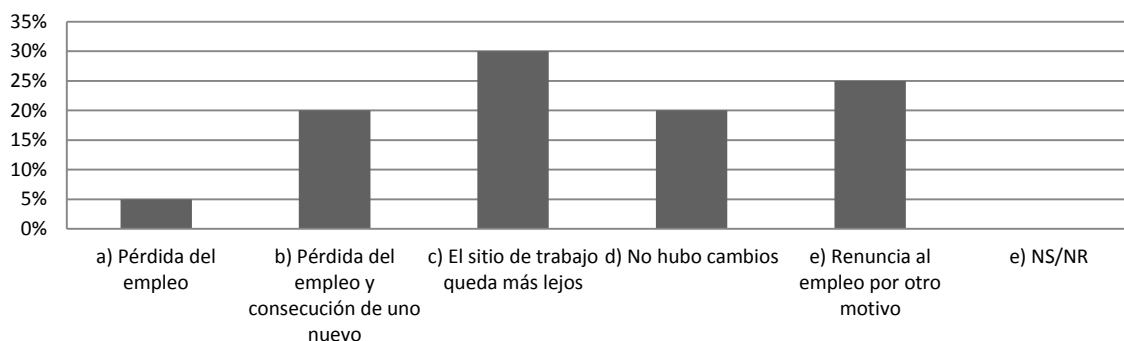
empresas de prestación de servicios de salud, EPSs, además de instituciones de educación superior. Por su parte la zona industrial se encuentra conformada por un núcleo principal fuera del área residencial, cuatro a menor escala y un núcleo a nivel rural (sector La Manuela - Kilómetro 41), así: Núcleo 1: Sector de La Enea, Juanchito y Maltería; núcleo 2: Sector Panamericana - Aranjuez; núcleo 3: Sector de la Estación Uribe; núcleo 4: Sector Alta Suiza; Núcleo 5: Sector Barrio Colombia - El Campín - Persia - El Guamal. En cuanto a las zonas residenciales, los estratos medios y altos se localizan principalmente en las comunas “Atardeceres” (occidente de la ciudad), “Estación” (sobre el corredor de las Avenidas Paralela y Santander), “Palogrande” (zona oriental), “Ecoturística cerro de Oro” (zona nororiental) y “Tesorito” (zona suroriental).

Plano 12. Usos del suelo en las áreas morfológicas homogéneas. Fuente: Planimetría Formulación POT (2007).



Como puede observarse en el plano 12, la situación de San Sebastián IV respecto a las zonas descritas de la ciudad es similar a la que se presenta frente al centro histórico. 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 (de los cuales el 20% pudo sin embargo conseguir nuevamente empleo), otro 25% señala que renunció al empleo por otro motivo y sólo el 20% afirma que no se presentaron cambios (gráfica 3).

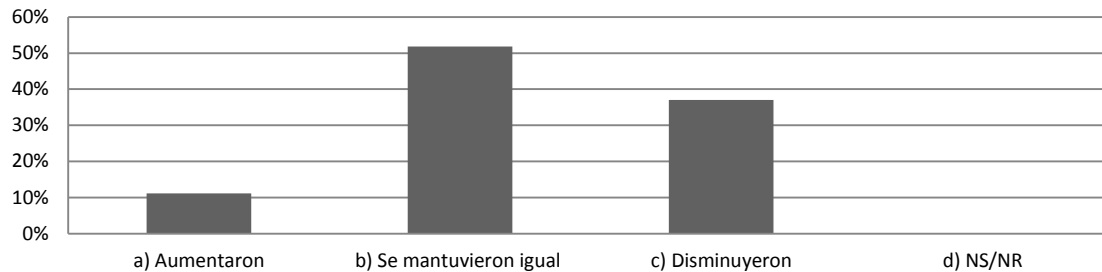
¿Qué cambios se presentaron en el campo laboral debido a la reubicación en San Sebastián?



Gráfica 3. Cambios en el campo laboral debido a la reubicación. Fuente: Elaboración propia

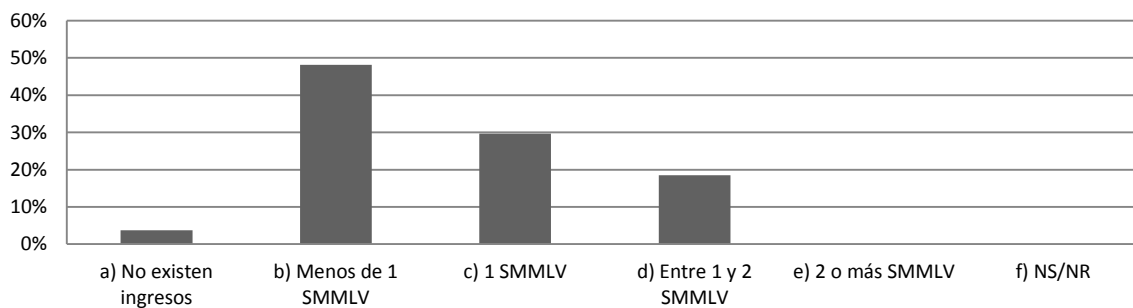
Es así que, como un problema en gran parte originado por la localización del proyecto receptor, ha habido un preocupante empeoramiento en las condiciones económicas de los habitantes después de su reasentamiento, las cuales, valga la redundancia, ya eran muy precarias antes de que estos fueran sometidos a dicho proceso: por una parte, desde que fueron reubicados en San Sebastián IV, los ingresos del núcleo familiar aumentaron sólo para un 11%, se mantuvieron igual para un 52% (de los cuales, para el 71% el conservar el mismo empleo que tenían es el principal motivo señalado para esto) y disminuyeron para un 37% (ver gráfica 4), para quienes la pérdida del empleo (58%) y la separación del cónyuge (25%) fueron las principales razones. De esta manera, actualmente 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 (ver gráfica 5).

Desde que fue reubicado en San Sebastián, los ingresos de la familia:



Gráfica 4. Cambios en los ingresos del núcleo familiar a partir de la reubicación. Fuente: Elaboración propia

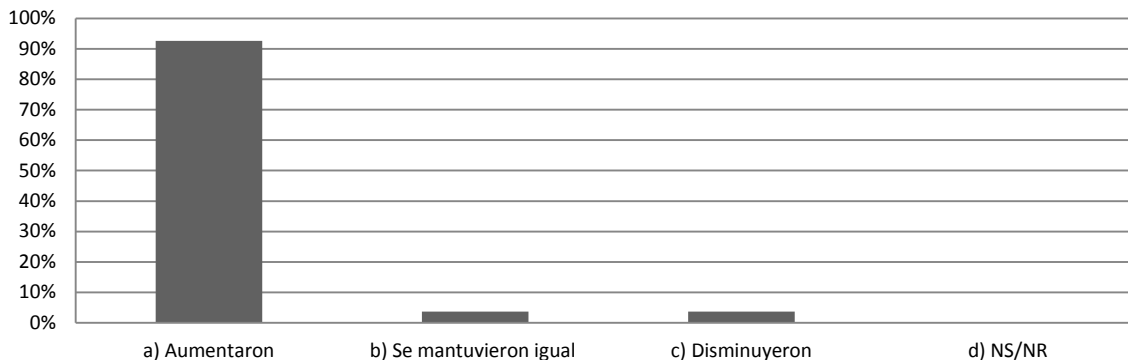
¿Cuáles son los ingresos mensuales de la familia actualmente?



Gráfica 5. Ingresos mensuales del núcleo familiar. Fuente: Elaboración propia

La situación descrita se torna aún más alarmante considerando que, por otra parte, desde que fueron reubicados en San Sebastián IV, los gastos del núcleo familiar aumentaron para un 93% y sólo se mantuvieron igual para un 4% y disminuyeron para un 3% (ver gráfica 6). Las razones para el aumento en los gastos de la mayoría de las familias reasentadas, se encuentran relacionadas para el 80% con el costo de las cuotas del apartamento y el pago de los servicios públicos (aspectos que serán luego abordados con mayor detalle) y también efectivamente, 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.

Desde que fue reubicado en San Sebastián, los gastos de la familia:



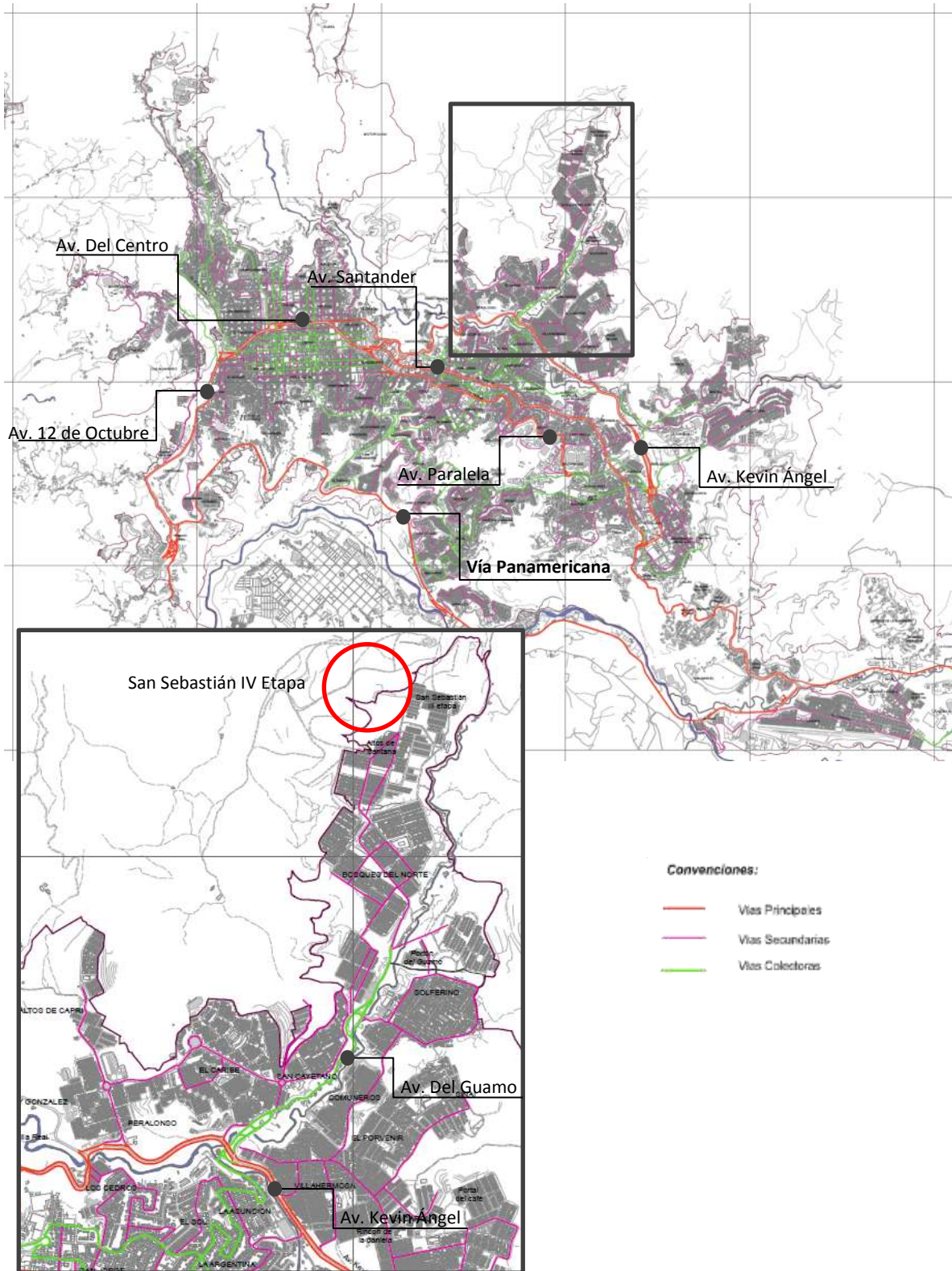
Gráfica 6. Cambios en los gastos del núcleo familiar a partir de la reubicación. Fuente: Elaboración propia

Habiendo reconocido algunas de las principales repercusiones de la localización del proyecto en la situación laboral y por tanto en las condiciones socioeconómicas de los habitantes reasentados, como complemento a la caracterización de la relación del proyecto con el sistema urbano a continuación se describe su conexión con el sistema vial de la ciudad para luego, teniendo en cuenta la importancia que ahora cobra el uso del transporte público en la vida cotidiana de los habitantes, presentar también los principales aspectos de este servicio.

▪ **Vías de acceso y transporte público**

Como se afirmaba anteriormente, las Avenidas Santander y Paralela son los principales corredores viales de la ciudad. Dado que en los últimos años el crecimiento del área urbana se ha orientado en gran medida hacia el norte, la Avenida Kevin Ángel Mejía (conocida también como Avenida del Río por seguir el trazado de las quebradas Minitas y Olivares) se ha convertido en una vía principal por medio de la cual se articula el centro histórico y el oriente de la ciudad con la comuna ciudadela del Norte. De un punto medio del trayecto de esta senda vehicular de 4 carriles y de rápido flujo vehicular, se desprende la más importante vía de acceso a la comuna, conocida como la Avenida del Guamo (por seguir el recorrido de la quebrada del mismo nombre), vía colectora que en el final de su trayecto se bifurca en dos vías secundarias, una de las cuales continúa con una fuerte pendiente hacia el barrio Bosques del Norte y de allí a San Sebastián IV Etapa, pasando por el barrio Altos de Santa Ana (ver plano 13).

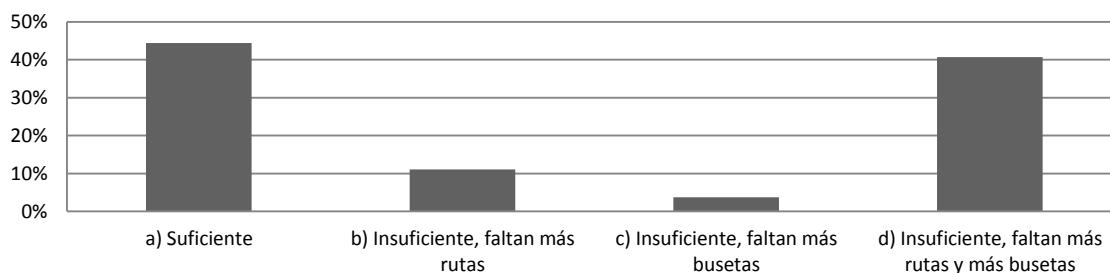
Plano 13. Jerarquización vial área urbana de Manizales y vías de acceso a San Sebastián IV Etapa. Fuente: Planimetría Formulación POT (2007).



Considerando el moderado tránsito vehicular que actualmente presenta la ruta descrita y las buenas condiciones de su capa de rodamiento, construida en concreto hidráulico, puede calificarse como aceptable la conexión vial del proyecto con la ciudad. Sin embargo, el crecimiento poblacional que experimentará el sector en los próximos años ha ameritado que en el POT del municipio se proyecte el ensanchamiento de la avenida del Guamo de los actuales dos a cuatro carriles. Al respecto es necesario también advertir que a comienzos del año 2014 dicha vía se vio obstruida por una fuerte avalancha de la quebrada “El Guamo”, por lo que en el sector deben efectuarse obras geotécnicas para la mitigación la vulnerabilidad de esta infraestructura ante la ocurrencia de un evento similar.

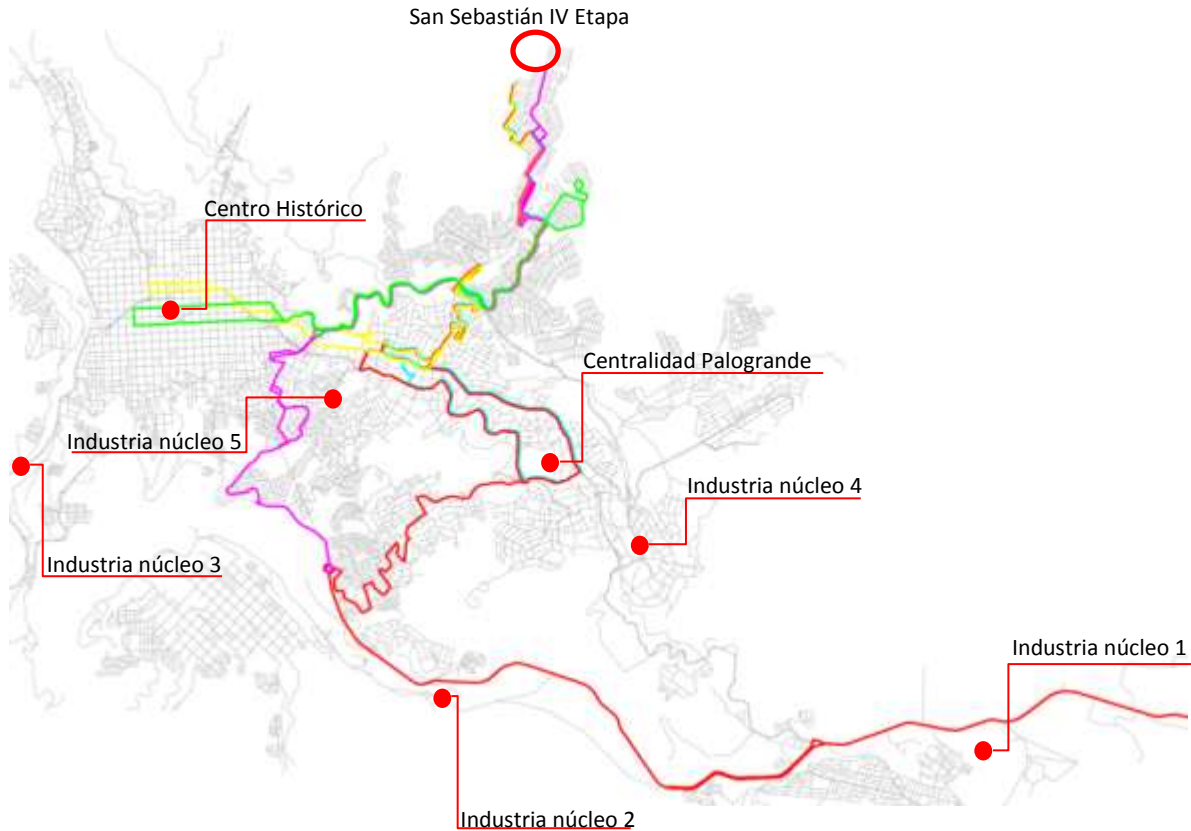
Expuesto lo anterior, ya en cuanto al transporte público, en el plano 14 pueden observarse las rutas que sirven a San Sebastián IV o a sus alrededores y su relación con la conformación previamente descrita del sistema urbano. Respecto a tal, es necesario advertir que desde la percepción de la mayoría de los habitantes consultados (66%), este servicio presenta falencias en su concepción y funcionamiento: para el 44% las rutas y la cantidad de busetas destinadas a cubrirlas son suficientes, mientras que el 11% considera que faltan más rutas, el 4% cree que faltan más busetas y el 41% sostiene que se requieren nuevas rutas y una mayor cantidad de vehículos en las existentes (ver gráfica 7). El hecho de que un alto porcentaje de los habitantes califiquen las rutas actuales como insuficientes, puede estar relacionado con la imposibilidad de un acceso directo a zonas residenciales del nororiente, occidente y noroccidente de la ciudad, así como a los núcleos industriales 3 y 4 (ver plano 14), áreas hacia las cuales la población puede dirigirse sólo después de abordar rutas que transitan por la Avenida Kevin Ángel Mejía.

¿Cómo le parece el servicio de transporte público que llega a San Sebastián IV o cerca al barrio?



Gráfica 7. Percepción del servicio de transporte público de la zona. Fuente: Elaboración propia

Plano 14. Rutas de transporte público a San Sebastián IV Etapa. Fuente: Secretaría de tránsito de Manizales.



(*) Según información de la Secretaría de Tránsito municipal, para el acceso a San Sebastián IV etapa o a sectores aledaños se encuentran destinadas un total de 5 rutas de transporte público: la primera, señalada en el plano con color cian conecta a la zona con las Avenidas Santander y Paralela llevando hasta la centralidad Palogrande; la segunda (color rojo), después de realizar un recorrido similar al anterior, conduce hacia el terminal de transporte “Los Cámbulos” y luego con dirección hacia el oriente, lleva a través de la vía Panamericana, pasando por el Núcleo industrial 2, hasta el Núcleo industrial 1 (Sector de La Enea, Juanchito y Maltería), zona en la que además se localiza el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA; la tercera (color magenta), recorre la ciudad de sur a norte, pasando inicialmente por la Avenida del Guamo, luego por la Avenida Kevin Ángel hacia el occidente hasta la Universidad Autónoma de Manizales, después hacia el sur por el sector de “La Fuente” hasta la vía Panamericana y de allí hacia el oriente hasta el terminal de transporte “Los Cámbulos” desde donde retorna siguiendo el mismo recorrido; la cuarta (color amarillo) conduce hacia el occidente a través de la Avenida Santander para llevar hasta la Plaza de Mercado desde donde regresa; la quinta (color verde), conduce hacia el occidente a través de la Avenida Kevin Ángel hasta el centro histórico de la ciudad, desde donde retorna nuevamente.

Por otra parte, según la opinión de algunos de los habitantes consultados, el aumento de la población de la zona ha ocasionado que la cantidad de vehículos dispuestos sea insuficiente para suplir la demanda del servicio, especialmente en las rutas que conducen hacia el núcleo industrial 1 y hacia el centro de la ciudad, debido a la gran cantidad de habitantes que laboran en esos sectores. En este sentido, importa precisar que, según lo expresado por los habitantes a los que se les indagó por el tema, dado el temor a ser víctimas de hurto al interior de algunos de los buses que cubren esta última ruta, vehículos de gran tamaño que reciben el nombre de Cosmobús, muchas personas optan por reunirse para abordar taxis de forma colectiva, servicio al que sin embargo, según lo narrado por los habitantes del proyecto, también se dificulta acceder a ciertas horas del día debido a la percepción de inseguridad del sector por parte de quienes conducen estos vehículos.

Frente a este aspecto cabe destacar que, en concordancia con todo lo ya expuesto, al indagar a los habitantes reasentados acerca de la percepción del transporte público en comparación con las condiciones del mismo servicio 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. Pese a lo expresado por los habitantes, desde la Secretaría de Tránsito Municipal se sostiene que esta comuna es la más beneficiada en movilidad por la frecuencia del transporte público y horarios hasta altas horas de la noche. Sobre la posibilidad de nuevas rutas la dependencia plantea que habría que hacer encuestas de origen y destino, proceso que tendría que adelantarse en toda la ciudad y que por tanto resultaría muy costoso. Para la entidad, la solución a largo plazo serían los transbordos planteados en el Sistema Estratégico de Transporte Público, SITP, el cual por ahora se encuentra suspendido, razón por la que a corto plazo se propone la concesión de permisos temporales de comprobarse la necesidad²⁹.

Ahora bien, la comuna Ciudadela del Norte y más específicamente la zona conformada por sus barrios más septentrionales (Altos de Santa Ana, Etapas I, II y III de San Sebastián y Bosques del Norte), se convierte en el hábitat a escala de sector para los habitantes reasentados en San Sebastián IV Etapa. Para analizar si sus condiciones satisfacen los requerimientos básicos de los habitantes del proyecto en estudio, siguiendo el método de análisis de habitabilidad adoptado, a continuación se caracterizan las variables y subvariables de las dimensiones ambiental natural y físico espacial y sociocultural y económica que lo constituyen.

²⁹ Juan Felipe Álvarez, Secretario de Tránsito municipal, en declaraciones dadas el 28 de Marzo de 2012 al diario La Patria. Disponible en www.lapatria.com/especiales/apoyados-en-redes-de-vecindad-1799. Consultada el 14 de Agosto de 2013.

12.2. A escala de Sector

12.2.1. Condiciones naturales

▪ Características físicas, amenazas naturales y focos de contaminación

Como se señalaba, antes del cambio de uso para el desarrollo de distintos proyectos de vivienda social, la zona en la que se localiza el proyecto era un bosque de selva húmeda tropical llamado “Monte León”. La intervención iniciada años atrás causó la deforestación paulatina del sector hasta que su capa vegetal fue totalmente retirada (ver ilustración 12), alterando el ecosistema y desplazando gran parte de su masa biótica hacia áreas mucho más distantes de ese perímetro. El área era un corredor biológico que servía de conexión entre distintos sistemas ecológicos: la biodiversidad algún día existente en Monte León formaba un cordón natural con el bosque Sinaí, el cual continuaba de forma perimetral sobre el norte de la ciudad hasta unirse a la actual reserva ambiental del eco-parque Los Yarumos [Hurtado, 2010].



Ilustración 12. Vista aérea de parte de la comuna Ciudadela del Norte. Fuente: M. A. Aguilar (2002)

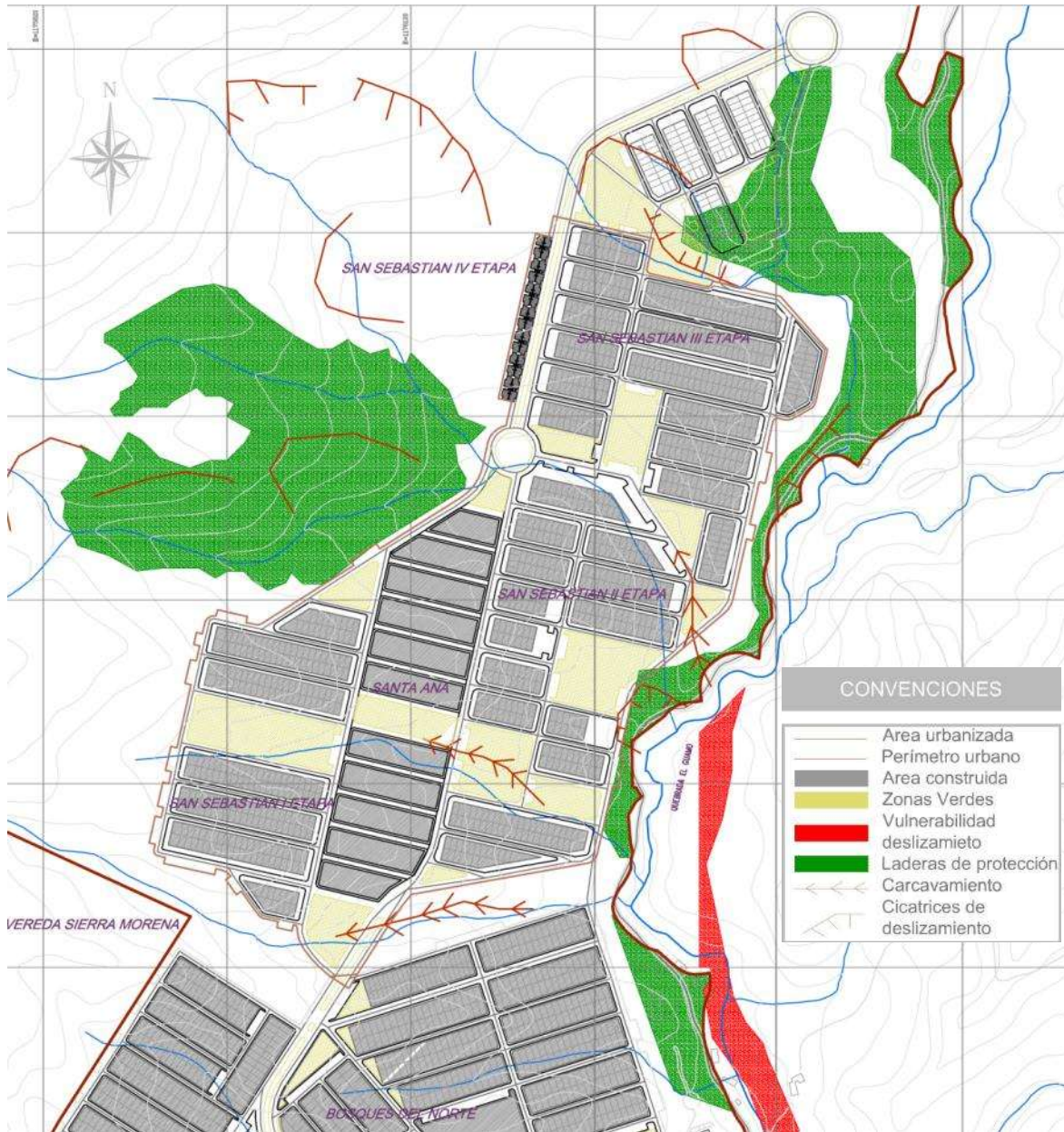
Además de las graves repercusiones en los ecosistemas del perímetro norte de la ciudad, la acción antrópica ha generado fuertes problemas geológicos debido a la alteración del balance natural original [Quintero, 2003]. Lo anterior es confirmado por el POT de Manizales, documento que afirma que para el año 2007, gran parte de la zona presentaba altas condiciones de inestabilidad, causadas por los procesos de deforestación para la construcción de vías y barrios marginales, en un área con fuertes pendientes (de entre 15° y 30°, las cuales fueron en parte modificadas por llenos hidráulicos y aterrazamientos) y en donde existe una alta pluviosidad (promedio de precipitación anual de 2168 mm/año, según datos de la estación meteorológica del IDEA localizada en el barrio Bosques del Norte).

Sumado a lo anterior, la presencia de rocas y depósitos de consistencia baja ha permitido una mayor afectación de los suelos del sector. La zona se encuentra en la formación geológica Quebradagrande (Kqd), constituida por la intercalación de estratos de areniscas, areniscas conglomeráticas, lodolitas silíceas y chert; la apariencia es masiva presentando un alto grado de fracturamiento, diaclasamiento, plegamiento, aplastamiento y orientación de los clastos por encontrarse en el área de influencia del sistema de fallas “Romeral” [Hernández y Zuluaga, 1993]. De esta manera, actualmente en el área es posible observar cicatrices de deslizamientos nuevos y antiguos, además de procesos de carcavamiento, solifluxión y reptación de ladera (ver plano 15).

Las afectaciones de los suelos de la zona son sin embargo susceptibles de ser mitigadas mediante la realización de intervenciones geotécnicas y la consideración de estas en el planteamiento urbanístico y en el diseño estructural de las edificaciones, aspectos que serán más adelante evaluados para determinar si existen condiciones de seguridad frente a amenazas naturales para los habitantes precisamente reasentados desde zonas de alto riesgo. En cualquier caso, las citadas características físicas del lugar tienen como consecuencia un muy considerable incremento comparativo en los costos de construcción del proyecto, sobrecostos que por supuesto deben ser en parte asumidos por sus habitantes.

Respecto a las condiciones de salubridad del sector, dado que los barrios aledaños a San Sebastián IV Etapa (San Sebastián I, II, y III, Santa Ana y Bosque del Norte), poseen un uso casi exclusivamente residencial, combinado en algunas viviendas con usos comerciales de bajo impacto y algunas pocas edificaciones institucionales, en el contexto inmediato no existen vectores químicos, biológicos o mecánicos que puedan convertirse en focos de contaminación y por el contrario, debido a su inmersión en medio de lo que queda del paisaje natural, en la mayoría de los casos los habitantes expresan que en la zona se “respira” un ambiente de calma y tranquilidad, aspecto que como se comentaba inicialmente, tiene una alta ponderación dentro de sus razones para sentir agrado por la vida en este hábitat.

Plano 15. Características naturales de la zona de localización del proyecto. Fuente: elaboración propia sobre planimetría diagnóstico del POT Manizales (2007).



Ahora bien, como consecuencia de lo relativamente reciente de su desarrollo y debido a otras razones que irán siendo expuestas, como se verá, aún hoy es posible afirmar que los componentes urbanísticos del sector se encuentran apenas en proceso de consolidación. A continuación se presentan las principales características de la infraestructura pública de la zona, así como las repercusiones de sus condiciones en la habitabilidad de San Sebastián IV Etapa.

12.2.2. Infraestructura pública

▪ Servicios públicos domiciliarios

Como ya se exponía, históricamente la mayoría de los programas de reasentamiento llevados a cabo en la ciudad de Manizales se han limitado básicamente a un traslado físico-espacial de una zona de alto riesgo a un sitio seguro con la conexión a todas las redes de servicios, correspondiendo a una medida de mitigación de la vulnerabilidad y el riesgo de origen físico-natural, con el fin de proteger vidas y bienes. Efectivamente, las urbanizaciones construidas en el sector, incluyendo el proyecto en estudio, han tenido desde su entrega a los beneficiarios la disponibilidad de los servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y gas natural domiciliario y han sido bien servidas en cuanto a recolección de basuras.

En el caso de San Sebastián IV Etapa, pese a que cuando se planteó inicialmente su construcción existía la preocupación de que podrían haber dificultades para la provisión de agua potable en razón a su altitud respecto a la cota máxima del acueducto del municipio, finalmente estas no se presentaron y de acuerdo a lo expresado por los habitantes del proyecto, la presión del sistema es suficiente aún en los últimos pisos de las edificaciones multifamiliares. Es así que los servicios públicos con que cuenta la zona presentan unas buenas condiciones en términos de calidad y cobertura, lo que en principio debería asegurar la resolución de buena parte de las necesidades fisiobiológicas de sus habitantes. Esta situación es por ellos reconocida, pues el 78% señala que en comparación con el hábitat de origen, los servicios públicos son mejores en San Sebastián IV, mientras que el 22% señala que son peores.

Sin embargo importa advertir que la disponibilidad de los servicios no necesariamente garantiza su continuo acceso por parte de todos los habitantes, pues el costo derivado de los mismos puede convertirse en una barrera para su obtención. En este sentido, es necesario recordar lo señalado cuando se abordaba la variable de localización en la ciudad: luego de la reubicación, los ingresos de la mayoría de los núcleos familiares se mantuvieron igual o peor aún disminuyeron (ver gráfica 4) mientras que los gastos aumentaron para la inmensa mayoría (93%), de los cuales el 80% sostiene que esta situación se encuentra relacionada con el pago de los servicios públicos, o bien porque en el hábitat de origen de la mayoría de ellos, asentamientos irregulares en los que, como se advertía, dado el limitado control por parte de las autoridades locales había un alto porcentaje de conexiones fraudulentas a estos servicios, o en otros casos por que el barrio de proveniencia se encontraba clasificado en un estrato socioeconómico 1 (bajo-bajo) y ahora, debido a la tipología edificatoria se encuentran en un estrato 2 (bajo), recibiendo un menor valor de subsidios en la liquidación de las tarifas.

De esta manera, 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 del suministro de uno o varios de los servicios por parte de las empresas prestadoras. Frente a esta situación, de acuerdo a

lo expresado por algunos de los habitantes del proyecto, la solidaridad vecinal emerge permitiendo que por ejemplo, por medio de la extensión de cables desde apartamentos cercanos se brinde energía eléctrica a quienes no pueden pagar las facturas o surtiendo el agua que necesitan, incluso dejándolos preparar alimentos cuando el gas falta.

▪ **Espacio público**

Según la Ley 9° de 1989, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público puede ser clasificado en recreacional (enmarcado en los parques y polideportivos), visual o paisajista, cultural y ornamental [Alcaldía de Manizales, 2007]. En el caso del sector en estudio, la concepción de los proyectos de vivienda social que lo conforman, orientada hacia la construcción del máximo posible de unidades habitacionales, ha supuesto unas muy pobres condiciones de sus espacios públicos, los cuales por consiguiente se limitan a las áreas de cesión obligatorias, en su mayoría ubicadas en porciones de terreno que por afectaciones naturales no pueden ser ocupadas (ver plano 15).

En la generalidad de los casos, las zonas públicas con las que cuentan estos barrios se caracterizan por su abandono y ausencia de equipamientos de recreo y por estar desarrolladas en pendientes difícilmente aprovechables desde el uso lógico del espacio público (ver ilustración 13). Por ejemplo, el único escenario deportivo de la zona es una cancha de fútbol (ver plano 16) que sólo recientemente fue levemente adecuada gracias a la ayuda de la maquinaria que labora en la construcción de las fases II y III de San Sebastián IV Etapa. Así las cosas, para la mayoría de los habitantes (59%), en el sector las zonas de recreación y deporte son peores en comparación con su hábitat de origen, mientras que el 22% considera que son iguales y sólo el 19% que son mejores (ver gráfica 9).

Resulta claro entonces por qué la totalidad de los habitantes consultados señala que en el barrio o cerca de él hacen falta escenarios deportivos e igualmente por que el 96% afirma que se requieren parques y zonas verdes adecuadas (ver gráfica 8). Como puede observarse en la ilustración 14, ante la ausencia de espacios apropiados para el desarrollo de actividades colectivas de los habitantes del sector, las calles adquieren un uso que va más allá del tránsito o la movilidad y se convierten en el escenario de actividades deportivas y lúdicas de la población infantil, así como lugar de esparcimiento, reunión y aprovechamiento económico, pues frente a los andenes de sus casas o bloques para el caso de San Sebastián IV, se ubican una buena cantidad de habitantes que buscan su sustento principalmente mediante la venta de comestibles en improvisados locales comerciales.



Ilustración 13. Espacio público barrio Altos de Santa Ana. Fuente: Hurtado (2010)



Ilustración 14. La calle como escenario de actividades públicas. Fuente: Archivo personal (2013)

Desde la visión de los habitantes del proyecto en estudio, para la mayor parte de ellos (59%) el espacio público del sector (considerado en el cuestionario como las vías, los senderos peatonales y el mobiliario urbano) es mejor en comparación con su hábitat de origen, el 19% considera que es igual y el 22% piensa que peor. Esta percepción de mejoría de las condiciones de parte del espacio colectivo en el hábitat de destino puede explicarse fácilmente en la aún mayor pobreza de los espacios exteriores de gran parte de las zonas de proveniencia, hábitats en los que existían muy pocas vías vehiculares y por tanto predominaban circulaciones peatonales como caminos y escalinatas, en un alto porcentaje construidas por los propios habitantes.

▪ Equipamientos comunitarios

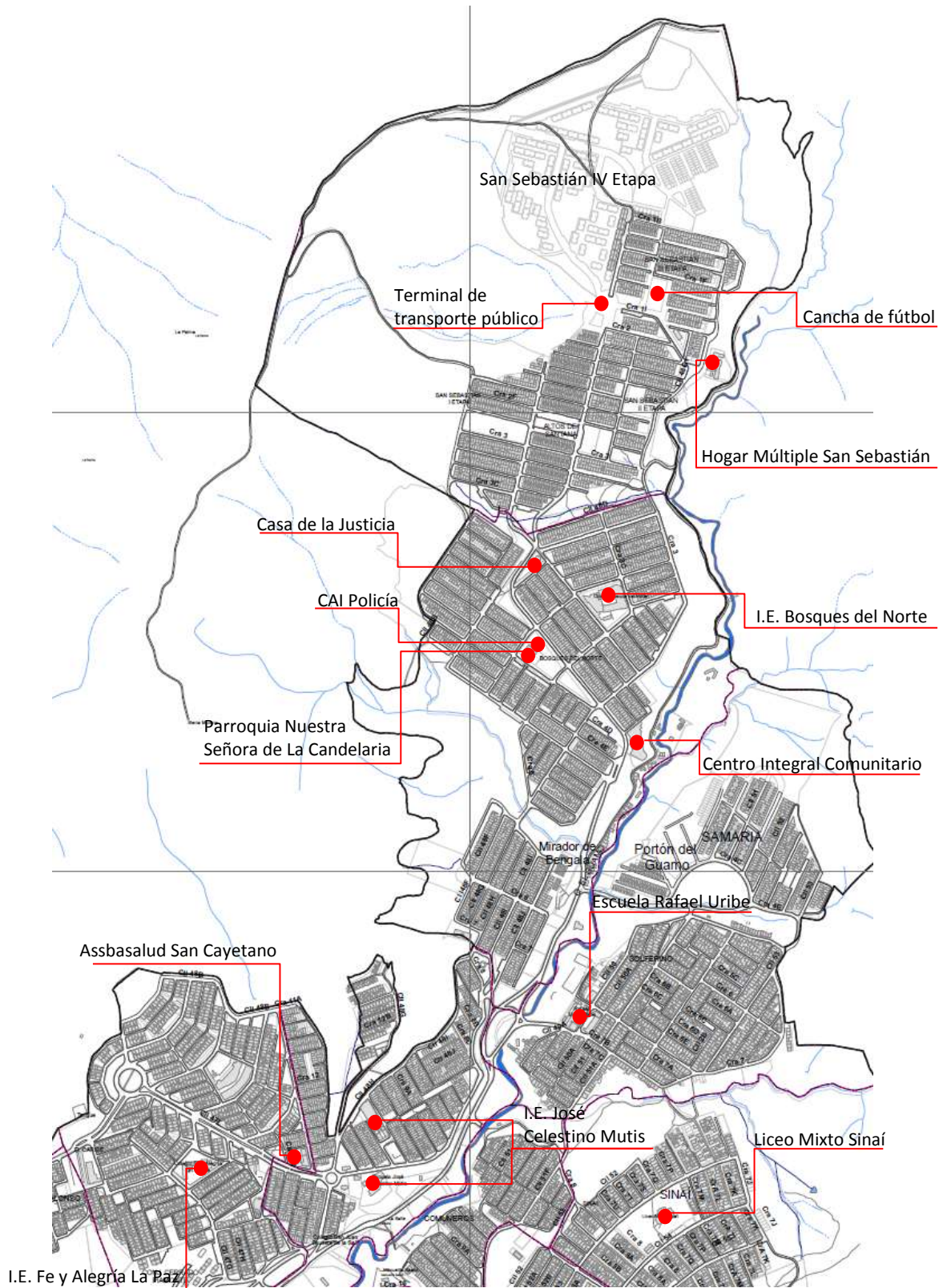
En el plano 16 se señalan los equipamientos comunitarios dispuestos para soportar las actividades sociales y comunitarias (tales como la recreación, la educación, la salud, la seguridad, el culto, etc.) de gran parte de los 62.695 habitantes³⁰ de la comuna Ciudadela del Norte, entre ellos por supuesto los pobladores de San Sebastián IV Etapa. Allí es posible observar como su localización se concentra principalmente en los barrios San Cayetano (hacia el sur de la comuna) y en el barrio Bosques del Norte, zonas que por tanto adquieren la calidad de pequeñas centralidades a escala del sector. También puede verse como en la zona no existen equipamientos comerciales (edificaciones para el intercambio de servicios) de amplias superficies, ni financieros (edificaciones destinadas a ofrecer servicios relacionados con la banca), razón por la que los habitantes de la comuna deben desplazarse a otros sectores de la ciudad para tener acceso a estos servicios.

El equipamiento más cercano al proyecto en estudio es el terminal de transporte público del sector (ver plano 16 e ilustración 15), el cual se localiza de manera improvisada sobre un área aún sin pavimento y en la que de acuerdo a los diseños urbanísticos del sector debería existir una glorieta, razón por la que no cuenta con ningún tipo de acondicionamiento para brindar servicios a los usuarios ni a los conductores y sus vehículos. Teniendo en cuenta esta situación, en el primer diseño urbanístico de San Sebastián IV Etapa se había dispuesto un área de cesión para la construcción de este equipamiento (ver plano 4). Sin embargo, en la modificación del PGU realizado por la CVP en 2013, el área destinada a este uso aún no ha sido definida dentro de las zonas de cesión para equipamientos.

Respecto a equipamientos de culto, en el barrio San Sebastián II Etapa, ubicado también muy cerca del hábitat sujeto de esta investigación, se encuentra un espacio de culto de los testigos de Jehová. Por su parte, los habitantes del sector que profesan la religión católica, es decir la gran mayoría de la población, tienen en el barrio Bosques del Norte su único templo, la parroquia de Nuestra Señora de La Candelaria (ver plano 16 e ilustración 21).

³⁰ Población para el año 2012 según datos de la Secretaría de Planeación Municipal.

Plano 16. Equipamientos comunitarios del sector. Fuente: Alcaldía de Manizales (2011).



Pese a la proximidad del proyecto con este último equipamiento, el total de los habitantes consultados (ver gráfica 8) considera que en el barrio o cerca de él se requiere una iglesia, lo que podría explicarse en la posible falta de capacidad física del mencionado templo para albergar el número de fieles que habitan el sector y sus alrededores.

En relación a equipamientos educativos, en el barrio San Sebastián III Etapa, a aproximadamente 5 cuadras de la IV Etapa, se encuentra el hogar múltiple San Sebastián (ver ilustración 16), perteneciente al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, ICBF. Según información de esa entidad, allí laboran 8 madres comunitarias, las cuales imparten educación preescolar y otros servicios complementarios de nutrición y salud a 108 infantes del sector, siendo esta la capacidad máxima del plantel. En cuanto a instituciones de educación básica primaria, secundaria y media, a una considerable distancia de San Sebastián IV Etapa, en la zona se localizan colegios de carácter público Fe y Alegría La Paz (barrio El Caribe), José Celestino Mutis (barrio San Cayetano), Liceo Mixto Sinaí (barrio Sinaí, al cual pertenece la escuela Rafael Uribe Uribe del barrio Solferino) y Bosques del Norte (ver ilustración 17), ubicado en el barrio del mismo nombre y el cual es el más próximo al proyecto en estudio (ver plano 16).

Según datos proporcionados por esta última Institución educativa, en una planta física compuesta por 29 aulas de clase, para el año escolar 2014 el plantel cuenta con 76 profesores y un total de 1990 estudiantes matriculados (917 en la jornada de la mañana, 853 en la tarde y 220 en la noche), lo que ubica la proporción de estudiantes por profesor en el máximo permitido para áreas urbanas según lo estipulado en el Decreto 3020 de Ministerio de Educación Nacional. Dado lo anterior y pese a que la política de dicho colegio establece prelación de cupos para los habitantes de los barrios más cercanos, actualmente buena parte de población en edad escolar de esta zona debe acudir a las Instituciones Educativas localizadas hacia el sur de la comuna, panorama que será aún más complejo con la llegada de las 800 familias que habitarán las fases II y III de San Sebastián IV Etapa.

Lamentablemente esta situación no es nueva, pues ya desde años atrás la comuna Ciudadela del Norte presentaba el mayor grado de movilidad de su población estudiantil a otros sectores de la ciudad, siendo su causa principal la de no encontrar cupos en el mismo barrio o sector [Alcaldía de Manizales, 2007]. Al respecto, en el año 2012 la Secretaría de Educación municipal³¹ se había comprometido a establecer la cantidad de solicitudes de cupo que no habían podido ser efectivas en los colegios de la zona y a buscar alternativas para su matrícula en otros planteles educativos, planteando además la realización de estudios para determinar si, teniendo en cuenta el número de viviendas nuevas, existe la necesidad de construir nuevas Instituciones Educativas en la zona.

³¹ María Aracelly López Gil, Secretaria de Educación municipal, en declaraciones dadas el 28 de Marzo de 2012 al diario La Patria. Disponible en www.lapatria.com/especiales/apoyados-en-redes-de-vecindad-1799. Consultada el 14 de Agosto de 2013.

Pues bien, en razón a lo descrito, desde el punto de vista de los habitantes de San Sebastián IV Etapa, el 85% de ellos considera que en el barrio o cerca de él se requiere un nuevo colegio (ver gráfica 8), lo que deja entrever la dificultad de su población para acceder a los servicios educativos existentes en el sector o de acuerdo a lo expuesto, incluso posiblemente en la comuna. En términos comparativos, en cuanto a posibilidad de acceso a educación, el nuevo hábitat presenta una peor situación que la que se podía observar en 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 (ver gráfica 9).

Por otra parte, respecto a centros de capacitación para el trabajo, en el Centro Integral de Servicios Comunitarios, CISCO (ver plano 16 e ilustración 18), localizado en el barrio Bosques del Norte, existen aulas en los que se imparten cursos de formación de corta duración. En esta edificación se concentra además con un Telecentro Comunitario dotado con 16 equipos de cómputo, auditorio con capacidad para 260 personas, biblioteca, hemeroteca, ludotecas y salas de cine y música.

En cuanto a equipamientos de salud, la comuna Ciudadela del Norte cuenta con un centro de primeros auxilios localizado en el mismo CISCO del barrio Bosques del Norte, en el que existen dos consultorios médicos y uno odontológico, sala de procedimientos, farmacia, sala de vacunación y áreas administrativas, todo esto en un área de 280 m², espacio que puede ser ampliado según información de la Secretaría de Salud de la alcaldía municipal. De igual manera, la zona cuenta con una clínica de primer nivel de complejidad localizada en el barrio San Cayetano (ver plano 16 e ilustración 19), la cual según datos de Assbasalud, entidad a la que pertenece, cuenta con 3 médicos, 3 enfermeras superiores, 15 enfermeras auxiliares y una ambulancia.

Así las cosas, 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 (ver gráfica 9). Y es que además de que evidentemente la infraestructura resulta insuficiente para los requerimientos de la alta población de la zona, para los habitantes de San Sebastián IV el acceso a servicios básicos de salud se dificulta aún más debido a la considerable distancia respecto a la clínica de San Cayetano (ver plano 16). Por esta razón y a pesar de la cercanía del centro de Salud del CISCO y tal vez también en razón al desconocimiento de los servicios que allí se ofrecen o la congestión que presenta, la gran mayoría de ellos (96%) considera que éste es uno de los equipamientos que se requiere en el barrio o cerca de él (ver gráfica 8), lo cual es por demás una muestra fehaciente de lo sentido de esta necesidad.

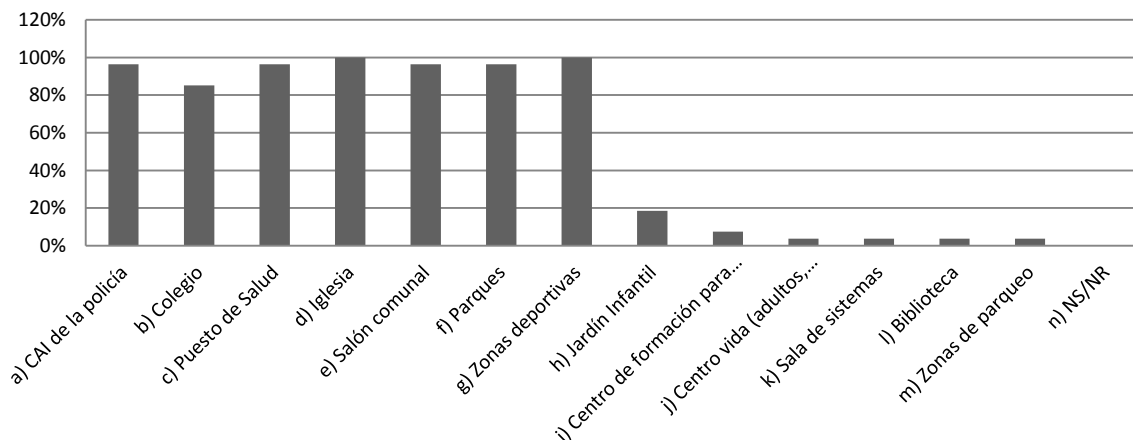
Por otra parte, en relación a equipamientos administrativos, instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades administrativas del Estado, en el barrio Bosques del Norte, cerca de San Sebastián IV Etapa, se encuentra ubicada una Casa de la Justicia (ver ilustración 20) inaugurada hace alrededor de 10 años por el Ministerio de Justicia, en la que tienen presencia ocasional o permanente instituciones como la Fiscalía General de la

Nación y la Defensoría del Pueblo, además de Comisaría de Familia, Inspección de Policía y conciliadores en Equidad del Consejo Seccional de la Judicatura, CSJ.

En relación a equipamientos de seguridad, en el barrio Bosques del Norte se localiza un Centro de Atención Inmediata, CAI, de la Policía Nacional (ver ilustración 21), cuyos pocos efectivos se encuentran encargados del control policivo de la mayor parte de la comuna. Respecto a esta situación, el 96% de los habitantes del proyecto considera que en el barrio o cerca de él se requiere un CAI de la policía (ver gráfica 8), lo cual obedece a que del 63% de los habitantes del proyecto en estudio que perciben la seguridad del sector como regular, mala o muy mala, la gran mayoría (71%) señala que la inseguridad se debe principalmente a la poca o nula presencia de la policía, pese a que del 36% que considera que por el contrario la seguridad en el sector es buena o muy buena, el 70% sostiene que esto se explica por la buena presencia de la policía y/o el ejército. En este sentido, desde finales de 2013 se ha planteado por parte de la Alcaldía municipal la construcción en la zona del Comando Metropolitano de Policía, el cual estaría precisamente localizado en el área de cesión general de San Sebastián IV Etapa.

Es así que en el contexto descrito, para los actuales y futuros pobladores de San Sebastián IV Etapa, a las problemáticas socioeconómicas suscitadas por la localización del proyecto dentro de la ciudad, a las deficiencias en el sistema de transporte público que sirve a la zona, y a la carga económica que representa la provisión de servicios públicos domiciliarios en sus nuevas viviendas, se suma la incapacidad que en gran medida presenta el espacio público y los equipamientos comunitarios existentes en la zona para satisfacer de buena manera sus necesidades en recreación, esparcimiento, culto, educación, salud y seguridad, puesto que debido a lo ya señalado, estos no son ni siquiera suficientes para atender las demandas de quienes ya habitaban estos barrios.

¿Cuál o cuáles de los siguientes equipamientos considera que hacen falta en el barrio o cerca de él? (respuesta múltiple)



Gráfica 8. Necesidades en equipamientos comunitarios en el sector. Fuente: Elaboración propia



Ilustración 15. Terminal de transporte público
Fuente: Archivo personal (2013)



Ilustración 16. Hogar múltiple San Sebastián
Fuente: ICBF (2014)



Ilustración 17. I.E. Bosques del Norte
Fuente: Archivo personal (2013)



Ilustración 18. CISCO Bosques del Norte
Fuente: Archivo personal (2013)



Ilustración 19. Assbasalud San Cayetano
Fuente: Assbasalud (2014)



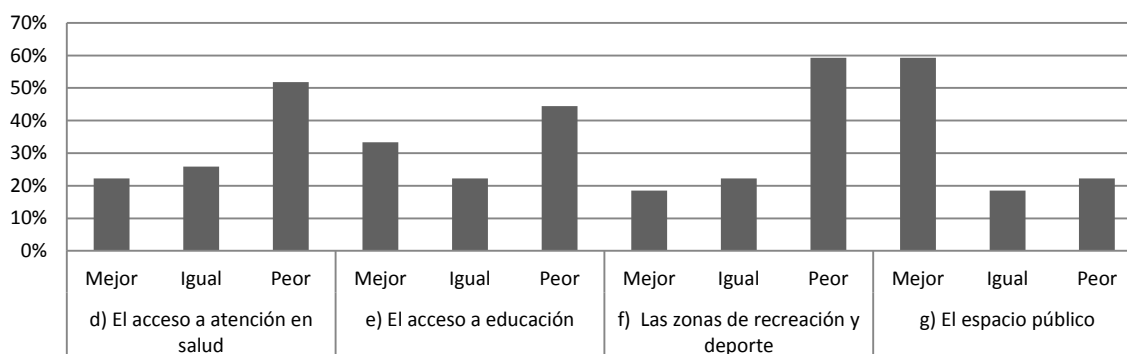
Ilustración 20. Casa de la Justicia
Fuente: Archivo personal (2013)



Ilustración 21. CAI Bosques del Norte y Parroquia La Candelaria. Fuente: Archivo personal (2013)

Importa además señalar que, según lo expresado por los habitantes del proyecto en estudio, a excepción del espacio público, en los aspectos hasta el momento estudiados el nuevo hábitat presenta peores condiciones que las observadas en sus barrios y sectores de origen, los cuales, no sobra recordarlo, eran en su mayoría asentamientos irregulares de muy precarias condiciones (ver gráfica 9). Para finalizar el análisis de las variables y subvariables del hábitat a escala de sector, habiendo ya estudiado las que conforman las dimensiones ambiental natural y físicoespacial, a continuación se abordan aquellas que constituyen la dimensión sociocultural y económica.

**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?**



Gráfica 9. Comparación acceso a servicios sociales y espacio público entre hábitat de origen y hábitat de destino. Fuente: Elaboración propia.

12.2.3. Población receptora

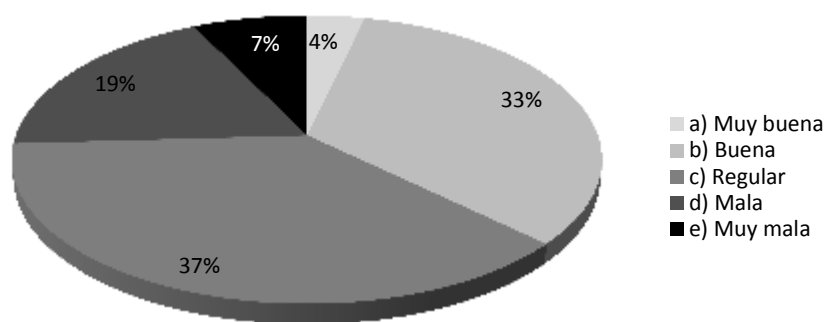
▪ Orden público y actividad económica

Habida cuenta de lo expuesto, si bien no es el caso en relación a los servicios públicos domiciliarios, se evidencia que la población reasentada en el proyecto en estudio genera demandas adicionales sobre el transporte público de la zona y sobre los servicios sociales existentes en el sector. Como ya se veía en otras experiencias de reasentamiento, en defensa de aquello que ya han consolidado y sobre lo cual sienten que por tanto tienen mayor derecho, los pobladores de origen –quienes en su mayoría también fueron sujeto de estos procesos- pueden actuar de forma resistente a la integración forzosa de nuevos miembros, circunstancia que podría convertirse en la causa del surgimiento de conflictos entre ambas poblaciones.

Es así que para los habitantes de San Sebastián IV Etapa, en especial para aquellos que atraviesan por la adolescencia, 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 conformadas por jóvenes de algunos de estos barrios. Según el diario La Patria³², “los “combos”, como los llaman los adolescentes, están integrados por 12 y hasta 25 personas entre los 16 y 27 años. Estas pandillas se reúnen en esquinas y escenarios deportivos a consumir alucinógenos y también se dedican a cometer hurtos y son los generadores de riñas, que en ocasiones terminan con muertos. Lo que utilizan para atracar o defenderse son cuchillos, navajas, machetes y armas artesanales tipo revólver. Según ellos, sus “liebres” (enemigos) no pueden pisar sus territorios, porque automáticamente, son agredidos y expulsados de los barrios. Los combos más reconocidos son “La segunda” de El Caribe, “Calle Larga” de San Cayetano, “La Vaga” de Comuneros y “San Sebas” de San Sebastián y Bosques del Norte”.

Pues bien, la situación descrita sumada a la insuficiente presencia de las autoridades, explica la alta percepción de inseguridad del sector por parte de los habitantes del proyecto en estudio. Efectivamente, del 63% de los consultados que perciben la seguridad del sector como regular, mala o muy mala (ver gráfica 10), como se afirmaba, la gran mayoría (71%) señala que la inseguridad se debe principalmente a la poca o nula presencia de la policía y el 35% advierte que esto es consecuencia además de que hay muchos jóvenes consumidores de droga y a la presencia de muchas personas dedicadas a cometer hurtos para el 24%.

¿Cómo considera usted que es la seguridad en el sector?



Gráfica 10. Percepción de seguridad en el sector. Fuente: Elaboración propia

Aunque por el contrario, como se observa en la gráfica 10, para un considerable 37% de los habitantes la seguridad en el sector es muy buena o buena (respuesta muy posiblemente justificada en que esta era peor en su barrios de proveniencia), es un hecho que en el último tiempo en la comuna Ciudadela del Norte y específicamente en el sector de San Sebastián, no obstante a que tienda a decrecer anualmente, se presenta unos de

³² Diario La Patria, artículo “Apoyados en redes de vecindad” del 28 de Marzo de 2012 Disponible en <http://www.lapatria.com/especiales/apoyados-en-redes-de-vecindad-1799>. Consultado en Noviembre de 2013.

los más altos índices de criminalidad de la ciudad, como puede observarse en las tablas 31 y 32 respectivamente (cifras que podrían ser aún mayores teniendo en cuenta el alto número de delitos que no son denunciados por los afectados).

Tabla 31. Delitos contra la vida y el patrimonio económico (años 2009 a 2011) en la Comuna Ciudadela del Norte. Fuente: Diario La Patria (2014).

Delitos contra la vida	2009	2010	2011
Artículo 103 Homicidio	27	35	45
Artículo 111 Lesiones personales	222	171	157
Total delitos	249	206	202
Delitos contra el patrimonio económico	2009	2010	2011
Artículo 239 Hurto personas	187	155	96
Artículo 239 Hurto residencias	33	15	6
Artículo 239 Hurto automotores	6	4	0
Total delitos	226	174	102

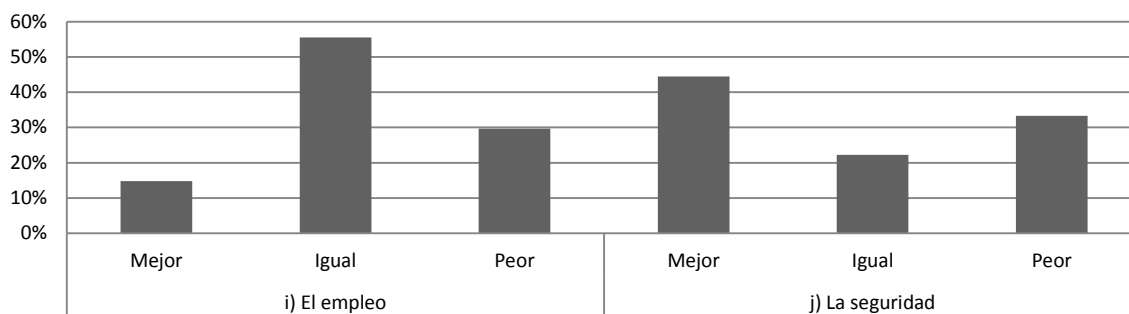
Tabla 32. Delitos contra la vida y el patrimonio económico (años 2011 a 2013) en las cuatro Etapas de San Sebastián y Santa Ana. Fuente: Departamento de Policía Caldas (2014).

Delitos contra la vida	2011	2012	2013
Artículo 103 Homicidio	6	2	9
Artículo 111 Lesiones personales	17	30	21
Artículo 120 Lesiones culposas (en accidente de tránsito)	3	10	6
Artículo 208 Acceso carnal abusivo con menor de 14 años	2	0	0
Artículo 209 Actos sexuales con menor de 14 años	1	1	2
Artículo 218 Pornografía con menores	0	0	1
Artículo 229 Violencia intrafamiliar	10	6	1
Artículo 109 Homicidio culposo (en accidente de tránsito)	0	0	1
Total delitos	39	49	41
Delitos contra el patrimonio económico	2011	2012	2013
Artículo 239 Hurto personas	16	12	14
Artículo 239 Hurto residencias	3	1	3
Artículo 239 Hurto entidades comerciales	0	1	1
Artículo 239 Hurto motocicletas	0	3	1
Total delitos	19	17	19

Pese a lo señalado, sin ser buena, comparado con su hábitat de origen, en el sector la seguridad es mejor para el 44% de los habitantes, es igual para el 22% y es aún peor para el 33% de ellos (ver gráfica 11). De cualquier manera, como se veía en la percepción general de su vida en San Sebastián IV Etapa, después de la localización del proyecto en la ciudad, la inseguridad es lo que más genera insatisfacción para los habitantes reasentados, lo que evidencia aún más sus malas condiciones y la importancia relativa de este aspecto en la evaluación de la habitabilidad del nuevo entorno vital desde la perspectiva de los pobladores.

Habiendo establecido que el hábitat a escala de sector ofrece pocas garantías en cuanto a seguridad frente a amenazas antrópicas, situación que además coarta aún más la posibilidad de acceso de los habitantes del proyecto en estudio a los servicios sociales existentes en la zona, importa por último señalar que, 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, (contando para el año 2012, según datos de la Secretaría de Planeación municipal, con apenas 714 unidades económicas, 14.4% de ellas dedicadas a la industria; 56.5% al comercio, 23.0% a servicios y 6.1% a otra actividad, la más baja densidad de establecimientos comerciales por cada mil habitantes en la ciudad), 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 los nuevos proyectos de vivienda social, como es el caso en la actualidad de las fases II y III del mismo proyecto San Sebastián IV Etapa. Así las cosas, en comparación con el hábitat de origen, desde la perspectiva de los habitantes, en San Sebastián IV Etapa el empleo es mejor sólo para el 15%, es igual para el 56% y es peor para el 30% (ver gráfica 11).

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?



Gráfica 11. Comparación acceso a empleo y seguridad frente a amenazas antrópicas entre hábitat de origen y hábitat de destino. Fuente: Elaboración propia.

Pues bien, luego de la caracterización y análisis de los principales aspectos de las variables y subvariables que conforman el hábitat a escala de ciudad y de sector en relación con su capacidad para satisfacer algunas de las necesidades básicas de los habitantes reasentados en el proyecto, siguiendo la ruta planteada inicialmente, a continuación se adelanta un ejercicio similar teniendo ahora como objeto de estudio los componentes del hábitat en las escalas del conjunto habitacional y la vivienda.

12.3. A escala del conjunto habitacional y la vivienda

12.3.1. Proyecto Urbanístico

▪ Espacio público y equipamientos comunitarios

En cuanto a equipamientos comunitarios de esta escala, como se señalaba anteriormente, luego de los cambios en el Planteamiento General Urbanístico realizados en el año 2013, a la fase actualmente habitada del proyecto le corresponde un área de cesión de 541,08m² en la que se propone un uso institucional cultural y otra porción de terreno de 2566,5m² destinada para la construcción de equipamientos (ver plano 17).

A pesar de que según información de la fundación OSB, este primer lote ha sido por ellos solicitado en comodato desde comienzos del año 2012, para con la ayuda de distintas fundaciones e Instituciones ya comprometidas para ello edificar allí un salón múltiple en el que puedan llevarse a cabo las actividades de gestión social que adelanta la fundación con la población residente del proyecto (las cuales serán más adelante detalladas), a la fecha esto no ha sido posible y actualmente estas acciones deben ser desarrolladas en uno de los apartamentos del proyecto, por supuesto con grandes dificultades. Respecto a tal, como pudo observarse en la gráfica 8, la presencia de un salón comunal es un aspecto de suma importancia para los habitantes del proyecto, pues casi la totalidad de ellos (96%) señala que este es uno de los equipamientos que se requiere en el barrio. De igual manera, al día de hoy el otro predio de cesión tampoco se encuentra desarrollado, razón por la que esta fase no cuenta con ningún tipo de equipamientos comunales.

A futuro, según los diseños urbanísticos (ver plano 11), el “conjunto multifamiliar fase 2”, (conformado por 504 apartamentos en 21 torres) no tendría áreas de cesión y sólo contaría con 52 parqueaderos descubiertos y portería, mientras que el “conjunto multifamiliar fase 3”, el cual constará de 296 apartamentos en 13 bloques, tendría 30 parqueaderos descubiertos, portería, salón múltiple, cancha múltiple y dos zonas de cesión para equipamientos comunitarios, con áreas de 964,02 m² y 1992,76 m², cuyo uso final deberá ser determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Acuerdo 663 de 2007 (POT de Manizales): para conjuntos de entre 250 y 1000 viviendas los lotes de cesión sólo podrán destinarse a usos que satisfagan las necesidades colectivas, tales como juegos de niños, parque o plaza vecinal, parque o plaza de barrio y canchas múltiples, esto en cuanto a zonas verdes y recreativas; y guardería, salón comunal, jardín infantil, escuela primaria, escuela secundaria, junta de acción comunal e institucional de salud en cuanto a equipamientos colectivos.

La construcción y puesta en marcha de estos equipamientos por supuesto resolvería gran parte de las ya evidenciadas dificultades que hoy se presentan para el acceso de los actuales habitantes del proyecto a los servicios sociales básicos y para que, específicamente con la disponibilidad de un salón comunal, puedan ser promovidos de

mejor manera procesos institucionales de capacitación para el trabajo y otros tendientes a la integración social y la sana convivencia.

Sin embargo, como es el caso de la fase habitada, por lo menos para el momento de la entrega a sus propietarios su existencia no será una realidad, pues el alcance del contrato de construcción de estas fases se limita a las edificaciones de vivienda y a las respectivas obras de urbanismo (fundamentalmente vías, andenes e infraestructura de servicios públicos). De esta manera, para los actuales y futuros habitantes del proyecto (aproximadamente 4.300 personas), a la insuficiencia de los servicios sociales del sector y a las dificultades para su acceso, se suma la que seguramente por muchos años será la ausencia de equipamientos dentro de sus conjuntos habitacionales y en todo caso, dado que según los diseños aprobados, las etapas en construcción se encuentran planteadas como conjuntos cerrados, al parecer algunos de estos equipamientos sólo podrán ser utilizados por los habitantes de cada fase.

Por otra parte, en cuanto a espacio público, a diferencia de lo que se proyecta en las otras etapas, actualmente la fase habitada no cuenta con zonas para el aparcamiento de vehículos, pese a que según lo señalado por la normativa urbana del municipio, en este tipo de proyectos habitacionales deberían existir estos espacios en una proporción de uno por cada diez viviendas, es decir un total de 28 parqueaderos. Si bien la cantidad de automóviles de propiedad de los habitantes del proyecto es muy escasa, sí existen en su haber un buen número de motocicletas, las cuales en las actuales circunstancias, pueden ser acomodadas por los propietarios dentro de sus apartamentos cuando estos están localizados en los primeros niveles de los edificios multifamiliares (ver ilustración 22) o de lo contrario, deben ser dejadas en las áreas de acceso a estas edificaciones, ocasionando obstrucción de estas zonas comunes que deberían estar destinadas únicamente para la circulación de sus habitantes.

Así entonces, si bien, como ya se afirmaba, según la percepción de la mayoría de los habitantes (59%) con relación al hábitat de origen el espacio público del conjunto habitacional (y del sector) presenta mejores condiciones (ver gráfica 9), al día de hoy dentro de la fase habitada aún no ha sido instalado ningún tipo de mobiliario urbano (bancas, basureras, teléfonos públicos, juegos infantiles, etc.), razón por la que el espacio público se conforma únicamente por las zonas verdes -carentes de arborización- resultantes de los retiros de las edificaciones, por las luminarias del alumbrado público y por las circulaciones peatonales en concreto que, surcando las diferencias topográficas de nivel por medio de rampas, permiten el acceso a los edificios (ver ilustración 23), garantizándose eso sí de esta manera, al menos en el espacio exterior a los bloques multifamiliares, la libre locomoción de personas en situación de discapacidad y la circulación de motocicletas hasta las edificaciones, lugar donde como se advertía deben ser aparcadas.



Ilustración 22. Aparcamiento de motos en apartamentos. Fuente: Archivo personal (2014).



Ilustración 23. Espacio público del conjunto habitacional. Fuente: CVP (2013)

▪ Disposición espacial de las edificaciones

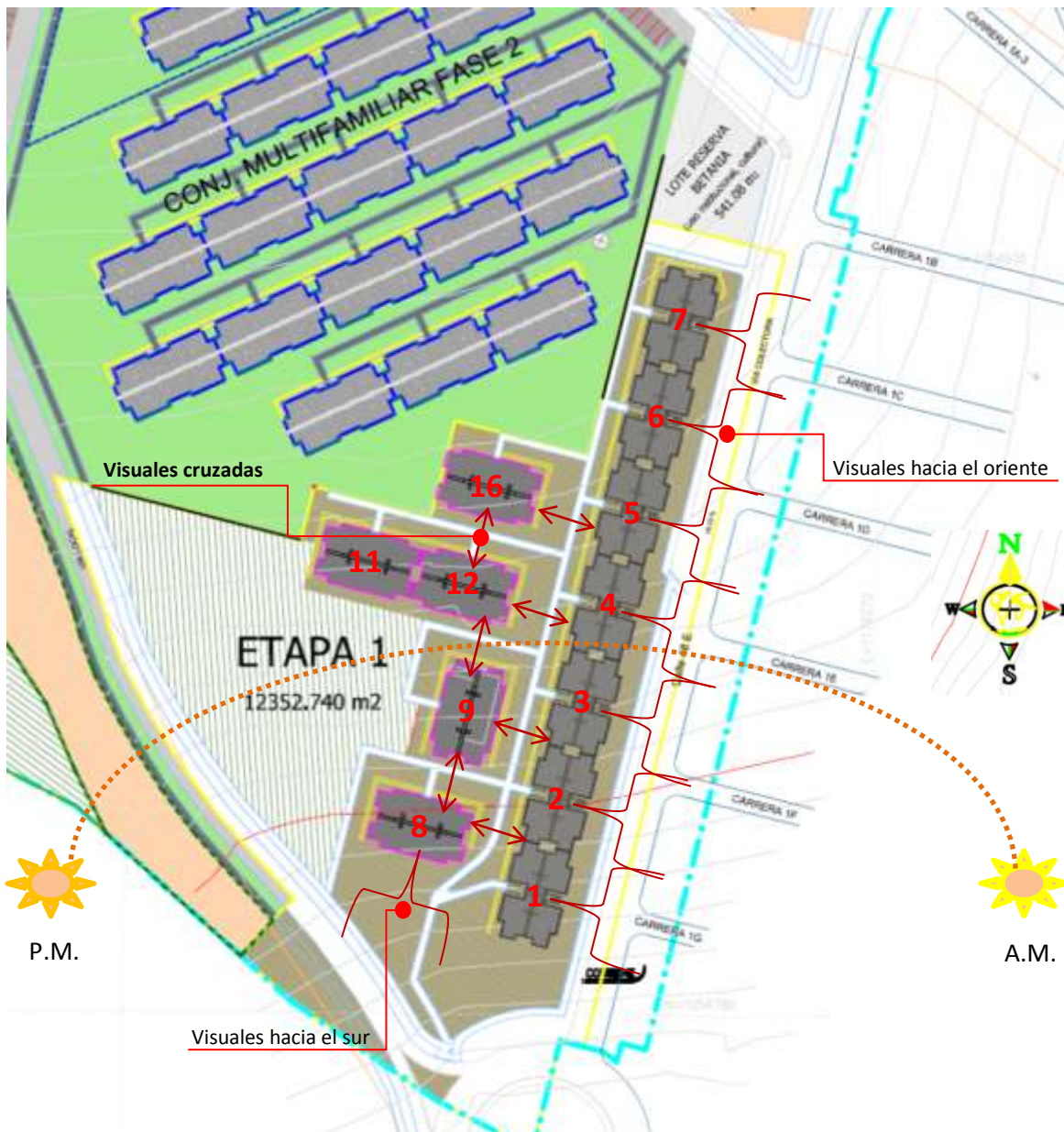
En el planteamiento urbanístico inicial del proyecto (plano 4), bajo el cual fue construida la fase hoy habitada, es posible observar que la consideración de las afectaciones naturales que presenta el predio no fue una determinante de diseño considerada para prever la localización de las edificaciones de vivienda, aspecto que si fue tenido en cuenta en el Planteamiento Urbanístico General (aprobado en 2013 mediante Resolución 0007-1-2013 de la primera curaduría urbana de Manizales) mediante el cual la CVP modificó los primeros diseños para postular el proyecto de construcción de las fases II y III ante el gobierno nacional, donde se delimitaron 3 grandes franjas de afectación que no podían ser ocupadas por edificaciones, las cuales como pudo verse en el plano 9, se encuentran por fortuna distantes del área donde se construyeron las primeras torres.

De igual manera, en el diseño urbanístico inicial la localización de los bloques 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. Los bloques multifamiliares 1 a 7 de la fase habitada se encuentran paramentados con la calle 48E, razón por la que disponen de posibilidad de acceso tanto por medio de esta vía colectora como a través del circuito de senderos peatonales interiores del conjunto, a diferencia de las torres 8, 9, 11, 12 y 16 a las que sólo es posible su ingreso mediante estas sendas peatonales (ver plano 17).

De esta forma, dado que la planta típica de estos edificios se compone por cuatro apartamentos, en las primeras torres (1 a 7) las dos unidades de vivienda que por piso poseen fachada sobre la vía, gracias a su disposición hacia el oriente gozan de exposición a la radiación solar en horas de la mañana y además poseen visuales directas sobre la ladera de bosque nativo (Ecoparque Los Yarumos) localizada en frente (ver ilustración 24), mientras que, por tener fachadas orientadas hacia el occidente, los otros dos apartamentos que integran cada piso de estos bloques cuentan con exposición a los rayos del sol en horas de la tarde, presentando una menor asoleación debido a que la topografía del predio decrece en sentido noroccidente a suroriente 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, por encontrarse situados por debajo del nivel de acceso (ver ilustración 25).

Por su parte, en razón a la orientación de sus fachadas hacia el sur y norte (a excepción de la torre 9), los apartamentos de los demás 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 del paisaje urbano hacia el sur o de las fachadas de las edificaciones vecinas hacia el norte y a taludes en el caso de los apartamentos ubicados en los primeros pisos, situación muy similar a la que presentarán los bloques del “conjunto multifamiliar fase 2”, así como los más septentrionales del “conjunto multifamiliar fase 3”.

Plano 17. Disposición espacial de los bloques multifamiliares de la Etapa I del proyecto. Fuente: Elaboración propia sobre planimetría de constructora Las Galias (2013).



Así las cosas, frente a las visuales que pueden ser registradas desde los apartamentos, aspecto relacionado con el agrado estético que puede encontrarse en el hábitat a escala del conjunto habitacional y la vivienda, la percepción de los habitantes se divide entre aquellos que consideran la vista hacia el exterior como agradable (48%) y quienes en un porcentaje menor (26%) la califican como desagradable, habiendo por otra parte una considerable cantidad de personas (22%) para quienes este este aspecto les es indiferente (ver gráfica 12).

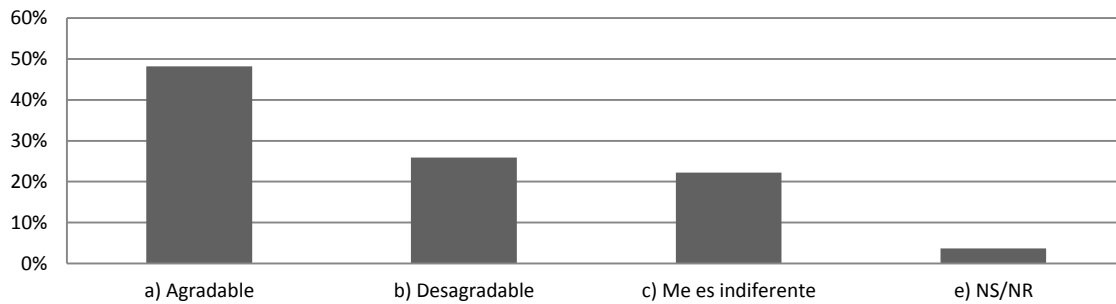


Ilustración 24. Visual desde apartamentos orientados hacia el oriente. Fuente: Archivo personal (2014).



Ilustración 25. Visual desde apartamentos orientados hacia el occidente. Fuente: Archivo personal (2014)

¿Cómo le parece la vista desde el apartamento hacia el exterior?



Gráfica 12. Percepción de agrado de las visuales desde la vivienda hacia el exterior. Fuente: Elaboración propia.

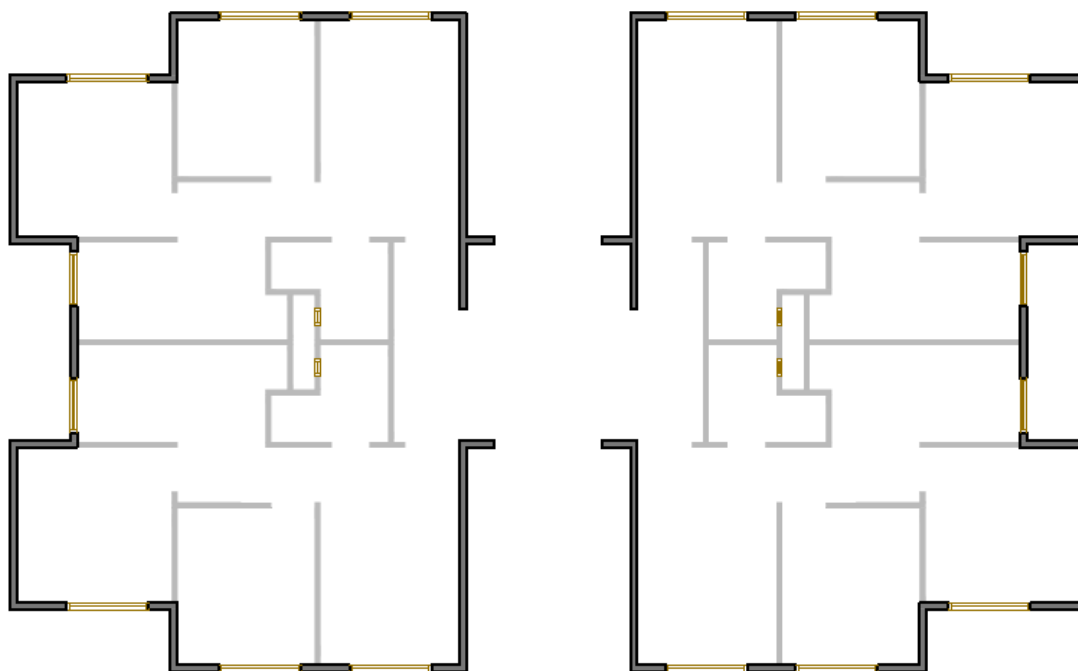
12.3.2. Proyecto Arquitectónico

▪ Sistema estructural, materiales, acabados e instalaciones especiales.

Como se señalaba anteriormente, los bloques de vivienda de la fase habitada poseen un sistema estructural de muros portantes (de concreto vaciado para los muros interiores y de mampostería estructural para los muros perimetrales), con una cimentación en vigas de concreto reforzado soportadas en pilotes o caissons, muros de contención en concreto reforzado, placa de sobrepiso en concreto y placas de entrepisos macizas, dando cumplimiento en sus especificaciones a lo estipulado en la Norma de Sismo resistencia del año 1998 (NSR 98), la cual se encontraba vigente para el momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística de construcción.

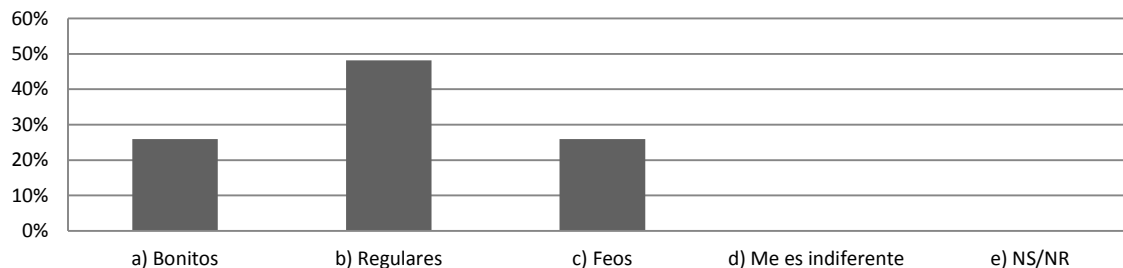
Con el uso de estos sistemas constructivos se logró por un lado que las viviendas tuviesen un costo final menor al que hubiesen presentado de haber sido edificadas bajo otras tecnologías también utilizadas tradicionalmente en proyectos habitacionales (como la de pórticos de concreto), y por otra parte que el mantenimiento del edificio tenga un bajo valor para los habitantes, dado que la mampostería estructural de barro cocido fue dejada a la vista como el acabado final de las fachadas, haciendo innecesario por ejemplo un gasto periódico en pintura. Sin embargo, debido a que en este sistema la 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 (ver plano 18), situación que por supuesto imposibilita su adaptación a las necesidades actuales y futuras propias de cada familia, 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.

Plano 18. Panta estructural bloque multifamiliar tipo Etapa I del proyecto. Fuente: CPV (2009).



Respecto a tal, teniendo en cuenta que las viviendas fueron entregados en obra gris (ver ilustración 26), únicamente con enchapes en el sector de la ducha y sobre el mesón de la cocina, en la valoración estética del espacio interno de la vivienda las opiniones de los habitantes consultados se encuentran divididas: la mayoría de ellos (48%) considera que los materiales y acabados con que contaban los apartamentos inicialmente son regulares, mientras que para el 26% son feos y para un porcentaje similar son bonitos (gráfica 13).

¿Cómo le parecen los materiales y los acabados con los que le entregaron el apartamento?



Gráfica 13. Valoración estética de los materiales y acabados con que contaba el apartamento para el momento de su entrega. Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 26. Acabados de los apartamentos en el momento de su entrega. Fuente: Diario La Patria (2010).

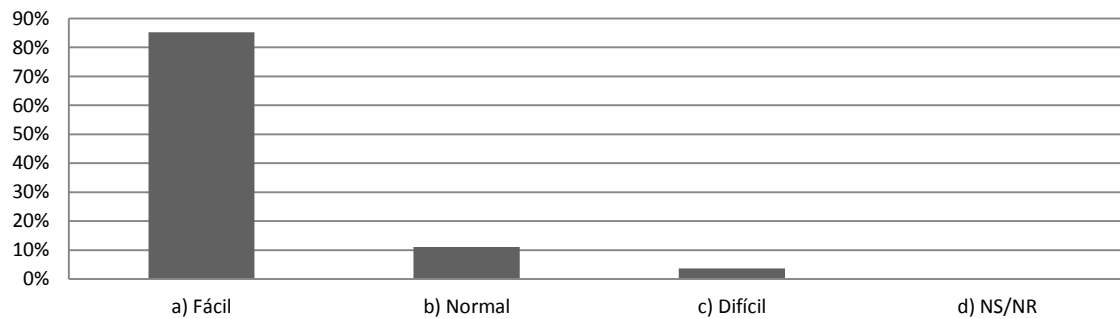
Según la CVP³³, “terminar uno de estos apartamentos, con acabados básicos, demanda entre 3 millones y 5 millones de pesos, pues deben, como mínimo, poner enchape a los pisos, revocar y pintar paredes”. Pese al elevado costo que representa para las familias la realización de estas obras, gasto que se suma a todos los demás ya señalados, actualmente la mayoría de los apartamentos han sufrido transformaciones principalmente en el acabado de los pisos (ver ilustración 27), adecuación que resultaba ineludible según lo narrado por los habitantes consultados, pues el constante polvo en el aire ocasionaba grandes molestias y además las burdas condiciones de la superficie de las placas de concreto hacían muy difícil su lavado. Así entonces, al día de hoy para la mayoría de los habitantes (85%) el lavado, limpieza y mantenimiento de los apartamentos es fácil, frente al 11% que cree que es normal y sólo un 4% que lo considera difícil (ver gráfica 14), siendo estos últimos quienes aún conservan sus apartamentos en las mismas condiciones con que les fueron entregados.

³³ Albeiro Ospina Castaño, para entonces gerente de la CVP, en declaraciones dadas el 27 de Marzo de 2010 al diario La Patria de Manizales. Disponible en archivo.lapatria.com/story/traslado-inquieta-habitantes-de-la-comuna-san-josé. Consultada el 15 de Noviembre de 2013.



Ilustración 27. Transformaciones en los acabados de los apartamentos. Fuente: Archivo personal (2013).

¿Cómo le parece que es hacer el lavado, limpieza y mantenimiento del apartamento?



Gráfica 14. Grado de dificultad de las actividades de limpieza y mantenimiento del apartamento. Fuente: Elaboración propia.

En relación con la carpintería, importa advertir que por parte de los habitantes son constantes las quejas respecto a la existencia de humedades en la cara interna de los muros de las fachadas (principalmente en la sala-comedor), lo cual según ellos es ocasionado por la filtración de agua por las ventanas. De igual manera, ya en cuanto a instalaciones especiales (hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas), algunos habitantes manifiestan que existen problemas de filtración en las redes hidrosanitarias, mientras que otros advierten que algunos puntos eléctricos no funcionan y que se presenta fluctuación en la tensión eléctrica, fallas que sin embargo se manifiestan solamente en algunos de los apartamentos, por lo que no es posible señalar que esta sea una problemática generalizada en el proyecto.

Frente a éste mismo tópico, otro asunto que vale la pena precisar es que con el ánimo de reducir el valor de la cuota de administración por vivienda en cada bloque y para evitar controversias entre los copropietarios, sin que esto fuera advertido a los habitantes, en el diseño eléctrico la CVP decidió alimentar la Iluminación artificial de los puntos fijos en cada piso por medio de un circuito conectado al tablero de distribución interno de los apartamentos, razón por la que el consumo de energía de estos espacios es sufragado de manera individual por cada propietario.

▪ Área y distribución espacial interna

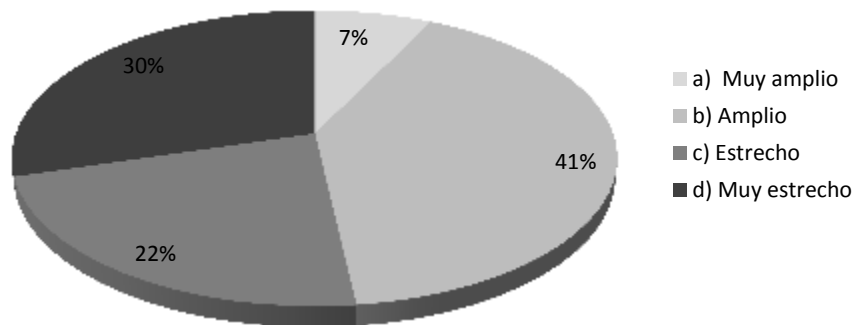
Como se señalaba en la descripción general de la fase habitada, el apartamento estándar se conforma por una sala comedor de 11 m², alcoba principal de 11,5 m², alcoba secundaria de 7,2 m², cocina y ropas de 8,87 m² y un baño de 3,0 m², para un área total de 41,57 m² (ver plano 7), espacios que desde la visión de la CVP³⁴ serían suficientes para albergar funcionalmente a una familia compuesta por los dos padres y tres o cuatro hijos.

Según datos de la fundación OSB, para el año 2012 en promedio las viviendas se encontraban habitadas por 4 personas (modelo de familia nuclear tradicional conformado por padres e hijos), razón por la que en la mayoría de los casos la proporción de área por habitante es de 10,4m² y la ocupación por habitación es de un máximo de dos personas, lo que en principio haría suponer que las viviendas cuentan con el área y los espacios básicos necesarios para asegurar una buena acomodación de las familias allí reasentadas. Sin embargo, no puede olvidarse que, como se afirmaba anteriormente, 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, recibir la visita de otras personas, disponer de una más alta cantidad de enseres, etc.

³⁴ Albeiro Ospina Castaño, para entonces gerente de la CVP, en declaraciones dadas el 27 de Marzo de 2010 al diario La Patria de Manizales. Disponible en archivo.lapatria.com/story/traslado-inquieta-habitantes-de-la-comuna-san-josé. Consultada el 15 de Noviembre de 2013.

Pues bien, como puede observarse en la gráfica 15, para más de la mitad de los habitantes consultados (52%), el espacio con el que cuentan los apartamentos es insuficiente (el 22% considera que el apartamento es estrecho y el 30% piensa que es muy estrecho), mientras para el 48% el área es suficiente (el 41% considera que la vivienda es amplia y sólo el 7% que es muy amplia).

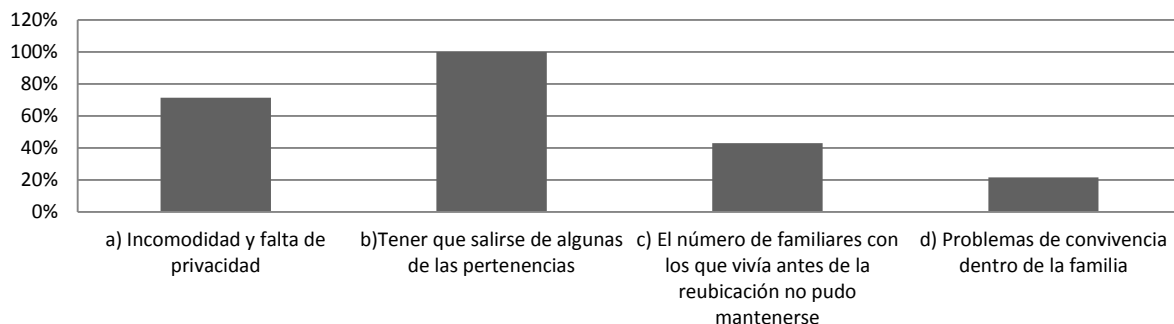
¿Cómo considera que es el apartamento en cuanto a espacio?



Gráfica 15. Percepción de suficiencia del área de las viviendas. Fuente: Elaboración propia.

Efectivamente, de los habitantes que consideran el área de la vivienda como estrecha o muy estrecha (52%), el 100% asegura que como consecuencia a la falta de espacio debieron “salirse” de algunas de las pertenencias (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 (gráfica 16), mientras que otros habitantes manifiestan además que la falta de espacio impide recibir visitas y disponer de los nuevos enseres que requieren.

¿Cuáles han sido las consecuencias de la falta de espacio en el apartamento? (Respuesta múltiple)



Gráfica 16. Consecuencias de la falta de espacio en el apartamento. Fuente: Elaboración propia.

Dado que los subsidios de vivienda fueron adjudicadas por familia y no por hogar y debido a que 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 (tal y como si pudo y se vio obligado a hacerlo un alto porcentaje de familias, con el consecuente rompimiento de la relación directa entre sus miembros), actualmente en el proyecto existe una buena cantidad de apartamentos en los que de manera hacinada deben convivir hasta trece personas, casos en los cuales a falta de espacio en los dormitorios, la sala debe ser utilizada permanentemente como una tercera habitación (ilustraciones 28 y 29), sin que esto impida que de cualquier manera, los espacios de descanso tengan que ser compartidos por parejas y menores y por personas de diferente edad y género, situación que como se veía ocasiona incomodidad y falta de privacidad.

En este sentido, ya un estudio realizado en 2011 por la Universidad Nacional de Colombia, Sede Manizales por encargo de la CVP, había encontrado mediante la aplicación de encuestas a los habitantes de los bloques 1 a 7 de la fase habitada, que en el 15% de los casos la sala-comedor de los apartamentos debía ser usada como habitación temporal o permanente [Salamanca y Londoño, 2011]. De igual manera, se estableció que en el 35% de las viviendas este mismo espacio era utilizado como estudio y que en un 17% las habitaciones eran también dispuestas para este fin [Ibíd.], lo que demuestra la necesidad de este espacio principalmente para el desarrollo de actividades académicas de la alta población en edad escolar que habita el proyecto.

Además de lo anterior, dicho trabajo encontró que el 14% de las familias se veían 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 comerciales³⁵, 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, situación que también puede ocasionar incomodidad por la limitada área de estos espacios para permitir esta multiplicidad de usos y que además seguramente tiene repercusiones en la higiene y el confort al interior de la vivienda y en los apartamentos vecinos en tanto estas actividades generen contaminación por ruidos, gases, etc.

En relación a esto, otro aspecto que vale la pena señalar es que debido a que la tipología edificatoria en altura por obvias razones 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 proyecto que de esta manera buscan generar sus ingresos, pueden hacerlo únicamente si su vivienda se encuentra ubicada en los primeros pisos (ilustración 30) o como se señalaba anteriormente, se ven obligados a invadir el espacio público del sector para establecer allí improvisados locales comerciales.

³⁵ Los cinco locales comerciales construidos en la fase habitada fueron vendidos por la CVP a terceros.



Ilustración 28. Hacinamiento en las habitaciones. Fuente: Diario La Patria (2013).



Ilustración 29. Sala-comedor como tercera habitación. Fuente: Archivo personal (2014).



Ilustración 30. Tienda en sala-comedor de apartamento tipo. Fuente: Archivo personal (2014).

En cuanto a la funcionalidad del área y la distribución espacial de la vivienda, es constante por parte de los habitantes la manifestación de descontento frente a, por una parte, la relación directa entre el comedor y el baño, asunto que genera incomodidad en razón al registro visual que puede tenerse entre ambos espacios y a la ausencia de ventilación natural en esta área sanitaria; por otro lado, debido a la falta de espacio para la instalación de guardarropas (los apartamentos no fueron entregados con estos muebles) y en general de mobiliario distinto a las camas en las habitaciones; y por último, por la dificultad para el acomodo de electrodomésticos, utensilios y alimentos y para el secado de las prendas de vestir (ilustración 31), lo que en algunos casos obliga a la utilización de las fachadas como tendedero de ropa (ilustración 32), debido al reducido tamaño de la cocina y el patio de ropas, espacios que además no cuentan con ningún tipo de separación física entre sí, por lo que la ropa se encuentra expuesta a los gases y olores producidos por la cocción de los alimentos, y en los que su ventilación e iluminación se permite únicamente a través de un buitrón común a todos los apartamentos y de exiguas dimensiones (3,1m x 2,2m), por el que, según señalan los habitantes, se filtran olores provenientes de las demás viviendas.



Ilustración 31. Cocina y patio de ropas apartamento tipo. Fuente: Archivo personal (2013).

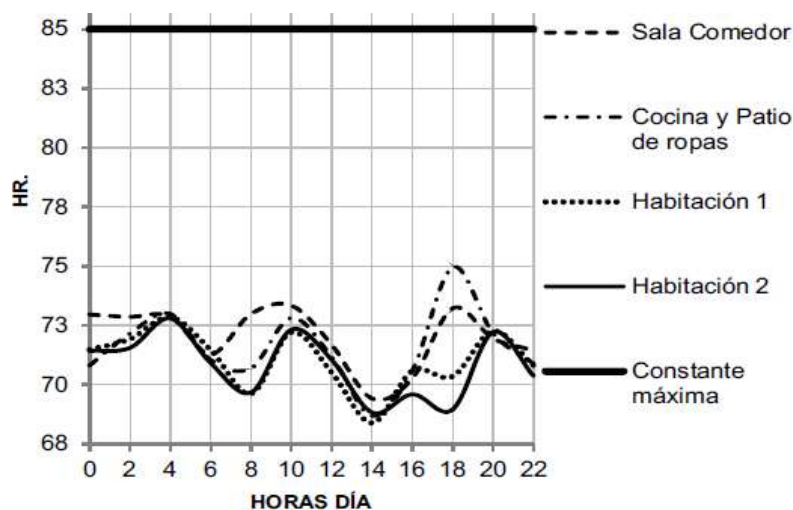


Ilustración 32. Secado de prendas de vestir en fachadas de bloques. Fuente: Archivo personal (2014).

▪ Higrotermicidad, iluminación, y acústica

El grado de confort en los parámetros de higrotermicidad (humedad, velocidad del viento y temperatura) e iluminación natural al interior de las viviendas es el resultante de la conjunción entre las citadas condiciones del proyecto en cuanto a la disposición espacial de las edificaciones, el sistema estructural, materiales y acabados y el área y la distribución espacial interna, en relación con las condiciones ambientales naturales de la zona en la que se localiza el conjunto habitacional, otrora bosque de selva húmeda tropical y área que según información de la estación meteorológica del IDEA localizada en el barrio bosques del norte, cuenta con las siguientes condiciones climáticas (promedios multianuales): temperatura promedio anual: 16°C a 9°C; precipitación anual: 2168 mm/año; evapotranspiración potencial: 890 - 872mm/año; brillo solar: 1780 - 1686 h/año; radiación solar: 4,2 Wm².

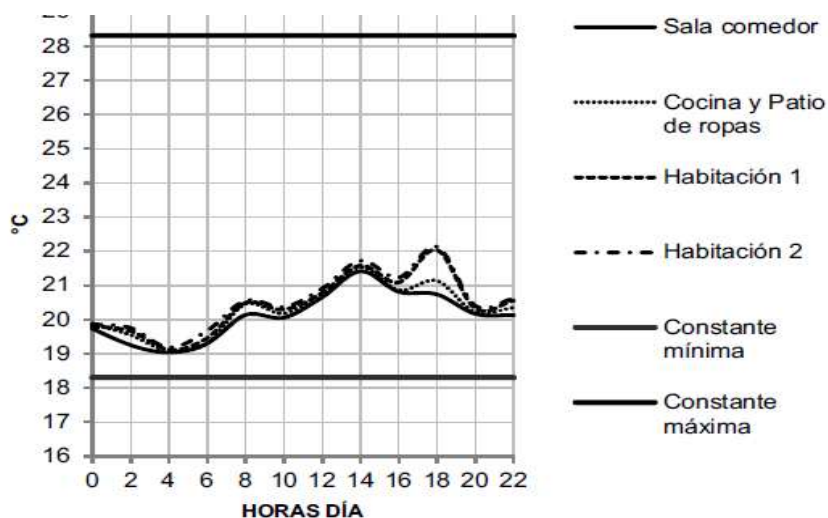
Así entonces, en cuanto a la humedad relativa, mediciones técnicas realizadas en los bloques 1 a 7 de la fase habitada en el marco del antes referenciado estudio dirigido por Salamanca y Londoño [2011], encontraron que, como se observa en la gráfica 17, en todo el área del apartamento a lo largo del día se presenta una media que fluctúa entre el 68% y el 75% (con una máxima en la cocina y patio de ropas y la sala-comedor de 86% hacia las 6:00 pm cuando en la vivienda hay más personas y una mínima de 58% en todos los espacios hacia las 2:00 pm), humedad relativa superior al rango de confort de entre 40% a 60% propuesto por Ramos [2011], en su investigación expuesta en el capítulo segundo del presente trabajo, lo que puede ser la causa para que, como lo muestran los resultados de las encuestas también realizadas por Salamanca y Londoño [2011], al indagar acerca de la prevalencia de enfermedades al interior de las familias habitantes del proyecto, en el 28% de los casos se habían presentado problemas respiratorios, en el 13% alergias, en el 5% irritación en la piel y en el 3% asma.



Gráfica 17. Humedad relativa media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].

Desde la percepción de los habitantes consultados (esta vez ocupantes de apartamentos de todos los bloques de la fase habitada) y seguramente basados precisamente en la prevalencia de enfermedades cutáneas y respiratorias al interior de sus familias y en las patologías que presentan los elementos constructivos de sus viviendas, para el 44% de ellos en el apartamento existe mucha humedad, para el 7% esta es normal y para otro 44% es poca (gráfica 17), división de percepciones que se presenta también en relación a la rapidez de la evacuación de olores (condición relacionada con la velocidad del viento al interior de la vivienda), en donde para el 54% de los consultados esta es lenta y para el 46% es rápida (gráfica 17), lo que evidencia marcadas diferencias en el confort higrotérmico de las viviendas al interior del mismo proyecto habitacional.

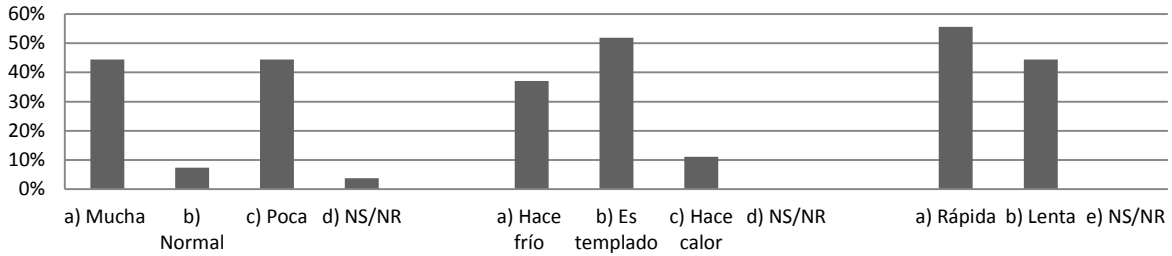
En cuanto a la temperatura ambiental interna, las mediciones técnicas realizadas por Salamanca y Londoño [2011] en los bloques 1 a 7 muestran que, como se observa en la gráfica 18, en todo el área del apartamento a lo largo del día se presenta una temperatura media que fluctúa entre 19°C y 22°C (con una máxima en todos los espacios de 25°C hacia las 2:00 pm y de 26°C en las habitaciones hacia las 6:00 pm y una mínima de 18°C en todos los espacios hacia la media noche), encontrándose dentro del rango de confort térmico establecido como aceptable por Ramos [2011], de 18 a 23°C, en el cual el habitante no presenta pérdidas de energía o posibles enfermedades [Salamanca y Londoño, 2011].



Gráfica 18. Temperatura ambiental interna media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].

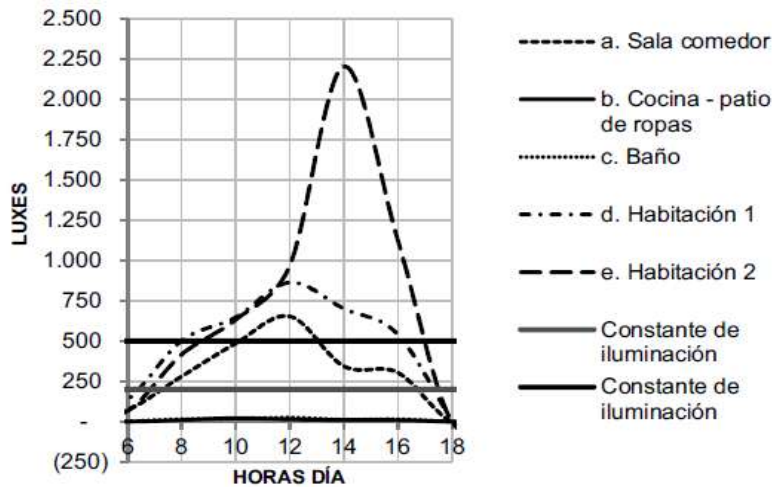
Sin embargo, teniendo en cuenta que como se advertía por su orientación los bloques 8, 9, 11, 12 y 16 no reciben asoleación directa en ningún momento del día, contrario a lo señalado, para gran parte de los habitantes consultados (ocupantes de apartamentos de todos los bloques) la percepción es que en el apartamento hace frío (37%), aunque para la mayoría (52%) la temperatura es templada y sólo para el 11% hace calor (gráfica 19).

En el interior del apartamento, ¿cómo califica o percibe...
La humedad? La temperatura? La evacuación de olores?



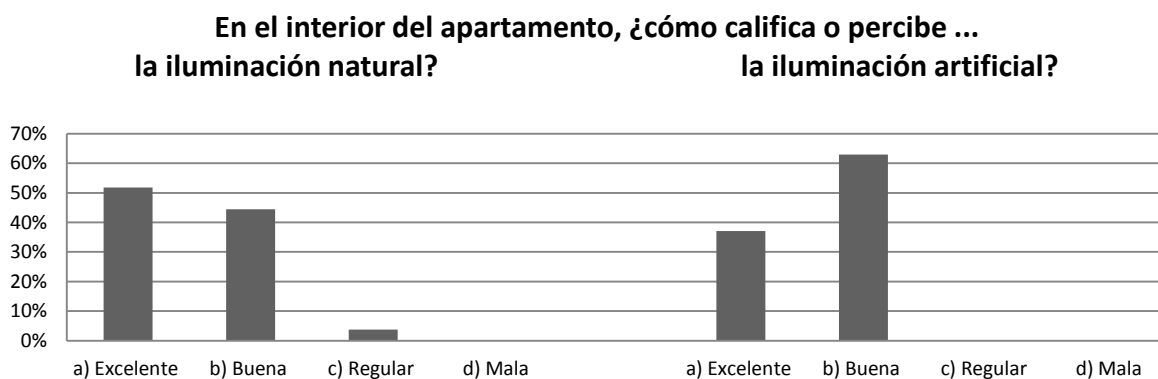
Gráfica 19. Percepción de las condiciones de humedad, temperatura y evacuación de olores al interior de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.

En relación con la iluminación natural, las mediciones técnicas realizadas en los bloques 1 a 7 por Salamanca y Londoño [2011], muestran que en todos los espacios, a excepción de la cocina y patio de ropas, hacia las 6:00 am y 6:00 pm la iluminación es de entre 50 y 100 luxes, fluctuando a lo largo del día con picos de 650 lx hacia las 12:00 m en la sala-comedor, de 900 lx hacia esta misma hora en la habitación 1 y de 2.200 lx hacia las 2:00 pm en la habitación 2 (gráfica 20), encontrándose en estos espacios y a lo largo de casi todo el día dentro del que según Ramos [2011] sería el rango admisible, de entre 300 lx y 500lx, pero existiendo un exceso de iluminación en horas del mediodía. Dado que, como se advertía, la cocina y patio de ropas solamente cuentan con un vano dirigido a un pequeño ducto común a todos los apartamentos, además obstaculizado por las prendas de vestir, según estas mismas mediciones a lo largo del día en este espacio no se alcanzan niveles de iluminación superiores a los 50lx (gráfica 20), valor muy por debajo del rango considerado como aceptable.



Gráfica 20. Iluminación natural media apartamentos bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].

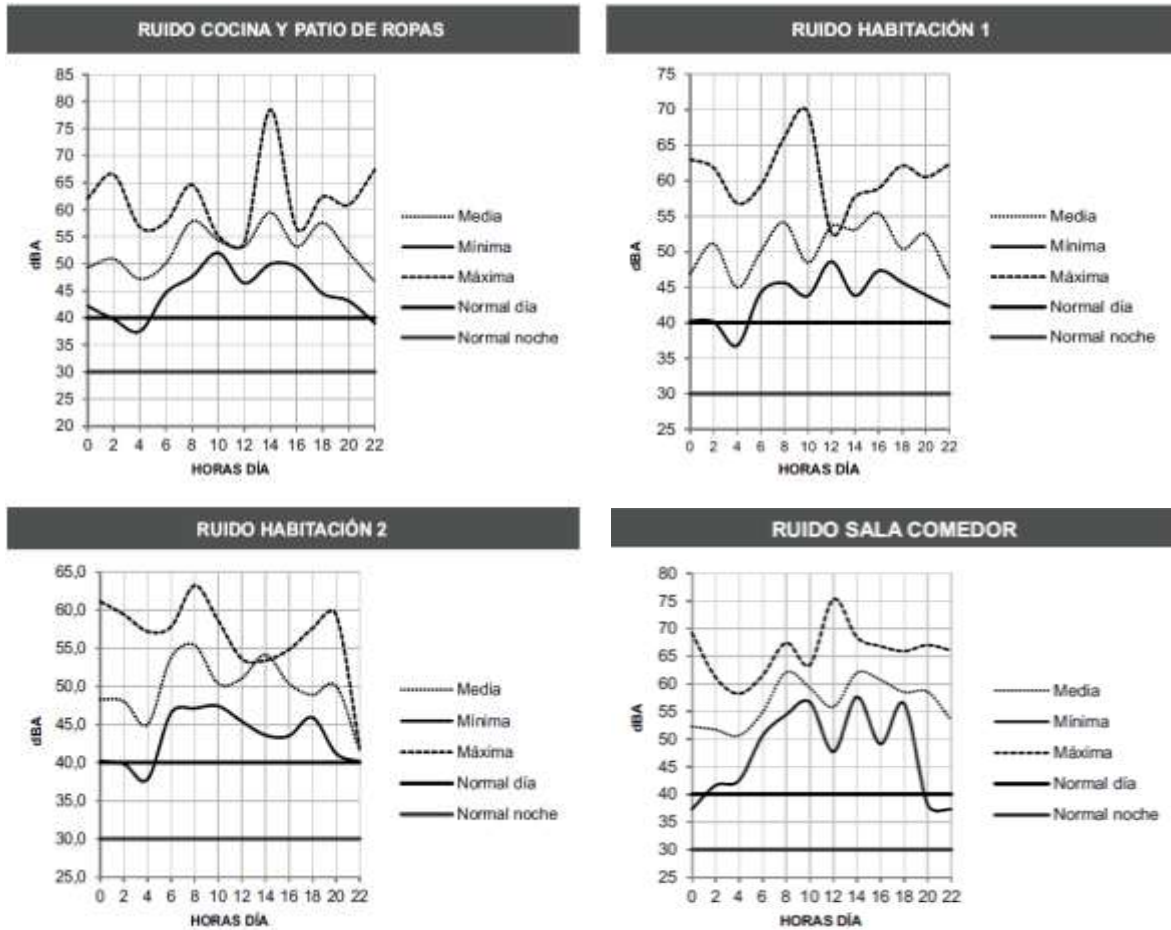
En concordancia con lo anterior, desde la percepción de los habitantes consultados (habitantes de todos los bloques), para la mayoría de ellos (52%) al interior del apartamento la iluminación natural es excelente, mientras que, debido a las señaladas falencias en la iluminación de la cocina y patio de ropas (situación que obliga al uso de la iluminación artificial durante el día con el consecuente incremento en el consumo de energía eléctrica), para el 44% es buena y para el 4% es regular (gráfica 21). De igual manera, respecto a la iluminación artificial al interior del apartamento, para el 37% de los habitantes esta es excelente y para el 63% es buena (gráfica 21), lo que demuestra que existe una efectiva distribución de las luminarias en los espacios que conforman la vivienda.



Gráfica 21. Percepción de la iluminación natural y artificial al interior de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.

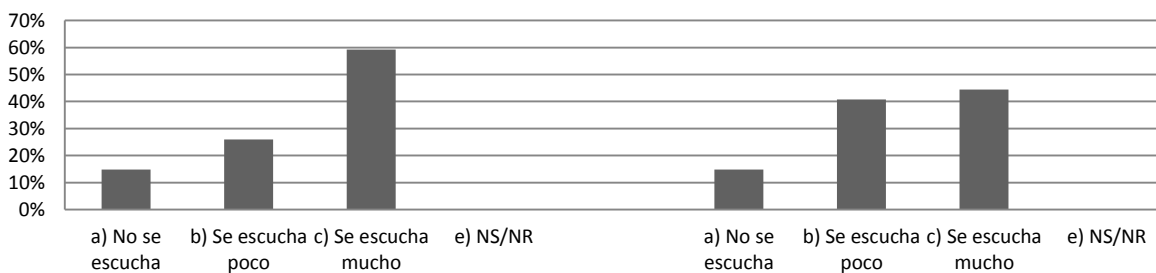
Finalmente, en cuanto a acústica, las mediciones técnicas realizadas en los bloques 1 a 7 por Salamanca y Londoño [2011], muestran que en todos los espacios de la vivienda y a lo largo de todo el día pueden percibirse ruidos por encima del rango de confort que según Ramos [2011] sería de 40db, con máximas de hasta casi 80db en la cocina y patio de ropas hacia las 2:00 pm (ruidos seguramente conducidos por el citado buitrón) y con una media en las habitaciones en horas de la noche de aproximadamente 47db (gráfica 22) lo que por supuesto perturba el desarrollo de actividades propias de este espacio, sobretodo el dormir.

De acuerdo con esto, para el 59% de los habitantes consultados, al interior del apartamento el ruido proveniente del exterior se escucha mucho (los habitantes señalan que en el apartamento se escuchan las voces provenientes de las viviendas vecinas y que es frecuente el alto nivel de ruido exterior los fines de semana, cuando las personas se encuentran en casa y hacen uso de equipos de sonido o televisores), mientras que para el 26% se escucha poco y por el contrario, sólo para el 15% no se escucha (gráfica 23). Así mismo, para el 44% de los habitantes el ruido proveniente de otros espacios del apartamento se escucha mucho, frente al 41% que señala que se escucha poco y el 15% que manifiesta que no se escucha (gráfica 23).



Gráfica 22. Niveles de ruido por espacios de apartamentos tipo bloques 1 a 7. Fuente: Salamanca y Londoño [2011].

En el interior del apartamento, ¿cómo califica o percibe...
El ruido que viene de afuera del apartamento?
El ruido de otros espacios del apartamento?

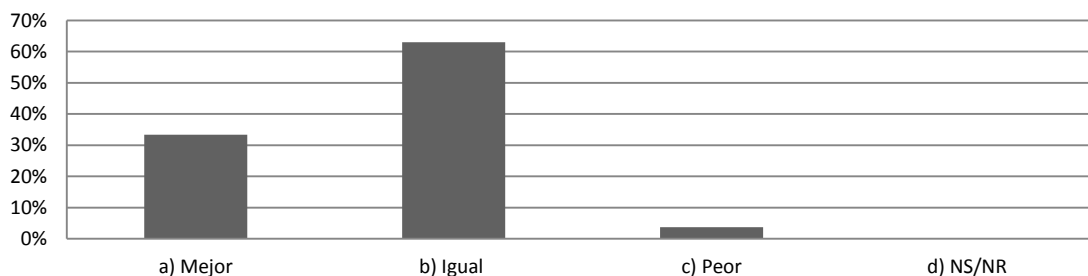


Gráfica 23. Percepción de ruido proveniente de otros espacios y de afuera de la vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Pues bien, lo hasta acá expuesto demuestra que en sus aspectos fisicoespaciales, el hábitat en estudio a escala de la vivienda presenta grandes falencias y limitantes en relación con su capacidad para satisfacer las distintas necesidades propias de la población allí reasentada: bajo confort en los parámetros de acústica e higrotermicidad; limitaciones por área, espacialidad y tipología edificatoria para el desarrollo de actividades productivas; insuficiente área respecto a las necesidades espaciales de por lo menos la mitad de las familias, lo que en muchos casos genera hacinamiento; inflexibilidad espacial en razón al sistema estructural; pobreza en la estética y la funcionalidad de materiales y acabados e inadecuada orientación de las edificaciones, lo que se traduce en muy disímiles condiciones de asoleación, ventilación y disfrute de visuales entre las viviendas del mismo conjunto habitacional; entre otros aspectos ya expuestos.

Pese a todo lo señalado, desde el punto de vista de los habitantes, en comparación con la vivienda del hábitat de origen, en sus aspectos fisicoespaciales el nuevo habitáculo es mejor para la gran mayoría (78%), percepción que no puede ser explicada más que en la alta precariedad de la materialidad de la vivienda antes habitada, frente al restante 22% que considera que es peor. De igual manera, la mayor parte de los habitantes consultados (63%), manifiesta que después de la reubicación la relación entre los miembros de la familia no ha cambiado, mientras que el 33% asegura que es mejor y solamente el 4% que es peor (gráfica 24), de lo que es posible concluir que esta es una población con una gran capacidad de adaptación a nuevas circunstancias y de una alta cohesión familiar.

Desde que viven en el apartamento, ¿Cómo es la relación entre los miembros de la familia?



Gráfica 24. Cambios en la relación entre los miembros de la familia después del reasentamiento. Fuente: Elaboración propia.

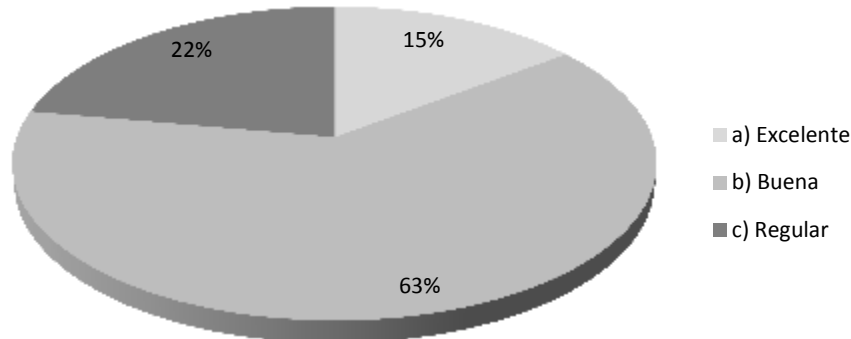
Luego de la caracterización y análisis de las variables y subvariables pertenecientes a la dimensión ambiental natural y fisicoespacial del hábitat a escala del conjunto habitacional y la vivienda, de acuerdo a la ruta metodológica propuesta inicialmente, a continuación se presenta la última parte de este ejercicio ahora con el abordaje de aquellos aspectos que, desde una visión ambiental en su acepción más amplia, en la dimensión socio cultural y económica constituyen el hábitat a esta misma escala.

12.3.3. Actores sociales

▪ Relaciones sociales y organización comunitaria

Los resultados de las encuestas aplicadas muestran que los habitantes del proyecto han establecido muy poca relación con los vecinos de los demás edificios multifamiliares 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 (gráfica 25), paradójicamente, la poca relación con los vecinos es el principal motivo señalado para esto en ambos casos (53% de aquellos que la consideran como excelente o buena y 83% de quienes la califican como regular).

¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del resto de los edificios y de los barrios cercanos?



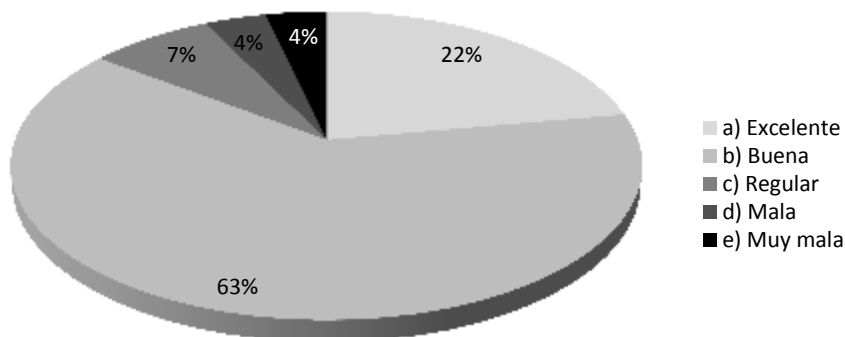
Gráfica 25. Convivencia con los vecinos del conjunto habitacional y del sector. Fuente: Elaboración propia.

Situación muy similar frente a la convivencia con los vecinos del bloque, aunque por razones distintas, revela lo manifestado por los habitantes consultados, pues como puede observarse en la gráfica 26, igualmente la gran mayoría (63%) piensa que esta es buena, llegando un 22% a considerarla como excelente, frente a un 15% que sin embargo, debido a conflictos por el mal manejo de basuras en las zonas comunes, por el consumo de alucinógenos en estos mismos espacios y por las molestias ocasionadas por la realización de fiestas en apartamentos vecinos, cree que es regular (7%), mala (4%) o muy mala (4%) (Gráfica 26). De esta manera, 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.

Según lo narrado por los habitantes, los citados comportamientos de algunos de los cohabitantes de sus bloques, sumados al hecho de que por el bajo aislamiento acústico de estas viviendas es común escuchar la música o las discusiones subidas de tono en apartamentos vecinos, son lo que más genera incomodidad. Situaciones como estas han llegado al punto de generar fuertes altercados, en algunos casos con fatales desenlaces, como lo ocurrido en 2012 cuando invitados a una fiesta que se desarrollaba en un

apartamento, al no poder ingresar a éste por la alta cantidad de personas allí concentradas, destrozaron la puerta de acceso a uno de los bloques, o como lo sucedido en 2013, cuando según información de prensa³⁶, en medio de una acalorada discusión un hombre disparó causándole la muerte a un vecino por que este se encontraba escuchando música a alto volumen en su apartamento.

¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del bloque?



Gráfica 26. Convivencia con los vecinos del bloque. Fuente: Elaboración propia.

Pese a lo anterior, importa advertir que, como lo muestra la percepción de los habitantes frente a la convivencia con sus vecinos, a pesar de que algunos de ellos conservan hábitos que de alguna manera ocasionan molestias a los demás, en la mayoría de los casos lo que prima son las buenas relaciones o por lo menos el respeto mutuo entre estos, situación que se evidencia por ejemplo en la solidaridad vecinal que, como se señalaba anteriormente, emerge frente al corte en la prestación de servicios públicos a las familias que no pueden sufragarlos.

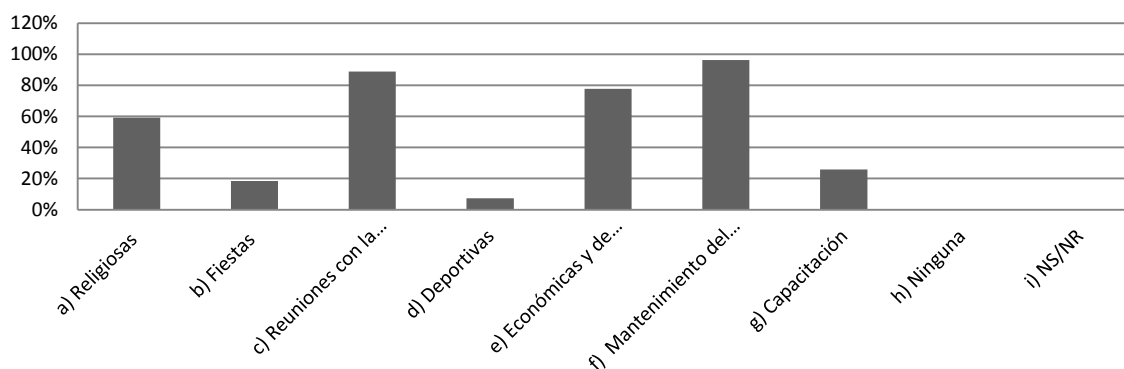
Tal vez lo que ha contribuido a generar unas buenas relaciones entre la mayoría de cohabitantes de cada edificio, es la observancia por parte de estos de lo estipulado en el manual de convivencia que de manera conjunta con la CVP se elaboró específicamente para el proyecto, en el que por una parte se señalan deberes de todos los copropietarios: respeto de los derechos ajenos, pago de las cuotas de la vivienda, solidaridad vecinal, resolución pacífica de conflictos, trato cordial y respetuoso, cuidado y aseo de las áreas comunes, denuncia de actos contrarios a la ley, adopción de medidas para evitar daños a la integridad física de las personas por parte de mascotas, buen manejo de basuras y responsabilidad por el ingreso de invitados al edificio; y por otro lado se precisan algunos de los derechos de los habitantes: trato con respeto, utilización de los espacios comunes, seguridad personal, privacidad, acceso a programas sociales y buen trato para los niños, entre otros.

³⁶ Diario La Patria, artículo “Tres muertos en la Comuna Ciudadela del Norte” del 13 de Agosto de 2013. Disponible en <http://www.lapatria.com/sucesos/tres-muertos-en-la-comuna-ciudadela-del-norte-40849>. Consultado el 25 de Octubre de 2013.

En este manual se especifican además normas internas, tales como: restricción para la realización de fiestas y celebraciones de domingo a jueves hasta las 12:00pm y los fines de semana hasta las 2:00pm; mantenimiento de mascotas de razas peligrosas con bozal, correa y vacunas; prohibición del almacenaje de sustancias combustibles en las viviendas; restricción para el desarrollo dentro de las viviendas de actividades productivas que generen contaminación (talleres, bares, carpintería, etc.); prohibición del parqueo de vehículos en zonas comunes y del consumo de sustancias psicoactivas en estos espacios. Según el documento, quien incumpla con el aseo de las áreas comunes será responsable de ejecutar esta actividad durante 15 días y además, aquel que cometa una falta respecto a estas normas deberá recibir una sanción pecuniaria (la cual fue fijada posteriormente por los habitantes en \$20.000 pesos), dinero que sumado a la cuota mensual de administración (\$2.000 pesos por cada propietario) será utilizado para el mantenimiento del edificio o para la realización de actividades comunales.

Así entonces, 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 del proyecto son las directamente relacionadas con aspectos propios del bloque en que residen: el 96% dice colaborar 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. En menor medida, el 59% manifiesta ser partícipe de actividades religiosas, 26% también se hace presente en los programas de capacitación que ofrece la fundación OSB (sobre las cuales se detallará más adelante), el 19% en fiestas y sólo el 7% en actividades deportivas (gráfica 27), dada la ausencia de escenarios adecuados para su desarrollo.

¿En qué actividades participa con la comunidad del barrio o del sector? (respuesta múltiple)



Gráfica 27. Participación de los habitantes en actividades con la comunidad del barrio o del sector.
Fuente: Elaboración propia.

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 por ejemplo obras para el mejoramiento de los acabados de las zonas comunes (accesos al edificio, circulaciones verticales y halles de acceso a los apartamentos), 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, es necesario también señalar que la buena organización y la apropiación del espacio por parte de los habitantes no es una situación generalizada en todos los bloques. Según lo manifestado por algunas de las personas cuyas viviendas forman parte de edificios del conjunto en los que, por ejemplo, las condiciones de las zonas comunes revelan de alguna manera desidia o poco interés en su mantenimiento y mejora por parte de sus residentes, al parecer esto se debe al hecho de que, a diferencia de lo sucedido en otras edificaciones, allí no pudieron coincidir como copropietarios grupos familiares con parentesco entre sí o quienes ya tenían una relación de vecindad antes del proceso de reasentamiento (el 44% de los habitantes consultados sostiene que en el proyecto fueron también reubicados familiares y/o vecinos del barrio de origen, pero la adjudicación de las viviendas fue producto del azar o del orden de entrega de los subsidios en relación con el avance de la construcción de los edificios), lo que dificulta que haya una mejor concertación entre los residentes.

De igual manera, las personas consultadas señalan que otra de las razones para que esto ocurra y para que además en estos bloques se presenten algunos problemas de convivencia, es que en algunos de ellos existe una alta cantidad de familias que viven allí como inquilinos- lo que sucede a pesar de que el arrendamiento y la venta de estas viviendas en los primeros cinco años después de su entrega se encuentra prohibido por la ley- 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.

▪ **Presencia, acompañamiento y seguimiento gubernamental**

A pesar de la compleja situación que, como se ha podido demostrar, debido a las condiciones del hábitat en estudio atraviesa la población allí reasentada, al parecer después de la entrega de las viviendas la intervención directa de la Alcaldía Municipal se ha limitado a la elaboración y socialización del citado manual de convivencia y al asesoramiento en la conformación de las juntas de administración de los bloques que conforman el proyecto. Al ser indagados respecto al acompañamiento de la administración municipal en el proceso de adaptación a la nueva vida en San Sebastián de Betania IV Etapa, el 85% de los habitantes señala que no lo han recibido y sólo el 15% manifiesta que si existió, pero sólo en los primeros meses después de haber sido reasentados.

En vista de lo anterior, en el año 2012 la fundación Obras Sociales Betania, OSB, y la Fundación Luker, con el concurso de la Comunidad religiosa de las Hermanas Dominicas de La Presentación, decidieron emprender un programa de fortalecimiento social en el proyecto, consistente en el desarrollo de una serie de estrategias de intervención que “permitieran impactar en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la Ciudadela San Sebastián de Betania” [OSB, 2013], las cuales fueron planteadas luego de la realización en ese mismo año de un estudio de campo con la comunidad a partir del método de encuesta, mediante el cual se lograron identificar problemáticas sociales tales como: altos índices de población con formación educativa incompleta, población con un mal posicionamiento en el mercado laboral, bajos ingresos económicos por grupo familiar, necesidades de programas de alimentación y nutrición para niños y adultos mayores, altos índices de población en edad productiva con afecciones de salud, enfermedades de trastorno de aprendizaje en niños de 0 a 12 años, problemas de convivencia entre vecinos, alto grado de inseguridad y criminalidad, conflictos de convivencia familiar y falta de aptitud frente a su desarrollo personal, familiar y social [Ibíd.].

Así entonces, con la colaboración de otras instituciones que como el Comité Voluntario Nutrir, Arquidiócesis de Manizales, SENA, Corporación Deportiva Once Caldas S.A., Universidad Católica de Manizales, Colegio Granadino, entre otras, fueron sumándose paulatinamente y bajo la coordinación de una trabajadora social de la fundación OSB, quien desde entonces hace presencia permanente en el proyecto, por una parte se inició un programa de nutrición mediante el cual, a partir de octubre de 2012, fueron vinculados al comedor de Nutrir de San Sebastián 35 niños y 4 madres gestantes y lactantes y se apoyó el alquiler de una vivienda en un barrio vecino para la ampliación del servicio de restaurante ofrecido a 95 adultos mayores del sector [Ibíd.]. De igual manera, desde esta misma época, se puso en marcha la escuela de fútbol mixta (Ilustración 33), en la que fueron inscritos 105 niños y 25 niñas a quienes les fue entregada gratuitamente indumentaria deportiva y los cuales fueron además vinculados a talleres para el fortalecimiento de competencias ciudadanas y valores, dictados en uno de los apartamentos del proyecto (Ilustración 34), debido a la ausencia de espacios apropiados para la realización de estas actividades en el sector.

Por otra lado, se ha ofrecido un proceso de formación en liderazgo comunitario con los presidentes de junta de los bloques y con la ayuda del Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, en 2012 y con la asistencia de 46 habitantes del proyecto, se realizaron talleres de orientación vocacional que arrojaron como resultado la oferta en el siguiente año de distintos cursos de formación para el trabajo, tales como cocina básica, peluquería y belleza, mecánica de motos, informática básica, panadería básica, pintura sobre tela y modistería, complementados con formación en cooperativismo y emprendimiento [Ibíd.], los cuales por las razones expuestas han tenido que ser igualmente desarrollados en apartamentos del conjunto habitacional.



Ilustración 33. Integrantes escuela deportiva Obras Sociales Betania. Fuente: OSB (2013).



Ilustración 34. Talleres de formación en valores. Fuente: OSB (2013).

Por su parte, con la participación directa de practicantes de sus distintos programas académicos, desde 2013 la Universidad Católica de Manizales, UCM, ha venido desarrollando actividades de promoción de la salud y prevención de la enfermedad, escuela de padres, talleres con la participación de la comunidad para el diseño arquitectónico del espacio público y los equipamientos comunitarios requeridos en el conjunto habitacional y talleres de cine y creación audiovisual, buscando con esto último proveer espacios que permitan una adecuada utilización del tiempo libre, principalmente de la población juvenil del proyecto [Ibíd.].

Pues bien, el desarrollo en el proyecto en estudio del programa social descrito, responde al cumplimiento del objeto social de las fundaciones sin ánimo de lucro que lo lideran, Obras Sociales Betania y la fundación Luker, enfocado a la ayuda a las personas de la ciudad de Manizales que viven en condiciones de riesgo y extrema pobreza, para mejorar su calidad de vida en aspectos como salud, nutrición, vivienda y desarrollo humano y social en general [Ibíd.]. De igual manera, estas acciones junto a otras que se describirán más adelante, se encuentran encaminadas a coadyuvar en la generación de unas condiciones que le permitan a las familias seguir asumiendo el pago de las obligaciones crediticias que con estas mismas instituciones contrajeron para la adquisición de las viviendas, dineros que una vez recuperados, se pretende por parte de ambas fundaciones que sean destinados para aportar a la construcción de nuevos proyectos de vivienda social en la ciudad.

12.3.4. Financiación

▪ Sistema de financiamiento de la vivienda

Como se señalaba en la descripción general de la fase habitada del proyecto, la construcción de esta fue financiada mediante subsidios del gobierno nacional (a través de Fonvivienda) y la alcaldía municipal (por medio de la CVP), que juntos sumaban aproximadamente \$23 millones de pesos por beneficiario, valor que para alcanzar el costo por vivienda de alrededor de \$34 millones de pesos, en aproximadamente el 80% de los casos fue complementado mediante créditos de unos \$11 millones de pesos otorgados a las familias por OSB con dineros donados por la fundación Luker, ya que sus condiciones socioeconómicas no les permitían acceder a préstamos bancarios.

En principio, los potenciales beneficiarios de las viviendas (escogidos por la CVP) que requerían un crédito, debieron demostrar capacidad de pago para acceder a este ante la firma Actuar Famiempresas, la cual entregaba en cada caso la respectiva recomendación a la fundación OSB para su otorgamiento, con un plazo de pago establecido en 10 años para cuotas mensuales de entre \$130 y \$150 mil pesos. Sin embargo, debido a los bajos ingresos de estas familias, al aumento en los gastos en otras obligaciones surgidas luego

de la reubicación³⁷ y al parecer también en muchos de los casos a la poca apropiación de la nueva vivienda, paulatinamente un alto porcentaje de los beneficiarios fue atrasándose en sus pagos, situación que se agravó hacia el 2013, cuando se dio el anuncio de la construcción de las nuevas fases del proyecto, en el marco del programa de las cien mil viviendas gratuitas del gobierno nacional, lo cual despertó una mayor resistencia entre los habitantes que empezaron a reclamar equidad en este sentido frente a quienes serán sus nuevos vecinos.

Ante esta problemática, desde comienzos de 2012 la OSB inició un programa de recuperación de cartera, mediante el cual se ha tratado de llegar a acuerdos de pago, reestructuración de obligaciones y obtención de ayudas para las familias que atraviesan una situación más crítica a través del denominado “plan padrino”, en el que personas de la ciudad vía donación se han hecho cargo de parte de sus obligaciones mensuales o realizan abonos al monto adeudado, con lo que para ese año, según OSB [2013], se consiguió favorecer a 27 familias por un valor de \$24.397.000 pesos. Pese a lo anterior, según datos de la misma fundación, al mes de marzo de 2013, el monto de la cartera que la fundación OSB tenía colocada allí ascendía a \$2.548.867.785 pesos, representados en 226 créditos, de los cuales 164 estaban vencidos y 62 al día y para la misma época, se habían adelantado ya procesos de judicialización de doce casos en los que pudo establecerse que existía capacidad de pago o que hubo alquiler de las viviendas, razón por la que para entonces se iba a proceder al remate de uno de los apartamentos, se iban a embargar otros seis y se pretendía suspender los procesos adelantados a los demás por encontrarse dispuestos a realizar acuerdos de pago [Ibíd.].

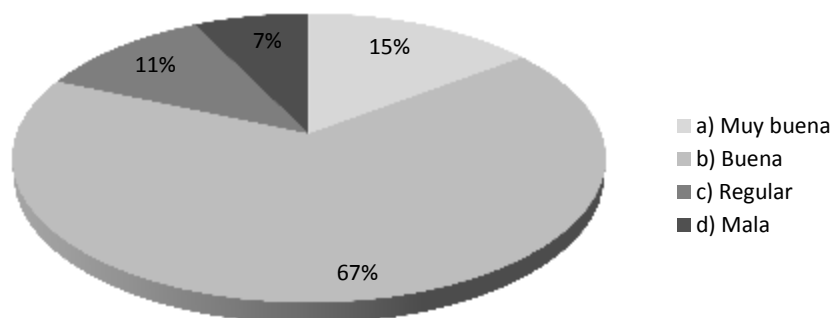
Los afectados se quejan porque, según ellos, cuando las trabajadoras sociales de la CVP y la fundación OSB los visitan y encuentran en los apartamentos electrodomésticos como televisores, equipos de sonido, lavadoras o computadores asumen que sí hay capacidad de pago, así no sean de última tecnología o se los hayan regalado. Además de esto, algunos de los habitantes sostienen que fueron engañados respecto al valor de las viviendas, pues el avalúo catastral de esta para el año 2014 se encuentra tasado en aproximadamente \$22 millones de pesos, a pesar de que por esta misma razón todos los propietarios del conjunto habitacional están exentos del pago de impuesto predial. Respecto a la futura entrega de viviendas gratuitas en las nuevas fases del proyecto, como se señalaba otra de las causas de resistencia para el pago de las cuotas, a principios de 2014 mediante un oficio dirigido al Ministerio de Vivienda, los habitantes solicitaron la aplicación del principio de igualdad constitucional y el derecho a una vivienda digna.

³⁷ En este sentido, es necesario recordar lo señalado cuando se abordaba la variable de localización en la ciudad: luego de la reubicación, los ingresos de la mayoría de los núcleos familiares se mantuvieron igual o peor aún disminuyeron, mientras que los gastos aumentaron para la inmensa mayoría (93%), de los cuales el 80% sostiene que esta situación se encuentra relacionada con el pago de las cuotas del apartamento.

Frente a esto, además de continuar con las acciones de concertación y ayuda a las familias atrasadas en sus pagos, la CVP y la fundación OSB han tratado de explicar a los habitantes que por una parte, la Ley 1450 establece que para fijar los avalúos catastrales se debe tomar, como mínimo, el 60% del valor comercial de un bien y por otro lado, que el programa de vivienda del cual fueron beneficiarios es de doble subsidio más un crédito, a diferencia del otro que es un programa gratuito. Aun así, según información de prensa³⁸, para mediados del año 2014 seguía manteniéndose una situación similar: 62 familias estaban al día en sus pagos, 164 tenían los préstamos vencidos (de los cuales 60 aproximadamente habían suscrito acuerdos de pago) y otros 3 apartamentos se encontraban en vía de remate.

Pues bien, a pesar de la alta inseguridad jurídica en la tenencia de las viviendas por la que atraviesa la mayoría de los habitantes, debido a su imposibilidad de asumir oportunamente el pago de la obligación crediticia generada para su adquisición y no obstante a todas las demás problemáticas ya identificadas a lo largo del presente estudio, como puede observarse en la gráfica 28, la gran mayoría de los habitantes (82%) sostiene que la reubicación en San Sebastián IV Etapa fue muy buena (15%) o buena (67%), para los cuales la satisfacción por el proceso se justifica en el hecho de que en general mejoraron sus condiciones de vida, según el 36%, que se tuvo acceso a una vivienda propia para el 27% y en similares porcentajes de 14%, en que en el nuevo hábitat mejoró la seguridad frente a amenazas antrópicas y que allí ya no existe riesgo por amenazas naturales. Por su parte, para el restante 18% de los consultados que considera que el reasentamiento en el proyecto fue regular o malo, las principales razones se encuentran relacionadas con la inseguridad, según el 80% de ellos y con la localización del conjunto habitacional para el 60%.

Para usted y su familia, la reubicación en San Sebastián IV fue:

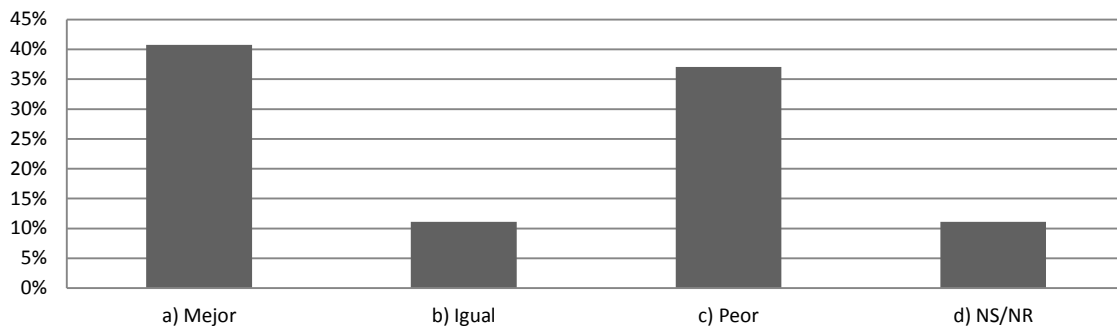


Gráfica 28. Satisfacción general con la reubicación en San Sebastián IV Etapa. Fuente: Elaboración propia.

³⁸ Diario La Patria, artículo "Sin plata para pagar la cuota de la vivienda en el barrio San Sebastián de Manizales" del 08 de Mayo de 2014. Disponible en <http://www.lapatria.com/manizales/sin-plata-para-pagar-la-cuota-de-vivienda-en-el-barrio-san-sebastian-de-manizales-80711>. Consultado el 15 de Mayo de 2014.

Al ser indagados respecto a cómo esperan que será la vida en el proyecto cuando las fases en construcción se encuentren ya habitadas, las opiniones se dividen entre el 41% que, esperanzado en que habrá mayor equipamiento, comercio y mejor convivencia, considera que será mejor, mientras que temiendo que habrá mayor inseguridad y que los equipamientos comunitarios y el transporte público no cubrirán la futura demanda, el 37% piensa que será peor, habiendo por otra parte un 11% que cree que la vida en este hábitat seguirá siendo igual (gráfica 29).

¿Cómo considera que será la vida en San Sebastián IV cuando se construyan y estén habitados los nuevos edificios de apartamentos?



Gráfica 29. Percepción de las condiciones vida en San Sebastián IV Etapa a futuro. Fuente: Elaboración propia.

13. A manera de conclusión parcial

Los resultados del ejercicio de caracterización y análisis presentado confirman claramente la hipótesis de que el proyecto de vivienda de Interés Prioritario (VIP) multifamiliar San Sebastián de Betania IV Etapa no reúne todas las condiciones ambientales necesarias para asegurar su concreción como un hábitat habitable para la población sujeta del proceso de reasentamiento. Como pudo establecerse, en mayor o menor medida todas las variables y subvariables que en conjunto lo conforman presentan falencias que no les permiten satisfacer de buena manera las necesidades básicas de los habitantes.

Según lo analizado, resulta indiscutible que en este tipo de proyectos se logra alcanzar el primordial cometido institucional, el cual es mitigar la vulnerabilidad frente a amenazas de orden natural y que, aún sin poseer unas buenas condiciones y representando una nueva o mayor carga económica para los pobladores, al menos con relación al hábitat de origen se mejoran además algunos aspectos relacionados principalmente con los servicios públicos domiciliarios, el espacio público, el orden público del sector y las condiciones físicas y la forma de tenencia de las viviendas, razones para que desde la perspectiva de la mayor parte de los habitantes exista un sentimiento de satisfacción –tal vez más bien resignación- frente al proceso de reubicación y respecto a la vida en el nuevo hábitat.

Sin embargo, las dificultades para el acceso a los servicios sociales, la disminución de los ingresos, el aumento en los gastos, los problemas de convivencia, la desarticulación comunitaria y familiar, la inseguridad jurídica en la tenencia de las viviendas y las demás problemáticas halladas, evidencian que la vulnerabilidad socioeconómica de la población reasentada no desaparece y que por el contrario, para la gran mayoría tiende a acentuarse por las condiciones que presenta el nuevo entorno vital, situación que era previsible desde el inicio del proceso de reasentamiento, pero ante la cual sólo entidades no gubernamentales han emprendido acciones que, aunque loables, son insuficientes para su mejora.

De acuerdo con esto, es claro que a nivel local sigue existiendo una muy limitada y sesgada visión institucional del concepto de vulnerabilidad, pues se considera que ésta es provocada exclusivamente por factores físico-naturales y físico-espaciales, razón por la que se repiten los errores del pasado, en tanto se siguen asimilando los procesos de reasentamiento de poblaciones vulnerables a programas genéricos de vivienda social - con la única diferencia de que ahora son proyectados bajo una tipología edilicia multifamiliar- con las ya demostradas consecuencias en su habitabilidad.

Expresado lo anterior, es momento entonces de señalar las principales conclusiones y sugerencias, proyecciones y alternativas que desde la perspectiva del autor, con base en todo lo expuesto pueden proponerse para modificar, cambiar o incidir sobre las problemáticas encontradas tanto en el caso de estudio, como en otros procesos de reasentamiento de poblaciones urbanas vulnerables.

CAPÍTULO V.
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

14. Conclusiones

El hábitat humano es un sistema ambiental, vivo y complejo, en el que se desarrollan procesos de construcción material y simbólica a distintas escalas, entre las estructuras sociales y las estructuras físicas. De allí que en un proceso de reasentamiento como medida de gestión del riesgo en un determinado hábitat, las condiciones de vulnerabilidad que de esta manera buscan ser conjuradas pertenecen no sólo a sus estructuras físicas, sino también a las sociales, en una sinergia entre ambas.

El principal objetivo de una intervención de tal tipo en un hábitat humano debe ser entonces no sólo disminuir la vulnerabilidad frente a amenazas de orden natural, sino también restablecer los medios de subsistencia, los sistemas sociales y en general, mejorar las condiciones de vida de las poblaciones afectadas, premisa sobre la cual, como se veía, existe un alto consenso -al menos en teoría- entre organismos financieros internacionales como el BM y el BID, compartido en el contexto nacional por distintas instituciones gubernamentales que de alguna u otra manera poseen injerencia en el manejo de estas operaciones, así como por investigadores sobre el tema. Pues bien, tal fin último de un proceso de reasentamiento sólo puede verse materializado mediante la construcción de nuevos entornos vitales cuyos componentes pertenecientes a las dimensiones ambiental natural, físico-espacial, sociocultural y económica, en las escalas de la ciudad, el sector, el conjunto habitacional y la vivienda, posean la capacidad de satisfacer los requerimientos básicos de sus habitantes, es decir que garanticen condiciones de habitabilidad. El confort, el bienestar y la calidad de vida para el individuo y el grupo social serían los resultantes de habitar un hábitat habitable.

Establecer el grado de habitabilidad de un proyecto habitacional desarrollado en el marco de procesos de reasentamiento poblacional requiere entonces de conjugar la valoración de los aspectos tanto cuantitativos como cualitativos de sus diferentes ámbitos y dimensiones, mediante la observación directa del profesional y a través de la medición de la satisfacción residencial, evaluación que debe considerar sus necesidades actuales y expectativas futuras, asumiendo éstas como permanentemente cambiantes y que debe tener en cuenta además el grado de importancia que en su percepción de la calidad del hábitat los mismos habitantes conceden a determinadas variables.

Cómo construir un hábitat habitable es un asunto que ha sido ampliamente debatido y que en principio, desde la arquitectura y el urbanismo modernos, dio pie a propuestas de carácter técnico y tecnológico que han servido de base teórica, alrededor del mundo y aún hasta nuestros tiempos, para la planificación de asentamientos humanos con características fisicoespaciales asumidas como mínimas para asegurar su habitabilidad. Sin embargo, los acuerdos internacionales sobre derechos humanos han puesto de manifiesto que para la configuración de unas condiciones básicas de habitabilidad, tanto en la vivienda, como en el barrio y la ciudad, debe existir además la garantía de vivir en seguridad, paz y dignidad.

Como se anotaba, el logro de estas condiciones en un hábitat urbano construido específicamente para el reasentamiento de poblaciones de bajos ingresos, deviene del respeto y la consideración en su proyección de los hábitos de la población, las características de los grupos familiares y las redes sociales y prácticas económicas que existían en el hábitat de origen, teniendo en cuenta además las necesidades espaciales, sociales y económicas de estos grupos en situación de desventaja. En el caso de los procesos de reasentamiento desarrollados en el marco de políticas institucionales de gestión del riesgo de desastres, las experiencias internacionales y nacionales demuestran que la entrega de una unidad de vivienda localizada en un espacio “seguro” y con la conexión a redes de servicios públicos, no es suficiente para la disminución de las condiciones de vulnerabilidad social y económica de los hábitats afectados, siendo por el contrario su incremento lo que se consigue de esta manera en la mayoría de los casos.

Pese a lo señalado, de lo expuesto acerca de la situación del país frente al problema del reasentamiento, se encuentra que, desde el punto de vista institucional, no existe una estructura funcional que defina competencias, responsabilidades y funciones en los distintos entes territoriales; en el nivel central no existe una entidad encargada de la formulación de políticas, directrices, criterios y procedimientos. En cuanto a lo financiero, la problemática tiene que ver con la vulnerabilidad fiscal de los municipios, que limita el otorgamiento de créditos externos y la falta de coordinación institucional, que no permite prever recursos para el acompañamiento social en todas las fases del proceso. En relación con las falencias jurídicas, dado que no existe una orientación normativa específica para el reasentamiento, las acciones se desarrollan en un marco legal relacionado con la enajenación de predios y valoración económica de los mismos, por lo que el reasentamiento se ejecuta más como un ejercicio complementario a la adquisición predial que como una acción integral. Así, en la mayoría de los casos, los procesos de reasentamiento son simplemente asimilados a proyectos de vivienda social, lo que por supuesto va en detrimento de su habitabilidad.

De acuerdo con lo anterior, no es de extrañar entonces que los resultados del ejercicio de caracterización y análisis efectuado sobre el caso de estudio de la presente investigación, confirmen claramente la hipótesis inicial de que este no reúne las condiciones ambientales necesarias para asegurar su concreción como un hábitat habitable para la población sujeta del proceso de reasentamiento. Como pudo establecerse, en mayor o menor medida, todas las variables y subvariables que en sus distintos ámbitos y dimensiones en conjunto lo conforman, presentan falencias que no les permiten satisfacer de buena manera las necesidades básicas de los habitantes y por tanto mejorar sus condiciones de vida.

En cuanto a la posibilidad de acceso a servicios sociales, en proyectos como éste su localización en la periferia y por tanto alejado de los principales equipamientos de la ciudad se convierte en primera limitante para ello, dado el necesario uso del transporte público, servicio en este caso inseguro y que no se encuentra adaptado a los requerimientos de un sector con una población en constante aumento. En este tipo de hábitats de borde y de reciente desarrollo urbanístico, la dificultad para que los habitantes

reasentados puedan acceder a los servicios urbanos 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 –en San Sebastián IV separados además por “fronteras invisibles”-, a lo que se suma la ausencia de mobiliario urbano y equipamientos dentro del conjunto habitacional de recibo, situación que se ha vuelto una constante en proyectos de vivienda social en el contexto nacional.

En relación a la posibilidad de consecución o mantenimiento del empleo y de los medios de generación de ingresos, nuevamente la ubicación de estos proyectos en los “extramuros” de la ciudad trae consigo grandes dificultades para el acceso de los habitantes reasentados a los medios de subsistencia, lo que se traduce en un aumento en los gastos en transporte que en muchos casos no puede ser soportado, llevando a la pérdida del empleo. Para estos últimos y para quienes se encontraban desempleados antes del proceso, la posibilidad de vinculación al mercado laboral en el hábitat a escala de sector es ínfima, en tanto, como en el caso de San Sebastián IV, los barrios aledaños correspondan a estratos socioeconómicos bajos y en ellos exista una actividad económica escasa e informal. Además de lo anterior, en proyectos en los que, como en el caso de estudio, no se contemple 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 y en los que no exista mayor colaboración por parte de las instituciones para el desarrollo de procesos de capacitación para el trabajo, será muy difícil que los habitantes reasentados puedan generar ingresos que les permitan tan siquiera satisfacer sus necesidades básicas de alimentación, vestido, educación, etc.

Respecto a la necesidad de la existencia de gastos soportables, mientras que, debido a lo ya señalado, después del reasentamiento para muchos de los habitantes los ingresos disminuyen, para la gran mayoría de ellos el proceso trae consigo nuevos o mayores gastos relacionados con la condición de formalidad (servicios públicos domiciliarios y créditos bancarios) y con la localización en la ciudad (transporte público), los cuales al no poder ser asumidos ponen a estos en el riesgo de perder sus nuevas viviendas, sufrir el corte de los servicios públicos y como se señalaba, perder el empleo.

En cuanto a la seguridad frente a amenazas antrópicas, el reasentamiento en entornos con graves problemáticas sociales y escaso control policivo, por supuesto ocasiona que los nuevos habitantes estén sometidos al riesgo de ser violentados y a que, por la falta de oportunidades laborales y educativas, la población juvenil termine cayendo en el consumo de estupefacientes e integrando bandas delictivas. De igual manera, como en el caso de San Sebastián IV, la obligación de cohabitar una misma edificación con personas desconocidas o 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, propicia el surgimiento de conflictos que, como se veía, pueden llegar a tener fatales desenlaces.

En relación con la integración social y la sana convivencia, por una parte, en tanto los habitantes reasentados generen una demanda adicional sobre el transporte público de la zona y los servicios sociales existentes en el sector, en defensa de aquello que ya ha consolidado y sobre lo cual siente que por tanto tiene mayor derecho, la población receptora puede actuar de forma resistente frente a los nuevos habitantes, lo que podría convertirse en la causa del surgimiento de disputas entre ambas poblaciones. Por otro lado, como se anotaba, al interior de la misma población reasentada, la integración y la sana convivencia y por tanto el desarrollo de formas de ayuda y cooperación, pueden verse afectadas por la no adopción por parte de las instituciones responsables de criterios de adjudicación de las viviendas que ayuden a conservar en el nuevo hábitat las redes vecinales ya establecidas en el entorno de origen, situación que puede verse agravada por la ausencia de espacios públicos de encuentro que propicien la relación directa entre los cohabitantes.

Respecto a la seguridad frente a amenazas naturales, dado que en zonas destinadas para nuevos desarrollos urbanísticos que poseen fuertes pendientes y alta pluviosidad, la acción antrópica mediante procesos de deforestación y modificación de la topografía a través de llenos hidráulicos y aterrazamientos, en muchos casos genera fuertes problemas geológicos, debido a la alteración del balance natural original -cicatrices de deslizamientos nuevos y antiguos, además de procesos de carcavamiento, soliflujión y reptación de ladera para el caso del sector en estudio-, aunque estos puedan ser sin embargo susceptibles de ser mitigados con la realización de intervenciones geotécnicas, en cualquier caso, la intervención en suelos con estas condiciones trae como consecuencia un muy considerable incremento comparativo en los costos de construcción del proyecto, sobrecostos que terminan siendo en parte asumidos por sus habitantes.

En cuanto al agrado estético, en sectores de periferia y de reciente desarrollo urbanístico, las zonas públicas caracterizadas como en el caso de estudio por el abandono, la ausencia de equipamientos de recreo y por estar desarrolladas en pendientes difícilmente aprovechables desde el uso lógico del espacio público, no pueden más que generar entre sus habitantes una sensación de estar inmersos en un ambiente inacabado y por tanto desintegrado de la realidad urbana. De igual manera, la disímil orientación de las viviendas que sólo en algunos casos posibilita el disfrute de las visuales del entorno, se convierte en otro factor para ocasionar desagrado desde el punto de vista estético entre los habitantes, situación a la que se suma la pobreza plástica de los materiales y los pocos acabados con los que comúnmente se entregan las unidades de vivienda y los espacios comunes.

En relación con la higiene y el confort, las malas condiciones de asoleación y ventilación ocasionadas por una desacertada orientación de las viviendas, por supuesto reducen los niveles de confort y salubridad que éstas proporcionan a sus habitantes. Así mismo, la entrega de las viviendas en obra gris genera riesgos para la salud de los habitantes en tanto exista exposición de éstos a partículas desprendidas del concreto, se facilite la anidación de plagas y los materiales no puedan ser lavados y limpiados de manera fácil. Por otro lado, el uso de los espacios de las viviendas como sitio de trabajo, puede tener

repercusiones en la higiene y el confort tanto al interior de la vivienda como para las vecinas, en el caso en que estas actividades generen contaminación por ruidos, gases, etc. También los bajos niveles de confort higrotérmico al interior de las viviendas, para el caso de San Sebastián IV una alta humedad relativa y baja velocidad del viento, pueden ser la causa para que exista entre sus habitantes la prevalencia de enfermedades cutáneas y respiratorias, así como para el surgimiento de patologías en los elementos constructivos.

Respecto a la accesibilidad universal y la comodidad, por una parte la proyección de las viviendas bajo sistemas constructivos inflexibles imposibilita la adaptación de la distribución espacial de éstas a las necesidades actuales y futuras propias de cada familia, 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. Por otro lado, para poblaciones en las que en muchos casos las familias tienen un número de integrantes superior al supuesto promedio de 4 personas, las cuales en su hábitat de origen típicamente poseían viviendas de generosas proporciones, la limitada área de las nuevas unidades de vivienda entregadas trae en muchos casos como consecuencia el que deban “salirse” de algunas de las pertenencias (bienes muebles) que poseían, que no puedan disponer de los nuevos enseres que requieren, que el número de familiares con los que vivía antes de la reubicación no pueda mantenerse, que no exista la posibilidad de recibir visitas y que surjan problemas de convivencia por el hacinamiento y la falta de privacidad.

En cuanto a este último aspecto, el de la privacidad, además de las problemáticas causadas por el hacinamiento, en casos como el de San Sebastián IV Etapa, el bajo aislamiento acústico permite que en apartamentos vecinos y en otros espacios de la misma vivienda puedan hasta ser escuchadas las conversaciones entre los habitantes, además de que la disposición de algunos de los bloques con fachadas “enfrentadas” entre sí a escasos metros de distancia, posibilita el registro visual directo hacia el interior de otras viviendas.

Finalmente, en relación con la seguridad en la tenencia, si bien la actual política nacional de entrega gratuita de viviendas garantiza que las poblaciones de escasos recursos económicos reasentadas por medio de nuevos programas no deban atravesar la problemática de inseguridad jurídica en la tenencia que por falta de capacidad de pago de créditos deben soportar quienes accedieron a la propiedad con subsidios parciales, de acuerdo con todo lo ya expuesto, en proyectos que no son concebidos de forma integral, esto no es suficiente para asegurar que la vulnerabilidad socioeconómica de sus “beneficiarios” desaparezca.

15. Recomendaciones

Desde la perspectiva del hábitat, los procesos de reasentamiento poblacional deben llevar implícita la consideración de las variables físicas, naturales y sociales necesarias para la construcción de un nuevo entorno vital que garantice las condiciones mínimas de habitabilidad. Dado lo anterior, en principio, a partir de un diagnóstico serio y completo deben brindarse distintas alternativas a los afectados, buscando que comunidades con características homogéneas, redes socioeconómicas fuertes y alto grado de cohesión social puedan ser reasentadas de manera colectiva o de lo contrario, que exista la posibilidad de que por su propia decisión los núcleos familiares sean reubicados de forma individual, estrategia que resulta eficiente sólo cuando la oferta de inmuebles en el mercado responde a las necesidades de la población por reasentar y el valor de la indemnización de la propiedad es suficiente para que las personas puedan adquirirlos.

En el caso de programas masivos de reasentamiento, es necesario que en la elección de los terrenos para el desarrollo del proyecto de recibo, además de los aspectos que usualmente son considerados, como la seguridad que estos presenten frente a amenazas naturales, la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y la compatibilidad del uso del suelo y el tratamiento urbanístico establecido para estos en la normatividad urbana, prime también la búsqueda de predios con entornos que no posean focos de contaminación, con una buena conexión a la red vial urbana y en los que exista la garantía de prestación del servicio de transporte público con las rutas y la continuidad necesarias para atender los requerimientos de la población reasentada.

De igual forma, debe evaluarse la capacidad de los equipamientos y el espacio público con que cuenta el sector para asimilar la demanda de acceso a servicios comerciales, financieros, administrativos del Estado y servicios sociales de salud, educación, seguridad, cultura, culto y recreación y deporte, y en caso de no existir una capacidad instalada suficiente, antes de llevarse a cabo la reubicación debe efectuarse una ampliación con las entidades responsables de la prestación de estos servicios y gestionarse la asignación de los recursos humanos para atender a la nueva población. Igualmente, es necesaria la identificación de la vinculación de la población sujeta del proceso a programas nacionales, regionales y locales de asistencia social, con el fin de definir las rutas de traslado.

En cualquier caso debe buscarse que en la medida de lo posible el proyecto se desarrolle en un lugar cercano al hábitat de origen de la población a reasentar, situación que permitiría aminorar el impacto del traslado. De no resultar viable esto, es necesario que se procure la inserción de estas comunidades a sectores de mayor consolidación física y social, que estén en capacidad de brindar posibilidades de fácil acceso a los servicios urbanos y a fuentes de empleo, sin que se requiera para ello de una alta inversión de dineros del Estado y de la destrucción de los ecosistemas de la periferia de la urbe, escenario en el que sí se precisaría del compromiso institucional para que, mediante un arduo trabajo social, se logre una buena integración de los habitantes reasentados con las

poblaciones de acogida, garantizándose de esta manera el goce del derecho a la ciudad a la comunidad sujeto del proceso.

De cualquier manera, teniendo en cuenta los altos índices de desempleo, el bajo nivel de formación escolar y por tanto el desempeño en esferas laborales informales e inestables que típicamente se presentan en este tipo de poblaciones y también considerando que en muchos casos la reubicación trae consigo indefectiblemente la pérdida del empleo o de los medios de subsistencia, es necesario que el proceso de reasentamiento se acompañe de programas institucionales de capacitación y nivelación escolar, creación de empleo e incentivos a las empresas para que se instalen en el sector donde se desarrolle el proyecto de recibo, de resultar necesario. Igualmente, debe establecerse quienes generaban ingresos en sus viviendas de origen, para que con la previsión de unidades de comercio en el nuevo conjunto residencial, se posibilite el que estos puedan mantener su actividad económica, todo lo anterior con el objetivo además de que esta población pueda asumir los nuevos o mayores gastos propios del paso de la informalidad a la legalidad.

En el conjunto habitacional de destino, contrario a lo que usualmente sucede en el contexto nacional, se requiere que previo a la llegada de la población a reasentar se construyan los elementos para el acondicionamiento del espacio público –el cual debe constar de terrenos aprovechables- y los equipamientos comunitarios indicados por la normatividad urbana de acuerdo a la escala del proyecto, con lo que se conseguiría mermar la demanda adicional de acceso a los servicios sociales y al espacio público del entorno por parte de los nuevos pobladores y, específicamente con la disponibilidad de espacios como un salón múltiple de uso comunal, que puedan ser allí desarrolladas actividades de capacitación para el trabajo, la sana convivencia, etc.

En cuanto a la vivienda de recibo, como en cualquier otro proyecto habitacional, se debe procurar su proyección bajo sistemas estructurales flexibles, buscando que de esta manera se posibilite la futura adaptación de los espacios a las necesidades propias de cada familia. Así mismo, la vivienda debe entregarse con acabados tanto en piso como en paredes para evitar la exposición de los habitantes al concreto, el desprendimiento de material particulado, la anidación de plagas y para que se permita su fácil lavado y limpieza, así como un menor gasto económico adicional por parte de estos para su adecuación.

Las características fisicoespaciales de la vivienda, así como su orientación, deben permitir el disfrute de las visuales externas y proveer condiciones de higrotermicidad, acústica e iluminación natural y artificial que se encuentren en todos sus espacios dentro de los rangos considerados como aceptables para el logro de confort, salubridad, mantenimiento de los elementos constructivos sin el surgimiento de patologías y bajo gasto en energía eléctrica. En relación con esto último, teniendo en cuenta que después del reasentamiento, el pago de los servicios públicos domiciliarios se convierte en una nueva o mayor carga económica para este tipo de poblaciones, después de la determinación en cada caso de su viabilidad técnica y financiera, podría pensarse en la implementación en

este tipo de proyectos de sistemas tecnológicos de aprovechamiento de energías no convencionales (generadores de energía eólica, paneles solares fotovoltaicos y térmicos) y de gestión integral del agua y de los residuos (por ejemplo sistemas de recolección aguas lluvias y reutilización de aguas grises, biodigestores, etc.), como alternativa para la reducción de los gastos de las familias y como manera de aminorar la carga contaminante producida por las edificaciones durante su vida útil.

Además de lo anterior, el área y las dimensiones de los espacios deben permitir el fácil acomodo del mobiliario básico y la libre locomoción de personas con movilidad reducida; las habitaciones deben disponer de guardarropas o espacio suficiente para su instalación; la cocina debe poseer un mesón con las dimensiones necesarias para el almacenaje, lavado, preparación y cocción de alimentos y, para evitar que las prendas de vestir se impregnen de los gases y olores de allí provenientes, debe ser independiente del patio de ropas, espacio que también debe tener el área adecuada para el correcto desarrollo de actividades como lavar, tender y secar la ropa. Para evitar hacinamiento y garantizar la ocupación de máximo dos personas por habitación, con padres en cuarto separado, una posible solución sería que el subsidio de vivienda sea otorgado por hogar y no por familia.

Para la entrega de las nuevas viviendas, sean estas proyectadas o no bajo la tipología de edificios multifamiliares, resulta necesario tener en cuenta criterios de vecindad, parentesco y afinidad entre los habitantes sujetos del proceso de reasentamiento, pues el mantenimiento de las redes sociales del hábitat de origen permite que en el proyecto de recibo exista una mejor convivencia y organización comunitaria y que se posibilite la continuidad o el desarrollo de modalidades de cooperación y ayuda mutua entre los habitantes. Además de esto, en el nuevo hábitat las instituciones a cargo del proceso deben promover la creación de organizaciones comunitarias, a través de las que se puedan desarrollar proyectos para el cuidado y mantenimiento de las viviendas, los equipamientos comunitarios y las zonas comunales y su vez, generar sentido de pertenencia por el nuevo entorno vital, así como crear las bases para la autogestión de la comunidad.

Pues bien, para que en el caso de Manizales en términos prácticos se haga posible el que los hábitats construidos en el marco de procesos de reasentamiento poblacional presenten condiciones mínimas de habitabilidad, por una parte es clara la necesidad de que, siguiendo el ejemplo de ciudades como Bogotá y de otras entidades nacionales, el municipio adopte un marco de política y metodología de reasentamientos de población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable, documento mediante el cual de alguna manera se subsanen las falencias jurídicas respecto al tema en el ordenamiento nacional y se responda a la ausencia de políticas, directrices, criterios y procedimientos, buscando que mientras esta situación pueda ser solucionada en el país, se asegure una gestión socialmente responsable y eficiente del reasentamiento involuntario al menos en el contexto local.

De esta manera, como en el caso de las operaciones de reasentamiento adelantadas para dar paso a proyectos de desarrollo financiados por la banca internacional, en los futuros procesos que de este tipo se adelanten en la ciudad podría exigirse el diseño de un plan de reasentamiento que contemple procedimientos similares a los establecidos en las políticas operativas del BM y del BID, por supuesto adecuados a las condiciones específicas del contexto, y en el que con la participación de las comunidades afectadas se definan las mejores alternativas para su reasentamiento, para que combinando expectativas y límites normativos y presupuestarios, se llegue a niveles de concertación que logren disminuir la resistencia y las controversias que alrededor del tema regularmente se generan.

Por otra parte, dado que la falta de recursos económicos y el limitado alcance de las funciones y objetivos conferidos a instituciones como la Caja de la Vivienda Popular, CVP, siempre se constituyen en el pretexto gubernamental para limitar su acción en estos procesos a la construcción de viviendas y sus respectivas obras de urbanismo, se requiere también que, atendiendo a las lecciones de experiencias como la presentada en la ciudad de Sao Paulo, Brasil, se cree un comité consultivo de reasentamiento como mecanismo de coordinación interinstitucional entre distintas dependencias del gobierno local, entidades de orden nacional encargadas de la prestación de servicios sociales y representantes de la comunidad y la academia, que permita la conjunción de recursos económicos y humanos para el diseño, puesta en marcha, seguimiento y evaluación de los proyectos desarrollados para tales fines. Así, mediante la articulación de las operaciones de reasentamiento a las estrategias y planes sociales y económicos de los distintos niveles territoriales, estos procesos podrían convertirse en un instrumento para el desarrollo social y la planeación urbana y territorial.

ANEXOS

Anexo A. Instrumento de recolección de información

Maestría en Medio Ambiente y Desarrollo Escuela de Arquitectura y Urbanismo Facultad de Ingeniería y Arquitectura Universidad Nacional de Colombia Sede Manizales	Análisis de la habitabilidad de un proyecto de vivienda social multifamiliar en el marco de procesos de reasentamiento poblacional. Caso San Sebastián de Betania IV Etapa. Comuna Ciudadela del Norte, Manizales.
---	--

Encuesta Nro.:	Fecha:	Bloque:	Apartamento:
Nombre:			
Nro. de habitantes:	Barrio de proveniencia:	Año reubicación:	

1	¿Qué tal le parece la vida en San Sebastián IV?	a) Muy buena b) Buena c) Regular d) Mala e) Muy mala f) NS/NR ¿Por qué? _____
2	¿Le hubiera gustado otro sitio de la ciudad para ser reubicado?	a) Sí b) No c) NS/NR ¿Por qué? _____
3	¿Cuál o cuáles de los siguientes equipamientos considera que hacen falta en el barrio o cerca de él? (respuesta múltiple)	a) CAI de la policía b) Colegio c) Puesto de Salud d) Iglesia e) Salón comunal f) Parques g) Zonas deportivas h) NS/NR i) Otro, ¿cuál? _____
4	¿Cómo considera usted que es la seguridad en el sector?	a) Muy buena b) Buena c) Regular d) Mala e) Muy mala f) NS/NR ¿Por qué? _____

5	¿Cómo le parece el servicio de transporte público que llega a San Sebastián IV o cerca al barrio?	<ul style="list-style-type: none"> a) Suficiente b) Insuficiente, faltan más rutas c) Insuficiente, faltan más busetas d) Insuficiente, faltan más rutas y más busetas e) NS/NR
6	Desde que fue reubicado en San Sebastián, los gastos de la familia:	<ul style="list-style-type: none"> a) Aumentaron b) Se mantuvieron igual c) Disminuyeron d) NS/NR ¿Por qué? _____
7	¿Cuáles son los ingresos mensuales de la familia actualmente?	<ul style="list-style-type: none"> a) No existen ingresos b) Menos de 1 SMMLV c) 1 SMMLV d) Entre 1 y 2 SMMLV e) 2 o más SMMLV f) NS/NR
8	Desde que fue reubicado en San Sebastián, los ingresos de la familia:	<ul style="list-style-type: none"> a) Aumentaron b) Se mantuvieron igual c) Disminuyeron d) NS/NR ¿Por qué? _____
9	¿Cuál es su situación laboral actual?	<ul style="list-style-type: none"> a) Trabajo formal b) Independiente c) Desempleado d) Pensionado e) NS/NR
10	¿Tenía empleo antes de ser reubicado en San Sebastián IV?	<ul style="list-style-type: none"> a) Sí b) No (pase a pregunta 12) c) NS/NR
11	¿Qué cambios se presentaron en el campo laboral debido a la reubicación en San Sebastián?	<ul style="list-style-type: none"> a) Pérdida del empleo b) Pérdida del empleo y consecución de uno nuevo c) El sitio de trabajo queda más lejos d) No hubo cambios e) NS/NR f) Otro, ¿cuál? _____
12	¿Pudo conseguir empleo después de ser reubicado? (Sólo si respondió no en la pregunta 10)	<ul style="list-style-type: none"> a) Sí b) No c) NS/NR
13	¿Cómo le parecen los materiales y los acabados	<ul style="list-style-type: none"> a) Bonitos b) regulares

	con los que le entregaron el apartamento?	<ul style="list-style-type: none"> c) Feos d) Me es indiferente e) NS/NR
14	¿Cómo le parece la vista desde el apartamento hacia el exterior?	<ul style="list-style-type: none"> a) Agradable b) Desagradable c) Me es indiferente d) NS/NR
15	En el interior del apartamento, ¿cómo califica o percibe....	<p>15.1 ...La iluminación natural? (luz del día)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Excelente b) Buena c) Regular d) Mala e) NS/NR
		<p>15.2 ...La iluminación artificial? (bombillos, lámparas)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Excelente b) Buena c) Regular d) Mala e) NS/NR
		<p>15.3 ...La humedad?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mucha b) Normal c) Poca d) NS/NR
		<p>15.4 ...La temperatura? (sensación térmica)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Hace frío b) Es templado c) Hace calor d) NS/NR
		<p>15.5 ...La evacuación de olores?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Rápida b) Lenta c) NS/NR
		<p>15.6 ...El ruido que viene de afuera del apartamento?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) No se escucha b) Se escucha poco c) Se escucha mucho d) NS/NR
		<p>15.7 ...El ruido de otros espacios del apartamento?</p> <ul style="list-style-type: none"> a) No se escucha b) Se escucha poco c) Se escucha mucho d) NS/NR

16	¿Cómo le parece que es hacer el lavado, limpieza y mantenimiento del apartamento?	a) Fácil b) Normal c) Difícil d) NS/NR ¿Por qué? _____
17	¿Cómo considera que es el apartamento en cuanto a espacio?	a) Muy amplio (pase a pregunta 19) b) Amplio (pase a pregunta 19) c) Estrecho d) Muy estrecho e) NS/NR
18	¿Cuáles han sido las consecuencias de la falta de espacio en el apartamento? (Respuesta múltiple)	a) Incomodidad y falta de privacidad b) Tener que salirse de algunas de las pertenencias c) El número de familiares con los que vivía antes de la reubicación no pudo mantenerse d) Problemas de convivencia dentro de la familia e) NS/NR f) Otra, ¿Cuál? _____
19	Desde que viven en el apartamento, ¿Cómo son las relaciones entre los miembros de la familia?	a) Mejor b) Igual c) Peor d) NS/NR ¿Por qué? _____
20	¿En San Sebastián IV fueron reubicados familiares y/o vecinos del barrio en donde vivía antes?	a) Sí b) No c) NS/NR
21	¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del bloque?	a) Excelente b) Buena c) Regular d) Mala e) Muy mala f) NS/NR ¿Por qué? _____
22	¿Cómo califica la convivencia con los vecinos del resto de los edificios y de los barrios cercanos?	a) Excelente b) Buena c) Regular d) Mala e) Muy mala f) NS/NR ¿Por qué? _____

23	¿En qué actividades participa con la comunidad del barrio o del sector? (respuesta múltiple)	<ul style="list-style-type: none"> a) Religiosas b) Fiestas c) Reuniones con la junta de administración del edificio d) Deportivas e) Económicas y de recolección de recursos f) Mantenimiento del edificio g) Ninguna h) NS/NR i) 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?	<ul style="list-style-type: none"> a) La vivienda M I P b) Los servicios públicos M I P c) El transporte público M I P d) El acceso a atención en salud M I P e) El acceso a educación M I P f) Las zonas de recreación y deporte M I P g) El espacio público M I P h) El empleo M I P i) Las relaciones con los vecinos M I P j) La seguridad M I P
25	Para usted y su familia, la reubicación en San Sebastián IV fue:	<ul style="list-style-type: none"> a) Muy buena b) Buena c) Regular d) Mala e) Muy mala f) NS/NR ¿Por qué? _____
26	¿Cómo considera que será la vida en San Sebastián IV cuando se construyan y estén habitados los nuevos edificios de apartamentos?	<ul style="list-style-type: none"> a) Mejor b) Igual c) Peor d) NS/NR ¿Por qué? _____
27	Después de ser reubicado, ¿ha sentido acompañamiento de la Alcaldía municipal en el proceso de adaptación a la nueva vida en San Sebastián?	<ul style="list-style-type: none"> a) Sí b) No c) NS/NR d) ¿Por qué? _____

Observaciones:

BIBLIOGRAFÍA

ACNUDH, Alto comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (2004). *Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo*. Nueva York: HRC.

ALCALDÍA DE MANIZALES. (2007). *Plan de Ordenamiento Territorial*. Manizales: Alcaldía Municipal.

ALCALDÍA DE MANIZALES. (2011). *Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 "Gobierno en la Calle"*. Manizales: Alcaldía Municipal.

ANGEL, Maya Augusto. (1996). *El reto de la vida, Ecosistema y Cultura. Una introducción al estudio del Medio Ambiente*. Bogotá: Ecofondo.

AYMONINO, Carlo. (1973). *La vivienda Racional*. Actas de los congresos CIAM 1929 – 1930. Barcelona: Gustavo Gili.

BACHELARD, Gaston (1997). *La poética del espacio, Capítulo sexto: los rincones*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.

BID, Banco Interamericano de Desarrollo. (1998). *OP-710. Reasentamiento involuntario. Política operativa y documentos antecedentes*. Washington, D.C: BID.

BM, Banco Mundial. (2001). *Manual de operaciones del Banco Mundial. Políticas operacionales. Reasentamiento Involuntario*. Política Operativa OP 4.12. Traducción de Involuntary Resettlement. Washington. Publicación electrónica. <http://www.cnea.gov.ar/xxi/pramu/inforgal/reasentamiento%20involuntario.pdf>. (Consulta: octubre 23 de 2012)

BOLLNOW, O.F. (1993). *El hombre y su casa*. En: Revista Camacol. Vol. 16, No. 56. Pp. 76-92. Bogotá: Camacol.

CFI. Corporación Financiera Internacional. (2002). *Manual para la preparación de un plan de acción para el reasentamiento*. Washington: CFI.

CASTRO, M. E. (1999). *Habitabilidad, medio ambiente y ciudad*. 2° Congreso Latinoamericano: El habitar. Una orientación para la investigación proyectual. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

CERNEA, Michael. (2000). *"Risks, Safeguards and Reconstruction: A Model for Population Displacement and Resettlement"* en Cernea, M. y C. McDowell, (eds). *Risks, Safeguards, and Reconstruction: Experiences of Resettlers and Refugees*. Banco Mundial.

CERSC. (1991). *El derecho a una vivienda adecuada*. Observación general N° 4 (General Comments). 6° período de sesiones. Publicación electrónica. <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/scripts/doc.php?file=biblioteca/pdf/3594>. (Consulta: octubre 23 de 2012).

CERSC. (1997). *El derecho a una vivienda adecuada*. Observación general N° 7 (General Comments). Publicación electrónica. <http://www.escri-net.org/docs/i/428701> (Consulta: Agosto 23 de 2013).

CERVANTES, Jorge y MAYA, Esther (2004). *Construcción del Derecho a la Habitabilidad y la Calidad de vida en la Vivienda de Interés Social en Megaconjuntos Habitacionales de México*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).

CHARDON, Anne-Catherine. (2006). *Un desafío para el desarrollo urbano: amenazas naturales y vulnerabilidad global asociada. El caso de la ciudad de Manizales (Andes de Colombia)*. En: Taller internacional sobre gestión del riesgo a nivel local. El caso de Manizales, Colombia. La administración pública y el rol de la universidad. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.

CHARDON, Anne-Catherine. (2008). *Reasentamiento y hábitat en zonas urbanas, una reflexión en Manizales*. En: Cuadernos de vivienda y urbanismo. Vol. 1, No. 2. Pp. 226-247 Bogotá: Universidad Javeriana.

CHARDON, Anne-Catherine. (2010). *Reasentar un hábitat vulnerable: teoría versus praxis*. En: Revista INVI. Vol. 25, No. 70. Santiago.

CHARDON, Anne-Catherine. (2010). *Reasentamiento y poblaciones urbanas vulnerables. Un análisis desde el hábitat, el desarrollo y la sostenibilidad en Manizales, Colombia*. En: Cuaderno de Investigación Urbanística. No. 69. Pp. 50-70. Educación y Sostenibilidad. 5° Grupo. Simposio La Serena.

CORREA, Elena, SANAHUJA, Haris y RAMÍREZ, Fernando. (2011). *Reasentamiento preventivo de poblaciones en riesgo de desastre: Experiencias de América Latina*. Washington: Banco Mundial - GFDRR.

CUERVO, Calle Juan José. (2010). *¿Vivienda, casa, hogar? La construcción del concepto de hábitat doméstico*. En: Revista Iconofacto. Vol. 6, No. 7. Pp. 70-88. Medellín: Universidad Pontificia Bolivariana.

DNP. Departamento Nacional de Planeación. (2005) *Marco de política para el reasentamiento de población como medida de reducción del riesgo y el desarrollo territorial*. República de Colombia. Programa Reducción de la Vulnerabilidad del Estado ante Desastres Naturales. Bogotá: DNP.

EL PUEBLO DE COLOMBIA. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá

ESCALLÓN, Clemencia y RODRÍGUEZ, Diana. (2010). *Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde?* En: Revista Dearq. No. 6. Pp. 6-19. Bogotá: Universidad de Los Andes.

FHC. Fundación Hábitat Colombia. (2005). *Reasentamiento de familias localizadas en alto riesgo no mitigable en el sector de altos de la estancia, localidad de ciudad bolívar en Bogotá D.C.* En: Foro Iberoamericano y del Caribe sobre Mejores Prácticas. ONU-Hábitat.

FIQUE, Pinto Luis. (2008). *Hábitat: hacia un modelo de comprensión.* En Pensando en Clave de Hábitat: una búsqueda por algo más que un techo. Pp. 102-129. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

FSM, Foro Social Mundial. (2005). *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad.* Porto Alegre: FSM.

GARCÍA, José Luis (1976). *La antropología del territorio.* Madrid: Taller de ediciones Josefina Betancur.

GIRALDO, Fabio. (2003). *Hábitat y sostenibilidad.* En: Colombia. Ciencia y tecnología. Vol. 21, No. 2. Bogotá: Colciencias.

GIRALDO, Fabio, GARCÍA, Jon, BATEMAN, Alfredo y ALONSO, Andrés. (2006). *Hábitat y Pobreza. Los objetivos de desarrollo del milenio desde la ciudad.* Bogotá: ONU – Hábitat.

GÓMEZ, Hortensia Clara. (2005). *Lineamientos de política para el reasentamiento en Colombia.* En: Memorias Apoyo a la Formulación y Estructuración del Programa de Reducción de la Vulnerabilidad del Estado Frente a Desastres Naturales. Bogotá: Agencia Colombiana de Cooperación Internacional (ACCI).

GONZALES, Escobar Luis Fernando (2001). *La concepción tecnológica del hábitat.* En: Miradas al Hábitat. Ensayos FORHUM. No. 19, Pp. 21-33. Medellín: CEHAP.

GOURHAN, A. L. (1971). *El gesto y la palabra.* Caracas: Universidad Central de Venezuela.

HARRISON, Andrew. (1999). *Housing Quality Indicators - HQI.* Manager of Research and Methods for DEGW plc. Londres: DETR - Department of Environment, Transport and Regions.

HEIDEGGER, Martín. (1951). *Ser y Tiempo.* Traducción de José Gaos. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.

HEIDEGGER, Martín. (1994). *Construir, habitar, pensar.* Traducción de Eustaquio Barjau, en conferencias y artículos. Barcelona: Serbal.

HERMELIN, Daniel. (2002) *La comunicación del conocimiento y la intervención en el hábitat local*. En: Miradas al Hábitat. Ensayos FORHUM. No. 19. Pp. 99-110. Medellín: CEHAP.

HURTADO, Juan Gabriel. (2010). *Análisis físico-espacial de la vivienda de interés social en los procesos de reasentamiento poblacional desde la perspectiva del hábitat*. Maestría en Hábitat. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.

IDEA, Instituto de Estudios Ambientales. (2005). *Gestión de Riesgos en Manizales*. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.

IDU. Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (2004). *Hacia una política Nacional de reasentamiento involuntario en Colombia*. Bogotá: IDU.

ILLICH, I. (1988). *La reivindicación de la casa. Alternativas II*. Traducido por Joaquín Mortiz. Bogotá: Editorial Planeta.

LEFEBVRE, Henri (1978). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.

MARQUEZ, Duque Luis Felipe. (2010). *Hábitat y planificación urbana*. Maestría en Hábitat. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.

MARQUES, Ronaldo y SCOMBATTI, Marilia (2011). *Brasil. Un cambio en la calidad de vida de los habitantes de áreas en riesgo*. En: Reasentamiento preventivo de poblaciones en riesgo de desastre: Experiencias de América Latina. Pp. 93-118. Washington: Banco Mundial - GFDRR.

MASLOW, Abraham. (1975). *Motivación y personalidad*. Barcelona: Sagitario.

MAVDT. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia. (2011). *Guías de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social, No. 1. Calidad en la vivienda de interés social*. Bogotá: MAVDT.

MAVDT. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia y Alcaldía de Manizales. (2010). *Modificación documento técnico de soporte Macroproyecto de interés social nacional Centro Occidente de Colombia San José municipio de Manizales*. Bogotá: MAVDT.

MENA, Romaña Elvia Marina. (2011). *Habitabilidad de la vivienda de interés prioritario en reasentamientos poblacionales una mirada desde la cultura en el proyecto mirador de Calasanz. Medellín Colombia*. Maestría en estudios urbanos y regionales. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

MEJIA, Escalante Mónica. (2012). *Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia*. En: Revista EURE. Vol. 38, No. 114, Pp. 203-227. Santiago: Universidad Católica de Chile.

MERCADO, S. J. y LANDÁZURI, Ortiz Ana Maritza. (2004). *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda*. En: Revista Medio Ambiente y Comportamiento Humano. Vol. 5, Pp. 89-113. Tenerife: Resma.

MORENO, Olmos Silvia Haydeé. (2008). *La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida*. En: Palapa. Vol. 3, No. 2, Pp. 47-54. México: Universidad de Colima.

MORIN, Edgar. (2001). *Introducción al pensamiento complejo*. Quinta reimpresión. Madrid: Gedisa Editorial.

MT. Ministerio de Transporte de Colombia. (2010). *Proyecto nacional de transporte urbano. Marco de política de reasentamiento*. Bogotá: MT.

MVCT. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio de Colombia. (2010). *Marco de Política de Reasentamiento Involuntario. Programa de Apoyo a la Política de Vivienda Social*. Bogotá: MVCT.

MUMFORD, Eric. (2007). *El discurso del CIAM sobre el urbanismo, 1928-1960*. Traducción de León Darío Espinosa Restrepo. En: Revista Bitácora Urbano-Territorial. Vol. 11, No. 1, Pp. 96-115. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

MUÑOZ, Alzate María Constanza y PÉREZ, Pérez Alex Leandro (2009). *Diagnóstico preliminar de la calidad del hábitat en proyectos VIS (2000-2007) en Colombia, hacia un manifiesto nacional de calidad del hábitat*". Bogotá: Universidad de La Salle.

NAREDO, J. M. (1997). "Sobre la insostenibilidad de las actuales conurbaciones y el modo de paliarla. Ciudades para un futuro más sostenible". Publicación electrónica. <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a007.html> (Consulta: Junio 23 de 2013)

NEWMAN, Oscar (1961). *Documents of Modern Architecture. CIAM'59 in Otterlo*. Editado por Jürgen Joedicke. Londres: Alec Tiranti Ltda.

ONU, Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los derechos humanos, DUDH. Adoptada y proclamada por la Asamblea General de Naciones Unidas en su Resolución 217 A (III)*. París: ONU.

ONU – Hábitat. (1976). *Declaración sobre los asentamientos humanos*. Vancouver: ONU.

ONU – Hábitat. (1996). *Declaración de Estambul sobre los asentamientos humanos*. Estambul: ONU.

OPS/OMS. Organización Panamericana de la Salud / Organización Mundial de la Salud. (2006). *Vivienda Saludable: reto del milenio para los asentamientos precarios de América Latina y el Caribe. Guía para las autoridades locales y nacionales*. Caracas: OPS/OMS.

OSB. Obras Sociales Betania. (2013). *Informe de gestión proyecto San Sebastián de Betania IV Etapa*. Manizales: OSB.

- PÉREZ, Pérez Alex Leandro. (2011). *La calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá*. En: Revista INVI. Vol. 26, No. 72, Pp. 95-126. Santiago.
- PINILLA, Ricardo. (2006). *Vivienda, casa, hogar: las contribuciones de la filosofía al problema del habitar*. En: Revista de Documentación Social, No. 138. Madrid.
- PNUD-UN Hábitat. (2004). *Hábitat y desarrollo humano*. Bogotá: CENAC.
- RAMOS, Calonge Helmut. (2011). *El confort en la vivienda de bajo costo: modelo metodológico para diagnosticar higrotermicidad, iluminación y acústica*. En: Revista TRAZA. No. 4, Pp. 48-67. Bogotá: Universidad de La Salle.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (2001). *Diccionario de la lengua española*. Madrid: RAE.
- RIOS, Ortiz Montellano. (2004). *Del mesón al hotel en la Puebla de Los Ángeles*. Puebla: Universidad de las Américas.
- ROBLES, Joya Solanyi. (2009). *Impactos del reasentamiento por vulnerabilidad en áreas de alto riesgo Bogotá, 1991-2005*. Maestría en Hábitat. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- ROSSI, Aldo. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- RUEDA, S. (1997). *Habitabilidad y calidad de vida*. Biblioteca Ciudades para un futuro más sostenible. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- SALAMANCA, Pinzón Julio Fernando y LONDOÑO, Idárraga John Belmar. *Proyecto de investigación en vivienda de interés social prioritaria (VIP) para el mejoramiento ambiental y de sostenibilidad económica de las soluciones de vivienda producidas por la Caja de la Vivienda Popular de Manizales*. Programa De Arquitectura. Manizales: Universidad Nacional de Colombia.
- SALDARRIAGA, Roa Alberto. (1981). *Habitabilidad*. Bogotá: Fondo Editorial Escala.
- SÁNCHEZ, Clara Eugenia. (2003). *En búsqueda de una episteme*. Maestría en Hábitat. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- SILVERSTONE, Roger (1996). *Televisión y vida cotidiana*. Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- TARCHOPOULOS, Sierra Doris y CEBALLOS, Ramos Olga. (2003). *La Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Bogotá: CEJA. Centro Editorial Javeriano.
- VALLADARES, A. Reyna, CHÁVEZ, Martha y MORENO, O. Silvia. (S. f.), *Elementos de la Habitabilidad Urbana*. Mesa de Cultura y Habitabilidad. México: Universidad de Colima.

VICTORIA, Morales María Irene y MOLINA, Prieto Carlos Alberto. (2003). *Reasentamiento involuntario: integración y civilización*. En: Revista Bitácora Urbano-Territorial. Vol. 7, No. 1, Pp. 19-25. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

ZULAICA, Laura y RAMPOLDI, Romina. (2009). *Habitabilidad y Calidad de Vida en Tres Barrios del límite Urbano-Rural de la Ciudad de Mar Del Plata (Provincia De Buenos Aires, Argentina)*. En: Revista Hologramática. Vol. 1, No. 10. Buenos Aires: UNLZ.