

Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones en las formas de habitar[1]

Fleischer, Friederike; Hurtado-Tarazona, Adriana

Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones en las formas de habitar[1]

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 32, núm. 2, 2022

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74871231018>

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n2.99479>

Dossier Central

Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones en las formas de habitar[1]

Social housing and the pandemic in Colombia. Disruptions in dwelling practices

Habitação social e pandemia na Colômbia. Perturbações nas formas de habitar

Logement social et pandémie en Colombie. Des ruptures dans les modes d'habiter

Friederike Fleischer f.fleischer406@uniandes.edu.co
Departamento de Antropología, Universidad de los Andes
f.fleischer406@u.edu.co, Alemania

Adriana Hurtado-Tarazona a.hurtado10@uniandes.edu.co
Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Desarrollo Cider,
Universidad de los Andes, Colombia

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol.
32, núm. 2, 2022

Universidad Nacional de Colombia,
Colombia

Recepción: 14 Noviembre 2021
Aprobación: 03 Febrero 2022

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n2.99479>

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74871231018>

Resumen: La vivienda de interés social construida en la última década en Colombia muestra el recrudecimiento de la urbanización periférica que venía desde los años 90: series de conjuntos cerrados en áreas de expansión urbana desconectados de los centros, con problemas de acceso a bienes y servicios vitales, y con estrictas regulaciones de comportamiento en reglamentos de propiedad horizontal. En este artículo, resultado de una evaluación cualitativa y cuantitativa en cuatro regiones del país, mostramos las disrupciones sociales y económicas que trajo la pandemia a la vida de los residentes de estos conjuntos. Mostramos que la pandemia no solo afectó la vida cotidiana de los hogares y su situación económica, sino que también alteró las normas de convivencia: por un lado, se flexibilizaron las estrictas prohibiciones de actividad económica en las viviendas; por el otro, los protocolos de bioseguridad endurecieron restricciones que refuerzan las fronteras entre el adentro y afuera de los conjuntos. Analizar esta crisis de la propiedad horizontal periférica señala la importancia de repensar la organización de la vida colectiva en estas viviendas.

Palabras clave: vivienda de interés social, propiedad horizontal, formas de habitar, COVID-19.

Abstract: Social housing built in the last decade in Colombia shows an upsurge in peripheral urbanizations that began in the 90s: series of large high-rise communities in areas of urban expansion, disconnected from city centers, with insufficient access to goods and services, and with strict regulations set by the horizontal property regime. Based on a qualitative and quantitative evaluation of social housing projects in four regions of Colombia, in this article we discuss social and economic disruptions the pandemic caused in the lives of residents. We show that the pandemic not only affected the daily life of households and their economic situation, but also altered rules of coexistence: strict bans on economic activities in homes were relaxed, while biosafety protocols reinforced boundaries between inside and outside of the complexes. Analyzing this crisis in peripheral horizontal property highlights the importance of rethinking the organization of collective life in these dwellings.

Keywords: social housing, horizontal property, dwelling practices, Covid-19.

Resumo: As habitações populares construídas na última década na Colômbia mostram o recrudescimento da urbanização periférica que vinha ocorrendo desde a década de 1990: uma série de complexos fechados em áreas de expansão urbana desconectadas dos centros, com problemas de acesso a bens e serviços vitais e com regulamentos comportamentais rígidos em regulamentos de propriedade horizontal. Neste artigo mostramos as disruptões sociais e econômicas que a pandemia trouxe para a vida dos moradores desses complexos, resultado de uma avaliação qualitativa e quantitativa em quatro regiões do país. Mostramos que a pandemia não só afetou o quotidiano das famílias e a sua situação econômica, como alterou as regras de convivência: por um lado, foram flexibilizadas as proibições estritas à atividade econômica nos lares; de outro, os protocolos de biossegurança apertaram as restrições que reforçam as fronteiras entre dentro e fora dos grupos. Analisar essa crise da propriedade horizontal periférica aponta a importância de se repensar a organização da vida coletiva nessas moradias.

Palavras-chave: habitação social, propriedade horizontal, formas de morar, Covid-19.

Résumé: Les logements sociaux construits au cours de la dernière décennie en Colombie témoignent de la recrudescence de l'urbanisation périphérique qui s'opérait depuis les années 1990: série de complexes fermés dans des zones d'expansion urbaine déconnectées des centres, avec des problèmes d'accès aux biens et services vitaux, et avec des règles comportementales strictes dans les réglementations des copropriétés horizontales. Dans cet article, nous montrons les bouleversements sociaux et économiques que la pandémie a apportés dans la vie des résidents de ces complexes, résultat d'une évaluation qualitative et quantitative dans quatre régions du pays. Nous montrons que la pandémie a non seulement affecté la vie quotidienne des ménages et leur situation économique, mais a également modifié les règles de coexistence: d'une part, les interdictions strictes d'activité économique dans les foyers ont été assouplies. D'autre part, les protocoles de biosécurité ont renforcé les frontières entre l'intérieur et l'extérieur des complexes. L'analyse de cette crise de la copropriété horizontale périphérique montre l'importance de repenser l'organisation de la vie collective dans ces logements.

Mots clés: logements sociaux, propriété horizontale, modes d'habiter, Covid-19.

Introducción

En Colombia, la Vivienda de Interés Social (VIS) es principalmente desarrollada y comercializada por constructoras privadas. Las casas o apartamentos, con un tope de precio, se venden a hogares de ingresos bajos y medios a través una combinación entre subsidio estatal a la demanda y crédito hipotecario. El acceso a este tipo de propiedad formal, producida por el sector inmobiliario y financiero, es la principal forma en que el gobierno colombiano busca garantizar el derecho a la vivienda.

Muchos de los nuevos residentes pasan de barrios de origen informal a vivir por primera vez en propiedad horizontal, lo que algunos experimentan como un tipo diferente de ciudadanía urbana y movilidad social ascendente. Otros, sin embargo, tienen dificultades para mantener los gastos que implica vivir en estos conjuntos y para adaptarse a sus restrictivas normas de comportamiento. Las limitaciones estructurales de la vivienda social producida por el mercado han sido ampliamente reconocidas en literatura, sobre todo en América Latina y Colombia, por su localización periférica y su diseño estandarizado, masivo y poco flexible (Beuf & García, 2016; Espinosa et al., 2015; Imilan et al., 2016; Libertun De Duren, 2017). En estudios anteriores encontramos que los residentes de proyectos de interés social en Bogotá se ven afectados, además de por las limitaciones estructurales de localización y diseño ya mencionadas,

por los aspectos normativos del régimen de propiedad horizontal, que parte de una noción implícita de convivencia como coexistencia pacífica, restringiendo la socialización y prohibiendo actividades económicas en las viviendas (Hurtado-Tarazona et al., 2020). Esto resulta en una realidad extremadamente regulada y estandarizada que desconoce las diferentes necesidades y aspiraciones de los residentes de vivienda de interés social.

La pandemia del COVID-19 afectó a los colombianos de la misma manera que al resto del mundo: desde el trabajo hasta la educación de los niños, pasando por el cuidado y la seguridad; todo quedó sujeto a las medidas de protección contra el virus. Rápidamente se mostró que, si bien la pandemia es global, los efectos y las maneras de enfrentar la crisis son extremadamente desiguales, tanto geográfica como socialmente. Especialmente al comienzo de la pandemia, cuando la única medida de protección era el ‘aislamiento en casa’, se resaltó la importancia vital de la vivienda y de las condiciones del habitar. En entornos residenciales con limitaciones espaciales, económicas y sociales como las viviendas de interés social periféricas de las ciudades colombianas, los efectos de la pandemia son especialmente visibles.

En este artículo presentamos parte de los resultados de un estudio que buscó comprender la realidad vivida en proyectos de vivienda de interés social -VIS y vivienda de interés prioritario- VIP[2] en los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Valle de Cauca, Atlántico y Magdalena. Como el trabajo de recolección de información fue realizado durante el 2020, pudimos observar en vivo cómo la pandemia afectó la realidad de los residentes: personas que antes solo permanecían en sus apartamentos en los escasos tiempos de descanso tras largas jornadas de trabajo y largos trayectos en el transporte, ahora pasaban mucho tiempo en sus casas. Habitar intensivamente mostró nuevas facetas de la relación entre residentes y viviendas, y también entre vecinos, así como puso en evidencia las alternativas para organizar la vida colectiva, especialmente en los conjuntos cerrados de propiedad horizontal.

Nuestra indagación dialoga con literatura producida durante la pandemia que muestra las respuestas de diversos grupos sociales y contextos residenciales a la crisis, entendiendo los retos particulares que la pandemia hizo evidentes en la vivienda y sus entornos. Partimos de la pregunta sobre cómo afectó la pandemia del COVID-19 las maneras de habitar y de convivir en conjuntos de vivienda de interés social masiva y periférica en ciudades colombianas. El artículo comienza con una síntesis de la literatura con la que dialogamos y con una descripción de la metodología del estudio. Luego de una caracterización general de las viviendas y los residentes, mostramos las disrupciones que trajo la pandemia en las formas de habitar, haciendo énfasis en la flexibilización de las restricciones a la actividad económica en las viviendas y en el endurecimiento de las restricciones a la circulación de personas y a los usos de espacios comunes bajo los protocolos de bioseguridad. Concluimos resaltando que ambas disrupciones ponen en cuestionamiento los principios que guían la organización de la vida colectiva en propiedad horizontal, y señalando la necesidad de abrir

nuevas posibilidades para esta, dada la importancia del hogar para el bienestar de los residentes y el que cada vez más personas en el país viven en este tipo de contextos residenciales.

Habitar la Ciudad Desigual en Tiempos de Pandemia

La importancia de una vivienda adecuada se mostró de manera dramática con el comienzo de la pandemia. Mientras no se sabía mucho sobre las particularidades infecciosas del virus y no había vacunas, ‘quedarse en casa’ fue la primera y principal medida de cuidado individual establecida por gobiernos alrededor del mundo. Algunos autores como Bou Akar (2021) observan que la medida de quedarse en la casa para mitigar el efecto de la pandemia supuso un modelo de vida urbana uniforme y global —familias nucleares, unidades residenciales individuales y concepciones precisas de propiedad privada y pública (World Health Organization, 2020)— que está lejos de la realidad de las mayorías. Otros reclaman que las políticas de cuidado durante la pandemia se enfocaron más en mantener la infraestructura básica de las circulaciones capitalistas basadas en el valor de cambio de la vivienda (Vilenica et al., 2020) que en el bienestar de la población. La crisis resaltó las grandes desigualdades urbanas preexistentes (Perelman & Di Virgilio, 2021) e, iluminando las insuficiencias de la disponibilidad y de las características del espacio privado, evidenció la importancia vital de la vivienda (Walker, 2020).

Las desigualdades raciales, étnicas y de clase se reflejaron también en los efectos de la pandemia, que perjudicaron especialmente a los residentes de bajos recursos y a las minorías. Esto tanto por las consecuencias negativas de las desigualdades urbanas preexistentes —que causan las comorbilidades— como por la falta de espacio público seguro (terrazas, jardines, parques), además de la necesidad de salir de la casa para ganarse la vida (Campello Torres & Jacobi, 2020; Walker, 2020). Por otra parte, la vivienda está inmersa en relaciones de poder que no la hacen segura para todas las personas (Vilenica et al., 2020). Así, las tasas de abuso de niñas y mujeres, e incluso de feminicidios, subieron de manera drástica durante la pandemia (Cavallero et al., 2021). Al mismo tiempo, el espacio doméstico ha sido ‘híper explotado’, pues los confinados tuvieron que trabajar desde la casa, montar negocios u organizar otras formas de ingreso económico, mientras seguía la expectativa de la labor reproductiva sin remuneración. Los padres y madres, además, se volvieron profesores de sus hijos.

La pandemia iluminó especialmente los efectos negativos de la financiarización de la vivienda —que subyace a la política de incentivar la construcción en Colombia—, que la convirtió en un instrumento del capital, desconociendo su función social de ofrecer un lugar para vivir (Farhar & Porter, 2017; Madden, 2020b). Estudios anteriores a la pandemia ya habían mostrado cómo las intervenciones derivadas de las políticas de vivienda orientadas hacia el mercado no solo reproducen las tendencias preexistentes a la segregación y ayudan a consolidar las desigualdades urbanas (Valenzuela et al., 2021), sino que producen también nuevas marginalidades y desigualdades (De Groot & Lemanski,

2021; Franco Calderón, 2020; Ortiz-arrieta et al., 2020). Vivir en grandes proyectos de vivienda de interés social periférica implica para muchas personas tener barreras permanentes para el acceso a la vivienda adecuada y a la ciudad. En pandemia, la falta de acceso a servicios vitales, como el agua o alcantarillado; la exposición a elementos tóxicos, tanto en el entorno como dentro de las casas mismas; el encerramiento con abusadores emocionales, físicos, y sexuales; la ausencia de conectividad tecnológica, entre otros, son desafíos que enfrentan miles de residentes de bajos recursos y que, en esta coyuntura, se volvieron literalmente asuntos de supervivencia. Al mismo tiempo, la población más desfavorecida se ve constantemente amenazada de perder su residencia cuando no puede pagar sus arriendos o cuotas de hipotecas. La desigualdad e inseguridad laboral afecta a más de la mitad de la población adulta en el país y tiene repercusiones graves sobre sus condiciones de hábitat.

Estas circunstancias produjeron (resucitaron) llamados a entender la vivienda como un derecho, como un elemento clave del cuidado (Franco et al., 2020; Ortiz & Boano, 2020), y a planear mejor el espacio doméstico. Estudios de la vida diaria de personas en el sur global muestran que, enfrentados con políticas estatales insuficientes o ausentes, las redes informales de apoyo frecuentemente son esenciales para la sobrevivencia, especialmente de los más desfavorecidos (Akar, 2021). Esta observación resalta la importancia de la planeación, la arquitectura y el diseño urbano, que permiten y apoyan la interacción social, los encuentros ocasionales y los espacios para socializar en barrios, conjuntos residenciales y en la ciudad en general (Blanco, 2020; Malagón & Velásquez, 2021; McFarlane, 2021). La pandemia nos advirtió que la vivienda debe ser repensada para ser más amena y adaptable a diferentes necesidades, menos aislada, más cercana a servicios esenciales y más propicia a la interacción social. Como resaltan Boano & Astolfo (2020, p. 222), la habitabilidad podría ser concebida como “una forma de cuidado que resulta de encuentros sobrelapados, simultáneos, e incrementales con y entre diferentes personas, lugares, y servicios, y las prácticas espaciales que desarrollan para soportar y mantener la vida”.

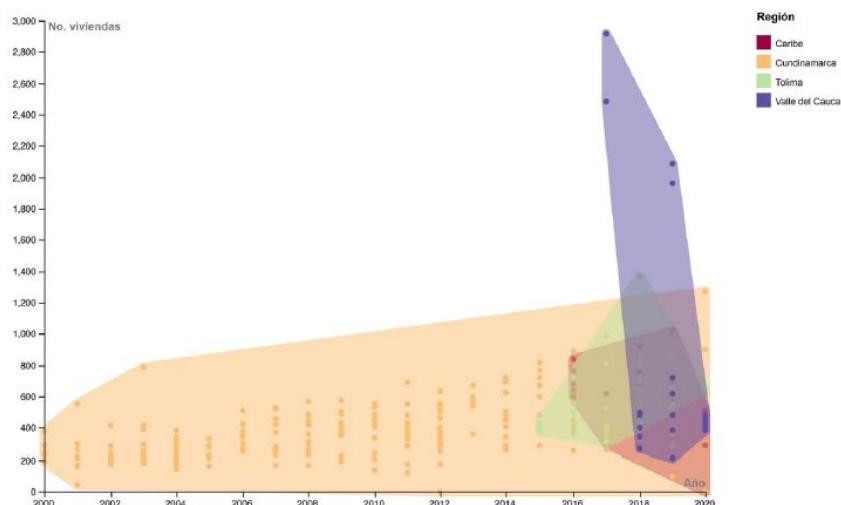
La Investigación

El estudio en el que se inscribe este trabajo fue un análisis sociológico, antropológico y arquitectónico, con énfasis en la convivencia, de las dinámicas cotidianas y de la experiencia de los residentes de proyectos de vivienda de interés social y prioritaria —específicamente de una de las constructoras más grandes del país—. Revisamos documentos, bases de datos y planimetría de los conjuntos, y aplicamos una encuesta electrónica autoadministrada a 1,200 residentes (de 308 conjuntos en distintos municipios del país). Por la emergencia del COVID-19, para el trabajo etnográfico de profundización contratamos residentes de 11 conjuntos en cuatro regiones como auxiliares de campo. Con ellos hicimos entrevistas individuales, recorridos guiados, levantamiento de datos espaciales, registro fotográfico y de video de cada conjunto,

muros virtuales de discusión y grupos focales virtuales con residentes. A través de esta combinación de técnicas, exploramos la experiencia de los residentes en sus viviendas y sus relaciones con los espacios comunales, con las administraciones y con los vecinos. Los datos de la encuesta los analizamos con tablas dinámicas de Excel y, con los datos cualitativos (entrevistas, observación, muros virtuales, grupos focales y preguntas abiertas de la encuesta), realizamos un análisis de contenido temático, con los programas Atlas ti y Nvivo. En este artículo nos centramos en las instancias en que los efectos de la pandemia se hicieron visibles en las formas de habitar y convivir en estos proyectos de vivienda, por lo que en las secciones siguientes presentamos principalmente los resultados del componente cualitativo, usando la información que en la codificación emergió como asociada a la pandemia. Sin embargo, antes de profundizar en estos hallazgos, incluimos algunos datos de contexto del análisis cuantitativo y espacial.

Los Proyectos de Vivienda y sus Residentes

El estudio incluyó 308 conjuntos desarrollados por una constructora privada en cuatro regiones del país. La mayoría de los proyectos, excepto en Bogotá —donde hay proyectos construidos desde el año 2000—, fueron construidos a partir de 2015, y son de un gran tamaño: el 49% de los proyectos están en el rango de 300 a 600 viviendas por conjunto, y el 35% están en el rango de 600 a 1,200 viviendas por conjunto (ver Gráfica 1). El 93% de las unidades de vivienda pertenecen a la categoría de VIS y el 7% restante a la de VIP (ver Tabla 1).



Gráfica 1.

Conjuntos estudiados por región (color), año de construcción (eje x) y unidades de vivienda por proyecto (eje y).
Fuente: Elaboración propia.

Región	No. Proyectos	Total viviendas	unidades VIS	unidades VIP-VIPA
Caribe (Atlántico-Magdalena)	22	13460	12780	680
Bogotá-Cundinamarca	257	98045	91095	6950
Tolima	10	5616	4336	1280
Valle del Cauca	19	16038	16038	0
Total	308	133159	124249	8910

Tabla 1.

Datos generales proyectos de vivienda social incluidos en el estudio

Fuente: Elaboración propia.

Exceptuando dos urbanizaciones abiertas de vivienda unifamiliar en el Valle del Cauca (Jamundí y Candelaria), todos los proyectos son conjuntos cerrados, multifamiliares y de uso exclusivamente residencial. Gran parte de ellos está ubicada en suelos de expansión urbana, algunos asociados a figuras como los Macroproyectos de Interés Social Nacional, en fase inicial de consolidación, donde apenas se empiezan a implantar usos exclusivamente residenciales. Estas áreas de nueva urbanización periférica comparten características morfológicas, problemas de accesibilidad, falta de equipamientos y desconexión con los centros urbanos, que pueden impactar la vida cotidiana de los residentes.

La mayoría de los conjuntos estudiados son bloques de vivienda multifamiliar de cinco a seis pisos, con administraciones centralizadas, zonas de acceso para peatones y vehículos, portería, espacios libres para la recreación y zonas de aislamiento. Esta disposición estándar de conjuntos es similar en ciudades de clima cálido, como las de Atlántico, Magdalena, Valle y Tolima, y frío, como Bogotá y las ciudades de Cundinamarca. La única diferencia es que algunos conjuntos de clima cálido tienen piscina en las áreas comunes.

Las viviendas son un producto estandarizado, rígido y repetitivo, con diferencias marginales de áreas y tipologías: apartamentos de 30 a 50 mts², con habitaciones divididas por muros delgados con función estructural, lo que limita la flexibilidad para modificar las viviendas. Este patrón de diseño no aplica en los dos proyectos del Valle del Cauca, que son viviendas unifamiliares en lotes alineados en manzanas abiertas.

	Caribe	Cund.	Tolima	Valle
% venían de propiedad horizontal	9,09%	15,87%	16,77%	18,62%
Promedio personas/vivienda	2,7	3,4	3,0	2,9
Promedio años viviendo aquí	1,3	3,8	2,3	0,7
Ingreso promedio	1.674.545	1.550.515	1.626.708	1.624.138
Ingreso promedio per cápita	630.822	450.299	533.401	566.106
% educación universitaria o posgrado adultos	22,5%	16,7%	35,2%	19,1%
% desempleados adultos	11,5%	13,2%	8,9%	6,3%

Tabla 2.

Síntesis datos sociodemográficos por región en las encuestas

Fuente: Elaboración propia.

Según la encuesta aplicada, la mayoría de los residentes son propietarios de vivienda por primera vez: del 94% de propietarios[3], el 82% antes era arrendatario. 84.9% de residentes viven por primera vez en propiedad horizontal. 35.6% de los residentes reporta un ingreso[4] entre 1 y 2 millones de pesos, seguidos por el 33.76%, que reporta entre 500 mil y 1 millón de pesos. Un 11.7% cuenta con entre 2 y 3 millones, y casi el mismo porcentaje con entre 0 y 500 mil pesos mensuales. Solo el 8.59% de los residentes consideran sus ingresos mensuales suficientes para cubrir los gastos mínimos de sus hogares.

Un 19% de los adultos tiene educación superior (universitaria o posgrado), 28.6% tienen educación técnica o tecnológica, 40.4% bachillerato y 10.7% tienen la primaria completa. 13% de los adultos en los hogares encuestados está desempleado. Las ocupaciones de los adultos del hogar más mencionadas son auxiliar (de enfermería, de odontología, de contabilidad), administrador y similares, independiente, docente, empleados varios y desempleados. También hay alta presencia de 'trabajadores por cuenta propia', quienes frecuentemente realizan sus actividades económicas dentro de las viviendas (fabricación o venta de productos).

En entrevistas y grupos focales, los residentes resaltaron problemas comunes de convivencia (ruido, manejo de mascotas, basuras, uso de zonas comunes, faltas de respeto y roces cotidianos) y desafíos por las condiciones estructurales de los conjuntos. Estas nuevas urbanizaciones periféricas todavía no ofrecen la infraestructura de soporte necesaria para las actividades cotidianas. Sobre todo en los proyectos más recientes falta acceso a transporte público, y, en la mayoría, falta comercio y equipamientos (de salud, educativos, de integración social), carencias que son difíciles de suplir por los mismos residentes.

En síntesis, los proyectos de vivienda de interés social desarrollados por constructoras privadas en distintas regiones de Colombia son muy parecidos: ubicados en periferias metropolitanas, de gran tamaño, en zonas de nueva consolidación, con uso casi exclusivamente residencial y desconectados de bienes y servicios urbanos. La mayoría de los hogares son de ingresos medios y bajos, en situaciones laborales precarias o inestables,

que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad horizontal. Muchos de los hogares tienen problemas para sostener sus costos de vida (gastos de cuota hipotecaria, administración, transporte y acceso a servicios de salud y educación), lo que implica retos para la vida individual y colectiva en los conjuntos. A estas condiciones, se sumó la crisis sanitaria y económica generada por la pandemia.

Las Disrupciones de la Pandemia: Propiedad Horizontal en Crisis

La pandemia hizo que la gente tuviera que permanecer más tiempo dentro de sus viviendas. Desde el comienzo de la cuarentena general en Colombia, en marzo de 2020, hasta septiembre del mismo año, el mandato ‘quédate en casa’ rigió a la mayoría de la población del país, introduciendo gradualmente excepciones para ciertas ocupaciones que podían movilizarse fuera de sus hogares. Gran parte del 2021 ha transcurrido, también, con limitaciones en las actividades económicas y sociales en el país.

Además de los impactos negativos económicos y sanitarios que sufrió la población en Colombia, especialmente aquella de ingresos medios y bajos en los conjuntos VIS, la pandemia tuvo impactos específicos en las relaciones entre los habitantes y los espacios residenciales y comunales, en las relaciones entre vecinos y en la regulación de actividades y comportamientos en propiedad horizontal.

Para comenzar, la pandemia resalta aspectos físico-arquitectónicos de los conjuntos, principalmente los relacionados con la construcción misma, que afectan de manera negativa tanto la experiencia de la vida allí como la convivencia entre los residentes. Con los residentes confinados en las viviendas y realizando actividades cotidianas dentro de los apartamentos, las limitaciones constructivas de las viviendas (unidades pequeñas y muros delgados) salieron a relucir. La falta de privacidad y aislamiento entre las unidades de vivienda se hizo evidente, y el ruido de las actividades en los apartamentos causó tensiones que afectaron de manera negativa la convivencia en los conjuntos. Adicionalmente, la suspensión de obras hizo que los residentes vivieran en apartamentos, conjuntos y entornos urbanos sin terminar (las viviendas se entregan en obra gris). Algunos tuvieron que posponer la mudanza por demoras en la entrega o por las restricciones de la cuarentena nacional. Este estado de suspensión en entornos residenciales cuya consolidación estaba apenas iniciando afectó también el acceso a infraestructura, servicios y equipamientos: en Tolima la construcción del colegio público de la zona quedó suspendida, mientras que en otras regiones se suspendieron rutas circulares de transporte que suplían la carencia de transporte público.

Las medidas de aislamiento y cuarentenas afectaron la convivencia y relaciones vecinales: la suspensión de actividades comunitarias, deportivas o religiosas dentro y fuera de los conjuntos, como misas, ‘viejotecas’, bingos y otros eventos, redujo la interacción. La mayoría de los espacios comunales en los conjuntos (salones comunales, piscinas

y parques infantiles) quedaron clausurados, y aquellos que estaban en construcción quedaron indefinidamente incompletos. Esto afectó especialmente a niños y jóvenes, que debieron permanecer encerrados en sus (incompletas) viviendas, con los colegios suspendidos y sin cuidados, porque muchos residentes tenían que continuar con sus actividades laborales.

En actividades como jornadas comunitarias de limpieza y mantenimiento del espacio público, la participación de residentes bajó dramáticamente, generando deterioro. Las copropiedades se vieron afectadas por reducciones en el pago de cuotas de administración por parte de residentes afectados económicamente. Además, hubo conflictos frente al seguimiento (o falta de seguimiento) de los protocolos de bioseguridad.

Sin embargo, ligadas a estos impactos negativos de la pandemia, surgieron también nuevas instancias de cooperación, solidaridad y cuidado mutuo, así como de comunicación entre residentes. En contraste con nuestra investigación anterior, donde los residentes señalaron un ideal de “no meterse con nadie” (Hurtado-Tarazona et al., 2020), ahora identificamos instancias de ayuda económica o de cuidado entre vecinos a los hogares más negativamente afectados por la pandemia. Algunos entregaron mercados a otros residentes que perdieron la salud o el empleo. También, ayudaron en el cuidado de hijos a quienes por su trabajo tenían que salir de sus casas en medio de la cuarentena. Residentes profesionales de la salud ofrecieron orientación médica o toma de signos vitales. Se abrieron canales de comunicación —principalmente por WhatsApp— que antes no existían, con el propósito de hacer circular información para enfrentar la crisis. Por otra parte, las rígidas normas que prohíben la actividad económica en los conjuntos, específicamente los negocios en las viviendas se flexibilizaron. Es decir, como se mostró en otros lugares (Akar, 2021), se formaron redes informales de apoyo que se volvieron claves para el bienestar de los residentes. En los conjuntos de vivienda de interés social periférica, la propiedad horizontal, sus principios y regulaciones entraron en crisis con la pandemia. Como mostramos a continuación, esto ha implicado al mismo tiempo abrir nuevas posibilidades para la vida colectiva, mediante la flexibilización de algunas regulaciones, y cerrar otras, endureciendo ciertas restricciones.

La Necesidad Económica como Motivo para la Flexibilización de Regulaciones

Como mencionamos anteriormente, muchos residentes de los proyectos de vivienda de interés social están en una situación económica vulnerable, con precariedades laborales, que amenaza su sostenibilidad económica, dado el alto costo de vivir en estas localizaciones periféricas. Así, desde antes de la pandemia funcionan negocios en las viviendas, aún cuando estos están explícitamente prohibidos, por ser conjuntos de uso exclusivamente residencial. La falta de comercio en las zonas vecinas a

los conjuntos suscita estas infracciones. Una residente de un conjunto en Barranquilla señaló:

Yo no puedo decir que voy a ir al [centro comercial] Bellavista a comprar algo, no... Yo tengo que salir de aquí en un vehículo, entonces cuando Alameda [ciudadela donde queda el conjunto] la crean, aquí no había nada. Si necesitábamos una gaseosa, por ejemplo, no había dónde comprarla. Entonces ante la necesidad se crea la solución y en este momento el conjunto tiene muchos negocios.

Como reacción a las restricciones a la movilidad y a la crisis económica desencadenada por el COVID-19, estos negocios en las viviendas se han multiplicado. Si bien para algunos esto es problemático, especialmente por la venta de licor y el ruido en horarios inadecuados, varios residentes expresaron que los negocios representan una solución a las necesidades diarias (tiendas de víveres y productos básicos, preparación de almuerzos, sastrerías, cuidado de niños). En contraste con estudios anteriores en entornos similares (Hurtado-Tarazona et al., 2020), pudimos identificar una disposición más alta de la comunidad y de las administraciones a aceptar los negocios. Esta disposición se tradujo en la flexibilización de algunas medidas por parte de las administraciones de los conjuntos. Un residente de un conjunto en Ibagué, Tolima, cuenta que antes de la pandemia en el conjunto operaban algunos emprendimientos como salones de belleza, pero sin publicidad, pues la administración sancionaba los negocios en los apartamentos. Con la cuarentena uno de los vecinos puso una tienda en su apartamento, con la autorización de la administración, y fue una fuente de suministro de bienes de primera necesidad para los vecinos durante las medidas más estrictas de aislamiento social.

En un conjunto de Soacha, a las afueras de Bogotá, una residente reportó que la administración, que antes tenía estrictamente prohibido fijar avisos en las ventanas anunciando ventas de productos u ofreciendo servicios, permitió usar una cartelera en la portería para este fin. Según ella, estas medidas son transitorias: "La administración ha sido un poco consciente de la situación difícil económicamente que ha implicado la pandemia y por tanto se ha mostrado tolerante con los negocios en los apartamentos mientras se mantenga el estado de emergencia sanitaria". En otros conjuntos, la flexibilización de las restricciones ha sido parcial, como cuenta un residente de otro conjunto de Ibagué:

Con la pandemia, a muchos residentes despidieron de su trabajo y muchos de ellos optaron por poner en sus apartamentos pequeños negocios: venta de huevos, leche, carne, comidas rápidas, etc. La administradora facilitó estos negocios con el compromiso de que se manejaran los protocolos de bioseguridad y que quienes tienen negocio no ofrecieran de manera abierta, sino que a través de WhatsApp se promocionan y solamente se hacen bajo pedido. Sin embargo, en las ventanas de los apartamentos sí se han puesto avisos tipo 'tienda aquí' donde se venden diferentes tipos de artículos.

El hecho de que, en sectores con difícil acceso a comercio, con limitaciones a la movilidad debido a la pandemia, y con residentes en necesidad económica, se permita gestionar negocios en las viviendas resulta conveniente para muchos residentes; sin embargo, la recepción

de esta flexibilización de restricciones es mixta entre los vecinos. Aunque existe cierta resistencia y se dan quejas por los negocios en las viviendas, en la práctica los negocios han crecido y los vecinos son sus principales clientes. Una residente de un conjunto en Santa Marta, Caribe, contó que antes de la pandemia unos residentes operaban una tienda tipo minimarket en un apartamento y que, por quejas de los vecinos, incómodos con el flujo de personas dentro del conjunto, los dueños tienen un proceso abierto ante la administración, proceso que “puede finalizar incluso en quitarles el apartamento a los propietarios”. Sin embargo, según ella

la gente se queja por los negocios, pero también hacen uso de ellos. Con el tema de la pandemia, las personas de las tiendas han aprovechado mucho la situación y el negocio ha crecido, tanto así que la propietaria de la tienda [que estaba en proceso de sanción] alquiló otro apartamento para vivir ahí y dejar el otro apartamento únicamente para la tienda.

En síntesis, con la pandemia, tanto administraciones como residentes aumentaron su tolerancia a los negocios en las viviendas; las primeras establecieron medidas parciales o temporales de autorización de negocios, mientras que los segundos afirmaron su necesidad en esta coyuntura. Aunque subsisten algunos desacuerdos entre los vecinos, la flexibilización de restricciones a actividad económica en las viviendas ha mostrado ser beneficiosa para la vida colectiva, y podría contemplarse la manera de regular estas actividades para hacer de ellas oportunidades económicas permanentes.

La Bioseguridad como Justificación para el Endurecimiento de Restricciones

Desde antes de la pandemia, las urbanizaciones de conjuntos cerrados de vivienda de interés social establecieron fronteras rígidas entre los espacios interiores y el exterior; además, la preocupación por la seguridad ha guiado siempre los reglamentos de propiedad horizontal. Esto lo interpretamos en estudios anteriores como una manera de consolidar una estética de vivienda de clase media, en la que a la preocupación por la seguridad subyace una preocupación por la exclusividad y el orden que excluye todo lo que se parezca a los barrios populares o de origen informal (Hurtado-Tarazona et al., 2020).

Con la pandemia, estas restricciones que refuerzan la separación entre los conjuntos y su entorno aumentaron y, a la preocupación por la seguridad, se sumó la preocupación por la bioseguridad y la higiene. En varios conjuntos las administraciones establecieron reglas más estrictas de acceso y de uso de zonas comunes. Esto generó roces entre vecinos, pues algunas personas defienden las medidas, mientras que otras las ven como excesivas y restrictivas de sus libertades individuales.

Un residente en Bogotá cuenta cómo en su conjunto se restringió la entrada de domicilios, visitantes o vehículos distintos a los de los residentes, lo que molestó a unos residentes cuando sus familias no podían entrar. Otros se quejaron de los nuevos protocolos de ingreso para

visitantes. Además, relata que los vigilantes están sobrecargados con las tomas de temperatura y desinfección de zonas de contacto.

El uso ‘adecuado’ de las zonas comunes en tiempos de pandemia también generó desacuerdos. En la mayoría de los conjuntos, durante los primeros meses de la pandemia todas las áreas de uso común (parque infantil, salones comunales, piscinas) fueron clausuradas. Aunque con el paso del tiempo estas se han reabierto, numerosos residentes expresaron que algunos vecinos no acatan las normas de bioseguridad: en Ibagué y Cali los residentes comentaron que niños y jóvenes usan las zonas comunes, aunque no esté permitido, y que los vecinos se molestan si se les hace notar que están infringiendo los protocolos de bioseguridad. En otros conjuntos los residentes señalaron que los niños salen sin tapabocas y sin supervisión de sus padres.

Incluso el uso de los espacios privados causó roces entre vecinos. Hubo desacuerdos sobre si se debería permitir dejar zapatos afuera de las entradas de los apartamentos; algunas administraciones lo permitieron, otras no, pues esto violaba las normas de uso de las áreas de circulación, donde generalmente está prohibido dejar objetos personales. En varios conjuntos identificamos roces también por el ruido de los vecinos en las noches, lo que ha sido siempre un problema, pero en esta coyuntura los residentes aluden, además, a las normas de aislamiento social para denunciar reuniones sociales no permitidas. Mientras muchos residentes están a favor de estas restricciones reforzadas, otros, como un residente en Soacha, están en contra: “me gustaría que fuéramos más tolerantes con las necesidades puntuales durante la cuarentena, zapatos afuera, además que seamos conscientes de que ahora cada apartamento es una oficina de trabajo”.

Hacia afuera de los conjuntos también se profundizaron los conflictos; si bien desde antes de la pandemia había rechazo a los puestos de ventas de comida u otros artículos en la calle, por considerar que son sucios, desordenados y que desvalorizan el sector, durante la pandemia surgieron nuevos motivos para denunciarlos, como cuenta una residente en Bogotá:

Necesitamos hacer gestión para el tema de los vendedores ambulantes que no cumplen con las normas de salubridad por COVID y que además generan ruidos, olores y desorden hasta altas horas de la noche, incomodando a los residentes de la Torre 7.

El trabajo con residentes en las cuatro regiones mostró retos relacionados con el incumplimiento de las normas de convivencia en la propiedad horizontal y con lo que muchos residentes suelen señalar como “alta de cultura”, algunos haciendo referencia a la ‘cultura ciudadana’. Como lo sintetiza un residente en Barranquilla:

Para vivir en un conjunto se requiere responsabilidad por asuntos como el cumplimiento en los pagos, en los horarios de sacar las basuras, en el asumir las actividades de los niños, en el cumplimiento de los protocolos de seguridad y de bioseguridad en estos momentos de pandemia.

Estos retos de convivencia son esencialmente los mismos que existían antes de la pandemia, pero bajo la justificación de la higiene y la

bioseguridad se abrió el camino para excluir más a ciertas personas y para denunciar algunos comportamientos no deseados.

Conclusión

En este artículo argumentamos que la pandemia del COVID-19 visibilizó e hizo más graves las limitaciones estructurales preexistentes de los conjuntos de vivienda de interés social en Colombia, caracterizados por su ubicación periférica, su aislamiento y estandarización. Estas viviendas, como mostró la experiencia de residentes durante los períodos de cuarentenas y aislamientos, no están hechas para ser habitadas intensivamente. En un contexto de mercantilización de la vivienda social, que desconoce la función social de los espacios domésticos (Madden, 2020a) y que parte de un modelo que asume residentes y necesidades uniformes, lejos de la realidad colombiana y de otras regiones del mundo (Akar, 2021), la crisis sanitaria y económica llegó a profundizar las precariedades de estos entornos residenciales, que han sido “híper explotados” durante la pandemia (Farhar & Porter, 2017; Madden, 2020b).

Nuestro análisis se centró —en diálogo con literatura producida en el marco de la pandemia sobre cómo personas y grupos sociales responden a la crisis— en las disrupciones que la pandemia trajo para las formas de habitar y convivir en vivienda social periférica en ciudades colombianas, y en cómo las respuestas a estas disrupciones muestran la necesidad de repensar la vida colectiva en estos contextos. El trabajo cualitativo mostró, además del recrudecimiento de las precariedades de vivir en una localización periférica y con problemas de accesibilidad, que, para enfrentar la crisis, los residentes reevaluaron su manera de habitar y convivir en propiedad horizontal. La flexibilización de restricciones a negocios en las viviendas muestra posibilidades para repensar la rigidez de las regulaciones, que desconoce las necesidades económicas de los residentes, mientras que el endurecimiento de restricciones justificado por la bioseguridad alerta sobre la capacidad del régimen de propiedad horizontal para reforzar la exclusión de ciertas personas y comportamientos.

Siguiendo el llamado a pensar la vivienda como un elemento clave del cuidado (Franco et al., 2020; Ortiz & Boano, 2020), se hace evidente que un techo no es suficiente, y menos en una situación excepcional como la pandemia. Las limitaciones espaciales y normativas de estos conjuntos-islas, producto de la política de vivienda en Colombia, y las respuestas y adaptaciones de sus residentes durante la crisis muestran la necesidad de producir vivienda accesible y entornos urbanos que responda a las necesidades y deseos de sus habitantes, y de regular estos entornos residenciales de manera más realista y contextualizada. La lección del COVID-19 para los gobiernos debería ser pensar la vivienda y la ciudad como infraestructura para la vida.

Referencias

AKAR, H. B. (2021). (Post)Pandemic Urban Futures and Their Contradictions. *Society+Space*. <https://www.societyandspace.org/articles/post-pandemic-urban-futures-and-their-contradictions>

BEUF, A., & GARCÍA, C. (2016). *La producción de vivienda social en Colombia: un modelo en tensión. En Procesos urbanos en acción: ¿desarrollo de ciudades para todos? Vol 3* (pp. 393–420). CLACSO.

BLANCO, H. (2020). *Implications of COVID-19 for urban planning. Las Ciudades Ante El Covid-19: Nuevas Direcciones Para La Investigación Urbana y Las Políticas Públicas*. <https://observatorylatinamerica.org/es/las-ciudades-ante-el-covid-19-nuevas-direcciones-para-la-investigacion-urbana-y-las-politicas-publicas/>

BOANO, C., & ASTOLFO, G. (2020). Notes around Hospitality as Inhabitation. *Migration and Society*, 3, 222–232. <https://doi.org/10.3167/arms.2020.0>

CAMPELLO TORRES, P. H., & JACOBI, P. R. (2020). *Notas sobre impactos desiguales del COVID-19 en el territorio. Las Ciudades Ante El Covid-19: Nuevas Direcciones Para La Investigación Urbana y Las Políticas Públicas*. <https://observatorylatinamerica.org/es/las-ciudades-ante-el-covid-19-nuevas-direcciones-para-la-investigacion-urbana-y-las-politicas-publicas/>

CAVALLERO, L., PRESTA, F., GAGO, V., VILENICA, A., & MUÑOZ, S. (2021). Housing struggles and domestic territories in Argentina during the pandemic. *Radical Housing Journal*, 3(1), 53–59. <https://radicalhousingjournal.org/2021/housing-struggles-and-domestic-territories-in-argentina-during-the-pandemic/>

DE GROOT, J., & LEMANSKI, C. (2021). COVID-19 responses: infrastructure inequality and privileged capacity to transform everyday life in South Africa. *Environment and Urbanization*, 33(1), 255–272. <https://doi.org/10.1177/0956247820970094>

ESPINOSA, F., VIEYRA, A., & GARIBAY, C. (2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interés social en la periferia urbana. *Revista INVI*, 30(84), 59–86. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62643/66606>

FARHAR, L., & PORTER, B. (2017). Commodification over community: financialization of the housing sector and its threat to SDG 11 and the right to housing. En *Reclaiming policies for the public: Spotlight on Sustainable Development* (pp. 105–116). Civil Society Reflection Group on the 2030 Agenda for Sustainable Development.

FRANCO CALDERÓN, Á. M. (2020). *Marginalidad oculta. Políticas de vivienda social y vivienda gratuita en Colombia*. Universidad del Valle.

FRANCO, I. D., ORTIZ, C., SAMPER, J., & MILLAN, G. (2020). Mapping repertoires of collective action facing the COVID-19 pandemic in informal settlements in Latin American cities. *Environment and Urbanization*, 1. <https://doi.org/10.1177/0956247820944823>

HURTADO-TARAZONA, A., ÁLVAREZ RIVADULLA, M. J., & FLEISCHER, F. (2020). The Normalization of Bogota Social Housing

Residents: Class Tensions in Third World Urban Peripheries. *City & Society*, 32(3), 624–648. <https://doi.org/10.1111/ciso.12338>

IMILAN, W., OLIVERA, P., & BESWICK, J. (2016). Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres. *Revista INVI*, 31(88), 163–190. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62789/66666>

LIBERTUN DE DUREN, N. (2017). *¿Por qué allí?: los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina (IDB-WP-857; Documento de Trabajo Del BID)*. https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/8705/Por_Que_Alli_desarrolladores_Vivienda_Social.PDF?sequence=3

MADDEN, D. J. (2020A). Housing and the Crisis of Social Reproduction. *E-Flux Architecture*, 1–9. <https://www.e-flux.com/architecture/housing/333718/housing-and-the-crisis-of-social-reproduction/>

MADDEN, D. J. (2020B). The urban process under covid capitalism. *City*, 24(5–6), 677–680. <https://doi.org/10.1080/13604813.2020.1846346>

MALAGÓN, J., & VELÁSQUEZ, É. (EDS.). (2021). *Políticas de vivienda y desarrollo urbano en América Latina y el Caribe en el marco del COVID-19*. Legis, Minurvi.

MCFARLANE, C. (2021). Repopulating density: COVID-19 and the politics of urban value. *Urban Studies*, April. <https://doi.org/10.1177/00420980211014810>

ORTIZ-ARRIETA, L. B., ZÁRATE, L., MERCEDES, M., VIRGILIO, D., ROSSBACH, A. M. C., & DUHALDE, J. P. (2020). *Múltiples miradas para renovar una agenda urbana en crisis*. CLACSO.

ORTIZ, C., & BOANO, C. (2020). 'Stay at Home': Housing as a pivotal infrastructure of care? In Post Covid-19 Urban Futures. The Bartlett Development Planning Unit. <https://blogs.ucl.ac.uk/dpublog/2020/04/06/stay-at-home-housing-as-a-pivotal-infrastructure-of-care/>

PERELMAN, M., & DI VIRGILIO, M. M. (2021). Introducción. In M. M. Di Virgilio & M. Perelman (Eds.), *Desigualdades urbanas en tiempos de crisis*. Ediciones UNL/Flacso.

VALENZUELA, F., FLORES, M., LINK, F., & MATUS MADRIR, C. (2021). *Isot-covid condiciones socio-territoriales para las medidas de control y prevención del covid-19*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

VILENICA, A., MCELROY, E., FERRERI, M., FERNÁNDEZ, M., GARCÍA-LAMARCA, M., & LANCIONE, M. (2020). Covid-19 and housing struggles. *Radical Housing Journal*, 2(1), 9–27. <https://radicalhousingjournal.org/2020/covid-19-and-housing-struggles/>

WALKER, A. (2020). Coronavirus is not fuel for urbanist fantasies. *Curbed*. <https://archive.curbed.com/2020/5/20/21263319/coronavirus-future-city-urban-covid-19>

WORLD HEALTH ORGANIZATION. (2020). *Strengthening Preparedness for COVID-19 in Cities and Urban Settings*. World Health Organisation. <https://apps.who.int/iris/handle/10665/331896>.

Listado de abreviaturas:

VIS: Vivienda de Interés Social

VIP: Vivienda de Interés Prioritario

Notas

- 1 Para este artículo utilizamos datos del trabajo de campo realizado en el marco de una consultoría realizada por la Universidad de los Andes (febrero-agosto 2020), que evaluó los programas de acompañamiento social en vivienda de interés social de una de las constructoras más grandes del país.
- 2 Estas categorías se refieren a dos rangos de precio de las viviendas subsidiadas en Colombia: la VIS tiene un tope de precio de 150 salarios mínimos, y la VIP tiene un tope de 90 salarios mínimos. Parte de este costo, dependiendo de los ingresos del hogar, puede ser subsidiado por el estado.
- 3 El 4.5% de los residentes afirmaron ser arrendatarios y el 1.3% usufructuarios.
- 4 Es importante resaltar que nuestros datos son del comienzo de la pandemia y así no refleja necesariamente el impacto duradero de ella en la economía de los hogares.