



## CONDICIONES CUALITATIVAS Y HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS EN EL OCCIDENTE DE CÚCUTA

JOSE ALFREDO SUAREZ OSPINA

DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA  
FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES  
[arquitecto.jas@gmail.com](mailto:arquitecto.jas@gmail.com) / [josealfredoso@ufps.edu.co](mailto:josealfredoso@ufps.edu.co)  
UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER

### RESUMEN

La presente investigación busca establecer las condiciones cualitativas y de habitabilidad de las viviendas producidas bajo los esquemas enmarcados en la política de vivienda en Colombia, así como las producidas informalmente en el borde occidental de la ciudad de Cúcuta, durante la última década. Se hace evidente la ausencia de mecanismos de seguimiento a los programas estatales, la carencia de parámetros más allá de los mercantiles que puedan generar mejores condiciones de habitabilidad y el reconocimiento del problema desde una óptica estrictamente cuantitativa que no considera aspectos subjetivos. La calidad de la vivienda en términos de habitabilidad hace referencia a las condiciones físicas y no físicas que permiten el desarrollo digno de la vida humana. Los factores urbanísticos y arquitectónicos se cuentan dentro de las condiciones físicas, las condiciones no físicas tienen que ver con la relación de los seres humanos con lo urbano y la arquitectura y los valores y significados intangibles que los habitantes le otorgan a la vivienda. Bajo estos parámetros el estudio concluye que existen graves carencias de habitabilidad tanto en las viviendas producidas formalmente por el Estado como en las producidas informalmente a pesar de ser de diferente origen. La característica más deficiente tiene que ver con la localización desde la escala próxima del barrio como con la ciudad por la lejanía con los servicios urbanos, así mismo se presenta grandes carencias en cuanto a iluminación, ventilación y personas por habitación.

**Palabras claves:** calidad de vida, habitabilidad, informalidad urbana, vivienda.

### 1. INTRODUCCIÓN

La política habitacional de Colombia, cambia sustancialmente a principios de la década de 1.990, con la expedición y puesta en funcionamiento de la Ley 3 de 1.991 mediante la cual se adopta el Sistema Nacional de Vivienda, con el cual el papel del Estado se replantea y de promotor de los programas pasa a ser un escueto regulador sin incluir verdaderamente parámetros de calidad y habitabilidad en la producción de la

vivienda, ahora responsabilidad de entes privados.

Como referentes en el campo de la investigación en la vivienda para los sectores de bajos ingresos mediante el sistema de subsidio a la demanda se tiene en cuenta el trabajo de Tarchópulos y Ceballos [1]: “Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá” donde se desarrolló un modelo de evaluación de la calidad de la vivienda que recibió subsidio de mejoramiento y de la



vivienda nueva con subsidio en Bogotá entre los años 1991 a 1996. También se tiene en cuenta la investigación de demanda se tiene en cuenta el trabajo de Ceballos [2]: “Política habitacional y calidad de la vivienda”, el cual genera importantes aportes sobre la especialidad de la vivienda de bajo costo en las últimas tres décadas en la periferia de Bogotá.

El presente artículo hace entonces referencia a los resultados del trabajo denominado “Políticas Habitacionales en Colombia: Rentabilidad de los privados Vs baja calidad de las soluciones para los usuarios” desarrollada dentro de la línea de investigación Vivienda y Hábitat del grupo de investigación TAR\_GET del departamento de arquitectura UFPS.

La primera parte se enfoca en los problemas de habitabilidad de las viviendas producidas tanto formalmente como informalmente en barrios y asentamientos del occidente de la ciudad. Posteriormente se evidencian las deficiencias de espacialidad en la producción de vivienda y finalmente las conclusiones, recomendaciones y propuestas.

## 2. UN NUEVO CONTEXTO POLÍTICO

A principios de 1990, se expide la Ley 3 de 1991 mediante la cual se adopta el Sistema Nacional de Vivienda, la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, la cual obliga a los municipios a formular y adoptar los esquemas, planes básicos o planes de ordenamiento territorial, tales marcos normativos inciden notablemente en las acciones y comportamiento de los procesos urbanos y de dotación de vivienda, cuya implementación se puede evidenciar a partir del año 2000.

En este contexto, donde las acciones del Estado dejan de ser la intervención o

construcción directa, sino principalmente el otorgamiento de subsidios a la demanda, Rueda [3] reconoce que los resultados no han sido los esperados después de 16 años de vigencia y aplicaciones de las nuevas políticas, al señalar que:

Una proporción significativa de los subsidios a los demandantes no se han hecho efectivos en razón de las características socioeconómicas de la mayor parte de las familias que no les permite acceder a un crédito a largo plazo. Igualmente la vivienda producida por los constructores privados no corresponde a las características socioeconómicas, ni a las expectativas y necesidades en las dimensiones y opciones de utilización de los espacios de la vivienda. (p.4)

Las políticas respecto a la vivienda y la urbanización, y específicamente las de atención y respuesta a los procesos de informalidad urbana en Colombia, se han concentrado en programas de regularización, mejoramiento barrial y titulación de propiedades, dándole especial prioridad a la dotación de infraestructuras. Al respecto, Maldonado y Smolka [4] señalan que: “estos programas y políticas durante mucho tiempo considerados la expresión privilegiada de las políticas de vivienda e instrumentos paliativos han resultado ser bastante limitados y contraproducentes para abordar problemas de suma complejidad como los desarrollos urbanos ilegales o piratas”. (p. 253). Para Cúcuta específicamente, los programas mencionados no han reducido significativamente el déficit habitacional. Según datos de la Secretaria de Planeación Municipal [5], 206.000 predios conforman la ciudad y solo se han legalizado y titulado 7.852 predios y 6.000 están en proceso, de los 56.000 que se encuentran invadidos. Este proceso le cuesta al municipio cerca de \$9.500 millones.



### 3. PROBLEMÁTICA DE HABITABILIDAD EN LAS VIVIENDAS FORMALES E INFORMALES DE CÚCUTA

Para el caso de las viviendas producidas formalmente en el occidente de Cúcuta durante la última década, se evidencia que desde la misma política habitacional, no hay estándares para cumplir con condiciones adecuadas de calidad y habitabilidad, con lo cual las empresas constructoras entregan productos que no cumplen adecuadamente las necesidades básicas de los usuarios, en este caso personas de bajos ingresos.

Se evidencia que al estudiar comparativamente las viviendas producidas informalmente con aquellas que han sido obtenidas mediante subsidio o mejoramiento, los niveles de calidad y las condiciones físicas atenta contra la habitabilidad y confort de las familias. Lo anterior significa que el Estado no ha intervenido directamente para que se adopten verdaderamente parámetros de calidad, por cuanto persisten deficiencias en las condiciones de higiene, lo cual incide directamente en la salud física y mental. Se presentan graves niveles de hacinamiento por cuanto las soluciones típicas no contemplan familias numerosas o un desarrollo progresivo. Es notorio también el bajo nivel de los acabados y especificaciones constructivas tanto en las entregadas por el Estado como las auto producidas informalmente y consolidadas hoy día.

Según los resultados de la investigación, el promedio de personas o tamaño del hogar en las viviendas entregadas formalmente es de 5,5 personas de los cuales de 2 a 3 son adultos y los demás son los niños. En los barrios de origen informal, existen un gran número de hogares de hasta 7 personas de los cuales 4 son adultos y 2 a 3 niños, así mismo cuentan con un inquilino

o persona viviendo en alquiler. De esta manera, la relación entre el número de personas por habitación supera el ideal de 2 personas por dormitorio lo que hace difícil su separación por género y edad produciendo problemas de privacidad y violación de la intimidad y sospecha de problemas de abusos sexuales.

En las viviendas entregadas por las constructoras privadas y reguladas por la política de subsidios el programa arquitectónico se compone de un espacio múltiple: sala-comedor, una cocina y un baño, dos habitaciones y en contados casos un espacio libre para una futura ampliación, generalmente una habitación. En este caso se observa que se busca generar rentabilidad con lo cual se arriendan las habitaciones y el espacio múltiple se configura como el espacio donde se duerme, pero también donde se cocina y se socializa eventualmente.

Rasgos que se manifiestan en las viviendas de origen informal donde la autoproducción configura viviendas incompletas que no cuentan en sus inicios con baño independiente o cocina separada de las habitaciones. Estas características comunes indican que si bien la vivienda informal no se planifica o desarrolla en estricto sentido siguiendo las necesidades de los hogares, la vivienda formal producida legalmente no cuenta con un marco que regule su calidad y no representa realmente un gran cambio en términos de calidad y habitabilidad frente a la producida informalmente.

Otra característica manifiesta en los proyectos entregados y gestionados por el Estado y que afecta la habitabilidad, es la baja o nula consideración por los aspectos climáticos y de iluminación y ventilación. La poca circulación de aire y la baja altura entrepisos genera sensaciones térmicas inadecuadas. En las viviendas producidas



clandestinamente la obvia falta de asesoría técnica y las propias limitaciones económicas de las familias, no favorecen el logro de espacios con un mínimo de habitabilidad.

Las zonas húmedas como baños y cocinas en las viviendas de los programas estatales presentan acabados de baja calidad y con presencia de hongos debido a un inadecuado proceso de impermeabilización, así como riesgos de accidentalidad al no usarse materiales antideslizantes. En las viviendas informales, la cocina en muchos casos no se encuentra separada de los demás espacios como las habitaciones y el baño o unidad sanitaria es insuficiente para el número de personas que componen el hogar, careciendo de privacidad y un adecuado sistema de evacuación de residuos.

En cuanto a la localización de los programas de vivienda ofrecidos por el Estado, si bien la ubicación no corresponde a zonas de alto riesgo, el proyecto Cormoranes se encuentra en inmediaciones de un canal de aguas lluvias que recibe un gran caudal de aguas negras y de contaminación con lo que se producen malos olores y presencia de vectores transmisores de enfermedades. En el caso de las viviendas de origen informal, como San Gerónimo, Nuevo Horizonte (parte alta) y Trece de mayo se encuentran en zonas de alto riesgo por remoción en masa, lo que implica serias amenazas para la población residente y la incapacidad de participar en programas de legalización, titulación y mejoramiento barrial.

De igual manera, tanto los proyectos formales como los de origen informal se encuentran ubicados en las periferias de la ciudad, en este caso en el occidente de Cúcuta y sin una conexión adecuada con las vías de comunicación lo que dificulta el acceso a los bienes y servicios de la ciudad en su conjunto por lo cual se genera

aislamiento y marginalidad. La ausencia de equipamientos colectivos desde la concepción de los proyectos se soluciona posteriormente de manera parcial e insuficiente y el espacio público se limita a las áreas de cesión exigidas por el Plan de Ordenamiento sin unas condiciones de calidad ambiental o paisajística. En el caso de los asentamientos de origen clandestino, el espacio público es prácticamente nulo y la dotación de equipamientos es escasa por parte del estado, presentándose solamente salones comunales e iglesias o centros de culto de diferentes religiones, pero que en últimas no representan una satisfacción de las necesidades ciudadanas colectivas.

Los resultados tanto de las encuestas y fichas de observación coinciden con la percepción que los ciudadanos tienen de la vivienda y el entorno urbano inmediato que no satisface adecuadamente sus necesidades. Manifiestan que no sienten una conexión y vinculación directa con la ciudad y acusan problemas de inseguridad, falta de pertenencia, carencia en la prestación de servicios y ausencia de espacios de socialización tanto como espacios públicos como equipamientos. Estas problemáticas se incrementan en los barrios y asentamientos de origen informal.

En cuanto a la condición de tenencia, los propietarios demuestran un gran grado de preocupación por cuanto deben pagar servicios públicos, impuesto predial e hipotecas. Los moradores de los barrios informales y particularmente los que se encuentran inscritos en los procesos de legalización de asentamientos consideran más seguro su derecho a la vivienda por cuanto poseen documentos de compra-venta y documentos legales que los acreditan como propietarios del suelo o las mejoras.



#### 4. RELACIONES ESPACIALES Y PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE LAS VIVIENDAS

Abordando la escala general que corresponde a los procesos de urbanización tanto formal como informal para llegar a la distribución de los espacios en las soluciones habitacionales, en la escala urbana se evidencian ciertas similitudes por cuanto por la parte legal, el trazado o conformación del tejido sigue un orden geométrico. Así mismo en los de origen informal, donde el urbanizador pirata genera un trazado, que al igual que en el caso formal busca el máximo aprovechamiento del suelo.

Al tratar de lograr una mayor densidad para un máximo aprovechamiento, los espacios al interior de la vivienda se reducen logrando efectivamente unas muy altas densidades por agrupaciones en altura generando buena rentabilidad lo que explica por qué el auge de este tipo de proyectos en los últimos 4 años en Cúcuta, pero que definitivamente va en contra de los modos tradicionales de habitar por cuanto existe información y evidencia, Suarez O [6] de que la mayoría de las personas de los estratos 1,2 y 3 prefieren vivir en viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos.

En los barrios de origen clandestino, la densificación se da de manera progresiva y sin dejar las áreas necesarias para los espacios públicos y el programa inicial de la vivienda que consiste en un espacio múltiple se ve reducido al subdividirse para generar habitaciones tanto para los integrantes de las familias como para arrendar. El planeamiento y crecimiento urbano de Cúcuta y su área metropolitana ha generado bajo estas lógicas, vacíos y discontinuidades y la interpretación flexible de la norma por parte de los privados y desconocimiento por parte de los agentes

promotores de la informalidad. El desarrollo predio a predio que des configura la continuidad del trazado urbano, da como consecuencia unas periferias de baja calidad habitacional con un alto costo social y un gran desafío para las políticas urbanas que deben estar dirigidas a cerrar la brecha social y disminuir los desequilibrios. El resultado? Una ciudad producida por la agregación paulatina de fragmentos producidos tanto formal como informalmente que necesariamente hay que reconocer e integrar y unas nuevas maneras de intervenir la ciudad densamente den detrimento de los espacios privados que no encuentran complemento o compensación en los espacios urbanos mínimos dentro de lo que permite la norma.

#### 5. NO CONCLUIR SIN PROPONER

Una importante reflexión tiene que ver con el replanteamiento de la política habitacional en nuestro país, cuyos vacíos tienen que ver con que los promotores privados no definen estándares mínimos de calidad y por su naturaleza rentista tampoco están en obligación de hacerlo. Es responsabilidad del Estado definir los parámetros bajo los cuales se debe garantizar el acceso a la ciudad de grupos de población vulnerable que merece más atención para no causar más desequilibrios.

El problema de la vivienda en Colombia es un problema de acceso a las oportunidades urbanas, es decir de educación, empleo, cultura y esparcimiento. Las propuestas que surgen desde las academias de arquitectura e ingeniería basadas en resultados de investigación interdisciplinar y de enfoque cualitativo constituyen la materia prima para cambiar los actuales escenarios.



Es necesario formular conjuntamente documentos, manuales o guías que establezcan con fuerza de ley las condiciones cualitativas de las intervenciones urbanas que van a definir la calidad de vida de los habitantes en condición de vulnerabilidad o bajos ingresos. El Estado debe contar con la participación de las Universidades pues es desde allí donde se pueden plantear soluciones duraderas. Los procesos de legalización merecen especial atención por cuanto hasta ahora se considera como un estímulo a la urbanización informal y se debe penalizar duramente a sus promotores, porque hasta ahora no se ha dado solución a los derechos fundamentales de los ciudadanos establecidos constitucionalmente lo que nos configura como un Estado fallido y una sociedad no viable.

## REFERENCIAS

[1] Tarchópulos, Doris y Olga Lucía Ceballos (2005) Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá. Bogotá: Instituto Colombiano para el Desarrollo de la Ciencia y la Tecnología, COLCIENCIAS, BID, PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (INJAVIU) Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

[2] Tarchópulos, Doris y Olga Lucía Ceballos (2006). Política habitacional y calidad de la vivienda. Instituto Colombiano para el Desarrollo de la Ciencia y la Tecnología, COLCIENCIAS, BID, PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA, Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (INJAVIU), Centro Editorial Javeriano.

[3] Rueda, N. (2012). La integración de la demanda informal a la política de vivienda: algunas opciones iniciales. En: Revista de Ingeniería, núm. 35, julio-diciembre, 2011,

pp. 108-115. Universidad de Los Andes: Bogotá, Colombia.

[5] Maldonado, M y Smolka, M. (2003). Las Plusvalías en beneficio de los Pobres: El Proyecto Usme en Bogotá, Colombia. En: Smolka, M., y MULLAHY, L. (Ed.), Perspectivas Urbanas: Temas Críticos en Políticas de Suelo en América Latina. (p. 250 – 254). Estados Unidos de América: autor.

[6] Secretaria de Planeación Municipal (2012). Documento Diagnóstico Territorial. Marzo de 2012. Cúcuta, Colombia: Autor.