

## Capítulo 10

# CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA POPULAR DEL BARRIO LA SELVA EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE, COLOMBIA: UN ESTUDIO DE CASO

Liliana María De La Ossa Velásquez  
Elber Cohen Cárdenas

### Resumen

---

Las movilizaciones sociales y desplazamientos generan asentamientos informales en los cuales se acentúan precarias condiciones de habitabilidad y carencia de servicios básicos. Considerando este contexto se realizó la presente investigación, en la cual se exploraron las condiciones de habitabilidad de una vivienda popular localizada en el barrio La Selva de la Ciudad de Sincelejo – Sucre. Se recurre a una estrategia metodológica de corte cualitativo, se procedió a caracterizar la vivienda caso de estudio, identificando sus condiciones constructivas, espaciales, funcionales y biofísicas, con el propósito de evaluar la dimensión socio-cultural respecto a la calidad de vida de sus habitantes. Entre los resultados se observó que la vivienda popular, entendida como una unidad social, cultural y económica, responde a la necesidad de habitar, traduciéndose solo de alguna manera en un refugio. Los resultados del estudio permitirán alimentar nuevas fuentes y parámetros para la construcción de escenarios-viviendas con una correcta relación espacial interior – exterior.

**Palabras clave:** condiciones de habitabilidad, vivienda popular, calidad de vida

## Abstract

---

Social mobilizations and displacements generate informal settlements, precarious conditions of habitability and accentuated lack of basic services, considering this context the present paper was carried out, in which it was explored the habitability conditions of a popular dwelling at the La Selva neighborhood of Sincelejo - Sucre. It was used a qualitative methodological strategy; researchers proceeded to characterize the housing of this case study, identifying its constructive, spatial, functional and biophysical conditions, with the purpose of evaluating its socio-cultural dimension, with respect to the quality of life of its inhabitants. Among the results, researchers observed that popular housing (understood as a social, cultural and economic unit) only responds to the need for a living space, translating it, only in some way as a refuge. The results of the study will allow feeding new sources and parameters for the construction of houses-scenarios with a correct interior-exterior spatial relationship.

**Keywords:** habitability conditions, popular housing, quality of life

## Introducción

La problemática de habitabilidad asociada a la vivienda es de antigua data, se registró como un fenómeno devenido de la revolución industrial europea, que al imponer nuevas pautas para el desarrollo mundial, generó conflictos demográficos asociados al desplazamiento de la población hacia las ciudades industrializadas en busca de trabajo y otros espacios para habitar. En la actualidad los movimientos sociales y el asentamiento de una población migrante en pos de mejores condiciones de vida, puede dar lugar a situaciones de desequilibrio producto del hacinamiento, así como de la carencia de servicios básicos, lo cual profundiza la inequidad y la desigualdad social.

En virtud de esta situación, la II Conferencia de las Naciones Unidas recopila la información sobre los asentamientos humanos Hábitat II, Estambul - Turquía (1996), destacando los objetivos, propósitos y principios de la Carta de las Naciones Unidas y el Derecho Internacional, tales como: “Vivienda adecuada para todos” y “desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización”

(*Programa Hábitat*, 1996, párr. 1), teniendo como actor fundamental al hombre y factor clave al desarrollo sostenible. En los citados documentos se establece el derecho a la vivienda para todos y asentamientos humanos sostenibles en un mundo en proceso de urbanización, para proporcionar una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza.

En el contexto latinoamericano, las propuestas proyectuales para dar respuestas a los problemas relacionados con la habitabilidad de la vivienda popular, promoviendo calidad de vida en el marco del desarrollo sostenible, requieren de voluntades para la formulación e implementación de políticas, sociales, económicas y ambientales que sean incluidas en la planificación del territorio por parte de los gobiernos.

En Colombia el gobierno junto a organizaciones dedicadas a ofrecer habitabilidad, a través de las políticas públicas y de programas para tal fin, han establecido medidas que consideran la priorización de metas y objetivos, en el marco de las normas constitucionales, con los que se pretende beneficiar preferentemente a la población que se encuentre: dentro del rango de pobreza, situación de desplazamiento, afectada por desastres naturales, calamidad pública o emergencias, y/o habitando zonas de alto riesgo no mitigable; es decir, en Colombia se aborda la ineficiencia en el ejercicio al derecho a la vivienda en condiciones de habitabilidad con la consecuente vulneración a los derechos humanos, puesto que el déficit de vivienda no debe ser abordado solo desde lo cuantitativo (TECHO, 2012)

Tomando como referencia la sesión de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH), se puede establecer que el gobierno Colombiano, no ha logrado satisfacer el déficit cualitativo que realmente se requiere con respecto a la vivienda social para la población objeto de estos programas, atendiendo a las políticas públicas actuales en sus enfoques cuantitativos, en cuanto a generar las condiciones de habitabilidad en la vivienda social y popular, pues la habitabilidad está relacionada con los espacios adecuados para el uso de sus ocupantes, garantizando la calidad en su construcción y diseños, la seguridad física y que responda a las necesidades en el proceso individual y colectivo, de los sectores menos favorecidos y vulnerables de la población.

Esta problemática no es ajena a la ciudad de Sincelejo, donde existen amplios asentamientos informales en sectores vulnerables, aspectos que

justifican realización del presente estudio de caso en el barrio La Selva, Sincelejo - Sucre, con el propósito de analizar y comprender la '*habitabilidad de la vivienda*', a partir de la observación directa y el sondeo participativo en el mencionado barrio.

Este tipo de viviendas en el barrio la Selva de Sincelejo, se ha desarrollado por la invasión del territorio, convirtiéndolos en asentamientos informales, no planificados, además de ubicarse en zona de riesgos, por lo cual se constituye en población vulnerable en condiciones de pobreza, con necesidades básicas insatisfechas y población en situación de desplazamiento forzado. Así lo expresa el Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011 (p. 146 -147) al indicar que:

Esta población desplazada se encuentra localizada en asentamientos marginados que se caracterizan por su precariedad en las condiciones habitacionales y de servicios, quedando en consecuencia expuestos a la insatisfacción de sus necesidades esenciales ante la imposibilidad de ingresos (...). Esta búsqueda de un espacio, donde son escasas las posibilidades de ocupación, puede culminar en algunos casos en enfrentamientos adicionales con los denominados pobres históricos generándose nuevos conflictos y rechazos.

Esta situación es el mayor desafío del cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT 1997) en el ordenamiento territorial del Municipio de Sincelejo y en la búsqueda de la disminución del déficit más que cuantitativo, cualitativo, es decir, físico- espacial, de la materialidad de las viviendas populares propiamente dicha y de su entorno. En síntesis, estas formas de ocupación del territorio generan desarrollos habitacionales segregados en zonas de alto riesgo y marginalidad, que no han sido objeto de investigación.

Por lo tanto, esta investigación pretende explorar, desde un enfoque cualitativo, las condiciones de habitabilidad de la vivienda popular asociadas a la calidad de vida de los habitantes del barrio La Selva, ubicado en una zona periférica de la ciudad de Sincelejo. Específicamente, se pretende verificar no solo el uso de materiales para su construcción, las condiciones espaciales, funcionales y biofísicas, sino también evaluar la dimensión

socio-cultural, con el fin de entender las condiciones de habitabilidad que involucra a los moradores de la zona analizada.

Las ideas precedentes, sirvieron de marco al planteamiento de la siguiente interrogante **¿Cómo son las condiciones de habitabilidad de una vivienda popular localizada en el barrio La Selva en la ciudad de Sincelejo?** Para darle respuesta y orientar la indagación, se sistematizó tal como se expone a continuación:

- ¿Cuáles son las características de habitabilidad de una vivienda ubicada en el barrio La Selva del municipio de Sincelejo?
- ¿Cuáles son las condiciones constructivas, espaciales y funcionales de la vivienda analizada?
- ¿Cuáles son las condiciones biofísicas y socioculturales de la vivienda objeto de estudio respecto a la calidad de vida de sus habitantes?

El propósito de la investigación en términos generales fue:

- Explorar las condiciones de habitabilidad de una vivienda popular, localizada en el barrio La Selva de la Ciudad de Sincelejo – Sucre.

Para lograr dicho propósito se procedió a:

- Caracterizar la vivienda objeto de estudio.
- Identificar las condiciones constructivas, espaciales y funcionales de la vivienda caso de estudio.
- Analizar las condiciones socio económico y cultural de la vivienda, respecto a la calidad de vida de sus habitantes.

### **Marco teórico**

En este apartado se desarrollan algunos preceptos teóricos sobre condiciones de habitabilidad y se presenta una breve compilación del estado del arte, lo cual permite entender las características de la vivienda popular, tomando como referente el habitat. Estos aspectos teóricos orientaron la

búsqueda de respuestas a las interrogantes planteadas, así como el logro de los objetivos del estudio

## **Habitabilidad y vivienda popular**

La habitabilidad de la vivienda queda entendida como una meta de bienestar, determinada por la relación adecuada entre el hombre y su entorno, que permite satisfacer las necesidades y aspiraciones de sus residentes; en el marco de estas ideas, es importante reconocer la habitabilidad como una meta de bienestar relacionada con el hecho físico, pero además, el ambiente socio-cultural y el entorno (Moreno citado por Zulaica y Celemín, 2008), componentes fundamentales de la habitabilidad, pues a través de ellos se configuran las diferentes formas de vida; es decir, hábitos, costumbres, comportamientos, entre otros, que a su vez reflejan la identidad del lugar que habitan sus residentes, también entendida como “lo que determina una relación y adecuación permanente entre el hombre y su entorno” (Jirón, Toro, Caquimbo, Goldsack y Martínez; Mejía, así como son citados por Mendoza y Rivas, 2013, p. 37).

Por otra parte se concibe a la vivienda apropiada como el refugio, algo más significativo que un techo para abrigarse y protegerse; es tener un lugar personal, propio, con espacios adecuados, de fácil accesibilidad, seguro, con una construcción de estructura estable, materiales de calidad, con iluminación y ventilación directa y suficiente, que incluye también acceso a los servicios básicos de agua, energía y saneamiento básico, instalaciones adecuadas al medio ambiente, accesibilidad al trabajo. Todos los anteriores estándares incluidos en un costo razonable, para que la vivienda sea asequible a la población objetivo, es decir, a la población más pobre.

Para Naciones Unidas (1996) “la habitabilidad guarda relación con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente, que contribuye singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo, e infunde la satisfacción de residir en un asentamiento determinado”. Por su parte la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 25), establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure entre otros derechos la vivienda, “como un Derecho Universal”.

Para el Estado Colombiano, de acuerdo con la Constitución Política de Colombia (1991): “*La vivienda es considerada un derecho fundamental de los hombres*”, en consonancia con esto la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial. Este instrumento de gestión, en función de la organización y el desarrollo del territorio, establece el concepto de la vivienda de interés social (Artículo 91): “Se desarrolla para garantizar el derecho a los hogares de menores ingresos”.

En ese sentido, en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional fija el tipo y los precios máximos de las soluciones destinadas a estos hogares, teniendo en cuenta los aspectos de déficit habitacional, las posibilidades de accesos a créditos, condiciones de oferta, créditos disponibles por parte del sector financiero y los fondos del Estado destinados a los programas de vivienda, con el fin de mejorar las necesidades básicas insatisfechas y promover la vivienda digna, dirigida prioritariamente a atender la población más pobre y vulnerable del país.

Esta Ley también contempla en el Artículo 92, los programas tendientes a solucionar el déficit “no solo las necesidades en materia de vivienda social nueva, sino también las viviendas como objeto de mejoramiento integral”.

Por otra parte, la asignación de las viviendas a población preferente se contempla en el marco de las normas constitucionales, Artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, en las siguientes condiciones: (a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tenga por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema; (b) que esté en situación de desplazamiento; (c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidad pública o emergencias y/o; (d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Adicionalmente, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

No obstante, y pese a las políticas públicas referentes al tema, el Gobierno Nacional no ha logrado disminuir el déficit cualitativo de la vivienda, esto se corrobora en el Marco del 163° período de sesiones de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH, 2018), realizada en Lima, Perú, centrada en el ‘Derecho a la Vivienda en la Región’, con la participación de delegaciones de TECHO<sup>1</sup> en diferentes países.

---

1 TECHO es una organización de la sociedad civil latinoamericana, nace en Chile

TECHO Colombia hizo énfasis en la ineficiencia en el ejercicio del derecho a la vivienda y la consecuente vulneración de los derechos humanos, estableciendo que el déficit de vivienda no debe ser abordado solo desde lo cuantitativo, pues, en Colombia el 12.8% de los hogares tiene déficit cualitativo, dado que carece de calidad en su construcción y diseño; razón por la cual se deben promover estándares de la vivienda acordes con las características objetivo, como número de habitantes, cultura, clima y actividades económicas.

De acuerdo con todo lo anterior, también están los aportes de Mena (2011) donde señala, que el ambiente residencial más óptimo para el desarrollo del ser humano debe satisfacer las necesidades básicas de los residentes, tanto en sus dimensiones físico-espaciales y socio-cultural, como socio-económico.

De esta manera, la habitabilidad no puede ser entendida solo como calidad, confort, y progreso, entre otros factores, dado que esta va más allá de solucionar una necesidad o adquirir un bien; además de llevar implícito un sentimiento de agrado, gusto y fascinación. En este sentido, hablar de habitabilidad es hablar de satisfacción desde diferentes matices, de tal manera que se considera “*una condición positiva*”. Mena (2011 p. 55), también agrega: “Los criterios para analizar y evaluar la habitabilidad no pueden ser universales dado que estos varían de acuerdo con las personas, las culturas, el lugar, el clima, entre otras”.

Es así, que: la habitabilidad de la vivienda es entendida como “una condición positiva”, en la cual existe una relación adecuada entre las necesidades satisfechas —para el desarrollo de los seres humanos, que varía dependiendo de cada situación en particular, según sea individual o de grupo— y el entorno específico. Por lo tanto, la vivienda se constituye en un bien inmueble con un valor económico, cultural y sentimental, que genera en las personas una visión diferente de arraigo, estabilidad y progreso que se traducen en calidad de vida, es decir en mejores condiciones de vida.

---

en 1997 y en Colombia con el slogan “Un Techo para mi país Colombia” que en el 2012 se denomina TECHO.



## Estado del arte

En este apartado se presentan los resultados de diversos estudios realizados en el ámbito de la habitabilidad de la vivienda, identificándose algunos factores clave asociados a la misma (Tabla 1).

**Tabla 1**  
*Evidencia sobre habitabilidad y vivienda social*

Autores	Objetivos de la investigación	Metodología	Resultados obtenidos
Medallo-Sepúlveda (1986)	El espacio en la vivienda social y calidad de vida	Observación de 150 casos aproximadamente en Chile de las poblaciones de Villa Perú, Nuevo Amanecer, Ampliación La Higuera y Villa O'Higgins de la Comuna de la Florida; Los Héroes de la Concepción de la Comuna de Conchalí; Campamento 21 de Mayo y Villa San Agustín en la Comuna de Calera de Tango, que tienen distintas alternativas de solución habitacional.	En síntesis en un listado proposiciones, establece: realizar un estudio que interprete los anhelos, aspiraciones y expectativas del poblador para orientar la acción de la vivienda social hacia la calidad de vida que el realmente pueda apreciar y valorar, prestándole una efectiva utilidad.

Condiciones de habitabilidad de la vivienda popular del barrio La Selva en el municipio de Sincelejo, Sucre, Colombia: un estudio de caso

Autores	Objetivos de la investigación	Metodología	Resultados obtenidos
Landázuri y Mercado (2004)	Analizar como algunas características del diseño influyen sobre la habitabilidad de la vivienda como una medida general	Muestreo Intencional no probalístico en zona metropolitana del Valle de México. Selección de personas conocidas para elegir viviendas que determinaran la muestra.	Se analizó la relación de variables independientes de diseño: dimensiones físicas, conectividad, circulaciones, seguridad, sociopectividad, profundidad y vigilabilidad con las variables independientes: placer, activación, control, significatividad, operatividad, funcionalidad y privacidad sobre la habitabilidad a través de análisis de regresión lineal múltiple usando el método completo.
Santelices y Hermosilla (2007)	“Casa Propia: ¿vida nueva? Evaluación de la calidad de vida en las viviendas sociales”		Concluye que el hecho de tener vivienda propia le brinda al ser humano otra posición frente a la sociedad al sentirse dueño de un bien.

Autores	Objetivos de la investigación	Metodología	Resultados obtenidos
<p>Moreno y Haydeé, S. (2008)</p>	<p>La Habitabilidad Urbana como condición de calidad de vida.</p>	<p>Se emplearon técnica de rejilla desarrollada por Kelly (1955) con base en su teoría de constructos personales, para determinar los conceptos que la gente atribuye a su casa, aspectos que se pueden medir objetivamente mediante la valoración del espacio y sus cualidades.</p>	<p>Genera análisis entorno a la habitabilidad para la personas que está en una vivienda en la ciudad, la habitabilidad no es dada, sino creada y se construye a partir estándares que van desde condiciones acústicas, terminas y salubridad, permite el desarrollo de calidad de vida dentro del espacio urbano.</p>
<p>Zulaica y Aguilar (2009)</p>	<p>Analizar comparativamente las condiciones de habitabilidad en tres barrios periurbanos situados en el sector sudoeste del Mar del Plata.</p>	<p>Análisis comparativo de las condiciones de habitabilidad en los barrios Las Heras, Parque Palermo y Parque Hermoso, situado en un sector periurbano del Mar del Plata. Argentina.</p>	<p>La integración de los indicadores en un índice de condiciones de habitabilidad, permitió establecer que las mejores condiciones se presentan en el barrio Las Heras.</p>

Condiciones de habitabilidad de la vivienda popular del barrio La Selva en el municipio de Sincelejo, Sucre, Colombia: un estudio de caso

Autores	Objetivos de la investigación	Metodología	Resultados obtenidos
Zulaica y Aguilar (2009)			Reflexión final: los barrios estudiados presentan características específicas de la periferia urbanas, experimentan un crecimiento rápido y desordenado y generan la convivencia de actividades urbanas y rurales.
Camargo y Hurtado (2011)	Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá.	Utilizar como fuente la encuesta de calidad de vida del 2007, en el caso de Bogotá, para explorar algunas de las principales características de la relación entre déficit de vivienda y las variables de pobreza (cuantitativa y cualitativa) p.	Concluye la revisión de este caso de estudio, que la vivienda debe aportar a objetivos económicos o sociales, de igual manera que trascienda su concepto y permita a la población integrarse con la ciudad.

Autores	Objetivos de la investigación	Metodología	Resultados obtenidos
Espinosa, Vieyra y Garibay (2015)	Estudio sobre la vivienda social como causante de exclusión en un polígono en Ciudad Juárez – México.	Estudio que cumple ciertas características físicas y demográficas, para establecer una relación entre el proyecto de vivienda de interés social en un polígono de ciudad Juárez y el impacto en el incremento de la exclusión social en México, situación que es posible en países de Latinoamérica, Asia y África.	La vivienda social en México ha pasado por diferentes momentos de acuerdo a necesidades de demanda y condiciones de la vivienda. En ciudad Juárez, se presentó la liberación de terrenos para fines rurales y la entrada del sector privado como proveedor de oferta habitacional, donde se desarrollan zonas habitacionales excluidos y alejados de la mancha urbana, con accesos restringidos a servicios públicos y otros.

*Nota: Elaboración propia a partir de revisión de artículo (2018).*

### Metodología del estudio

La presente investigación es de tipo descriptivo y exploratorio, parte del método inductivo; en la misma se aplicó una metodología cualitativa apoyada en la estrategia del estudio de caso para identificar y comprender las características, así como las condiciones de habitabilidad de una vivienda popular, la cual puede ser similar a las de otras viviendas, no solo del barrio

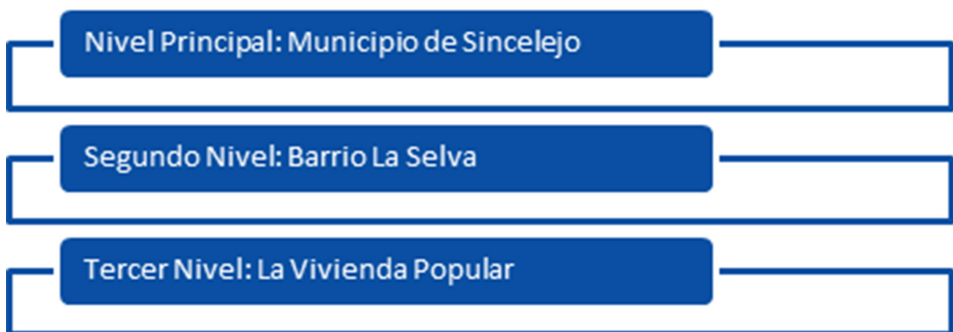
La Selva, sino, además, de otras viviendas populares localizadas en otras zonas del departamento con entornos similares.

Para obtener la información se utilizaron fuentes documentales y vivenciales; en ese orden de ideas se destacan dentro de las técnicas aplicadas en el trabajo de campo, la entrevista y la observación tales como:

- Entrevistas a los residentes y vecinos de la vivienda popular ubicada en el barrio La Selva.
- Entrevistas al Secretario de Planeación Municipal de Sincelejo.
- Entrevista al arquitecto del FOVIS<sup>2</sup>.
- Datos del DANE<sup>3</sup>
- Datos de las respectivas proyecciones del PDM Sincelejo<sup>4</sup> (2008-2011).

### Observación directa en el barrio.

En cuanto a la muestra y la unidad principal de análisis la constituye la vivienda popular localizada en el barrio La Selva del municipio de Sincelejo, tal como se representa en la Figura 1. Por lo tanto, se trata de un caso único con **múltiples unidades de análisis (Tipo 3)**, de acuerdo con la Tabla 2.



**Figura 1.** Niveles de Estudio. *Elaboración propia, a partir de Sarabia (1999, p. 244).*

2 FOVIS: Fondo de Vivienda Social del Municipio de Sincelejo 2018.

3 DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - Colombia

4 PDM: Plan de Desarrollo Municipal 2015-2019

**Tabla 2**

*Diseño de Estudio de Casos. Elaboración propia, con base en: Alonso (2003).*

Unidad de análisis	Caso único	Caso múltiple
Simple	Tipo 1	Tipo 2
Múltiple	Tipo 3	Tipo 4

Se establecieron los siguientes criterios para la selección del caso.

1. Que se encuentre localizado en un barrio de asentamiento informal con población bajo la línea de pobre del municipio de Sincelejo.
2. Que las viviendas no cumplan con las condiciones de habitabilidad.
3. Que sus habitantes estén dispuestos a colaborar con el estudio.

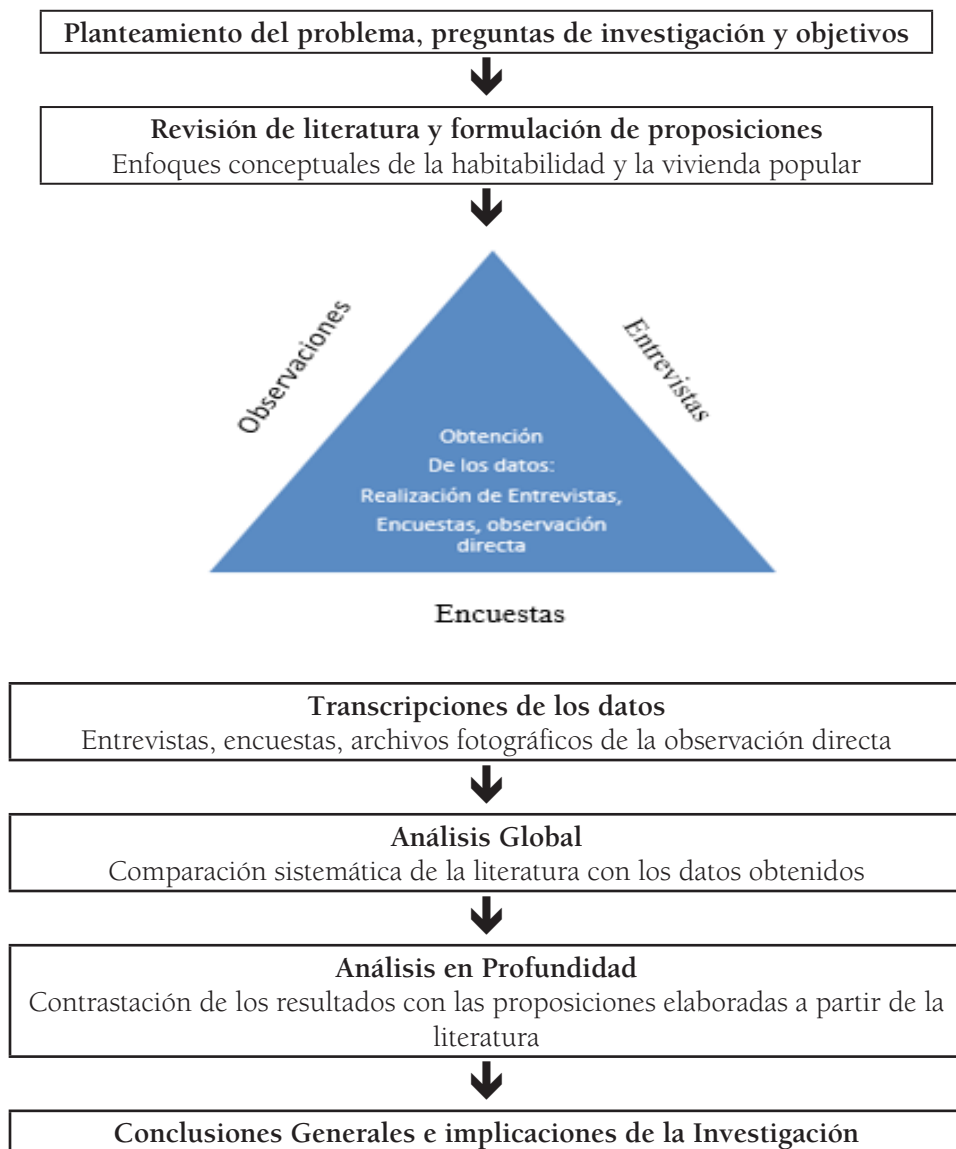
De acuerdo con los anteriores criterios, se ha seleccionado un único caso localizado en el barrio la Selva del Municipio de Sincelejo, Sucre, categorizado en el estrato 1 y 2<sup>5</sup>, en asentamiento informal, cuyas viviendas se caracterizan por no cumplir con las condiciones de habitabilidad y sus habitantes accedieron a suministrar la información para este estudio. Por lo tanto, este caso permitirá realizar un acercamiento a las teorías existentes en el ámbito de la habitabilidad de la vivienda popular. En relación a las condiciones de habitabilidad, las variables estudiadas fueron:

- Condiciones constructivas
- Condiciones espaciales
- Condiciones funcionales
- Condiciones biofísicas
- Condiciones socioculturales
- Calidad de vida de los habitantes

El procedimiento metodológico de esta investigación, se presenta en la siguiente diagramación (Figura 2).

---

<sup>5</sup> Estratos 1 y 2, se refiere a la “Estratificación socio-económica en Colombia”, que clasifica la vivienda para orientar la planeación de la inversión pública; donde 1. es bajo – bajo y 2. es bajo.



**Figura 2.** Procedimiento Metodológico. Elaboración propia, con base en: Shaw (1999, p. 65).

El trabajo de campo se realizó a través de las siguientes fases:

1. Identificación: se define el área del estudio de caso, cuya localización específica es el barrio La Selva, en el municipio de Sincelejo.



2. Visita de Campo: se realiza con el reconocimiento 'in situs' de una vivienda popular para su estudio.

3. Recopilación de Información: en el barrio La Selva, se realiza la verificación y levantamiento de información cualitativa de las condiciones constructivas, las características físico-espaciales, biofísicas y socio culturales de una vivienda popular objeto de investigación.

4. Diagnóstico: se procesa la información concluyente para establecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda popular en el barrio La Selva.

### **Resultados de la investigación**

De acuerdo con la literatura existente en el ámbito de la habitabilidad de la vivienda y los objetivos del presente estudio, es posible definir las condiciones de habitabilidad de una vivienda popular como el conjunto de condiciones físicas y no físicas, en donde las primeras tienen que ver con los componentes urbanísticos y arquitectónicos que ordenan la vivienda (las características espaciales, funcionales, constructivas al igual que técnicas); y las condiciones no físicas se refieren a los componentes sociales, culturales, así como económicos, los cuales tienen que ver con los valores atribuidos a la tenencia de la vivienda y a la interrelación del grupo humano, garantizando la calidad de la vivienda popular en términos de habitabilidad, lo cual está directamente relacionado con la calidad de vida humana; esto se representada en la dignidad de sus habitantes.

En tal sentido y para finalizar este apartado, se trae a colación una frase de Pritzker, esta indica que "la arquitectura pretende trascender la simple necesidad de refugio y seguridad convirtiéndose en una expresión de arte" (Plataforma Arquitectónica, 2017 s.p.)

### **Características generales de una vivienda popular del en el barrio La Selva del municipio de Sincelejo –Sucre**

La población total de Sincelejo es de 261.512 habitantes, de los cuales 51.63% se encuentra en situación de desplazamiento forzado, estando por encima de la del departamento de Sucre y la Nación, cuya participación es del 35% y el 14% respectivamente. Es decir, se ha registrado una población

de 93.711 personas desplazadas en el departamento de Sucre, provenientes de diversos municipios, y el mayor índice de receptividad de población víctima del conflicto armado (DANE; cálculos Equipo Técnico PDM, PDM Sincelejo 2016 -2019; Red Nacional de Información y Unidad para atención y reparación integral de víctimas).

La población de Sincelejo, como cabecera urbana, presenta Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) del 40.41% (frente a un NBI del 19.66% a nivel Nacional), especialmente en los barrios de asentamientos informales, como el caso del barrio La Selva que se encuentra en estrato 1 y 2<sup>6</sup>, en condiciones de pobreza evidentes. Pues, según el DANE 35% de las viviendas en zona urbana de Sincelejo están construidas con materiales inapropiados, 16% no cuentan con los servicios básicos y de saneamiento y 15% vive en hacinamiento.

Las estadísticas según reportes del DANE y las analizadas en el Plan de Desarrollo del Departamento de Sucre (PDD, Sucre 2012 - 2015) establecen que el déficit cuantitativo de vivienda es de 34.836 soluciones, es decir 20%, y el déficit cualitativo 78.383 unidades, equivalentes al 45%; de los cuales 35% corresponde al municipio de Sincelejo, (con un déficit cuantitativo de 17.018 viviendas; es decir, 50% de la población). Este déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo, demuestra la necesidad de replantear las políticas públicas en los nuevos planes de desarrollo territorial en torno a la carencia y el derecho a la vivienda para la población vulnerable y la cobertura de las NBI.

La vivienda popular en el barrio La Selva se caracteriza principalmente por el déficit cualitativo, relacionado con las condiciones física y no físicas, tales como: acceso a infraestructura de servicios públicos básicos de: agua potable, energía eléctrica y saneamiento básico; falta de garantías sobre la tenencia de la tierra y en cuanto al componente arquitectónico que ordenan la vivienda, se crean espacios físicos inadecuados, funcionales, de igual manera las técnicas constructivas se realizan con materiales inadecuados para: paredes, pisos, cubiertas, sistema estructural, instalaciones,

---

6 Estratos 1 y 2, se refiere a la “Estratificación socio-económica en Colombia”, que clasifica la vivienda para orientar la planeación de la inversión pública; donde 1. es bajo – bajo y 2. es bajo.

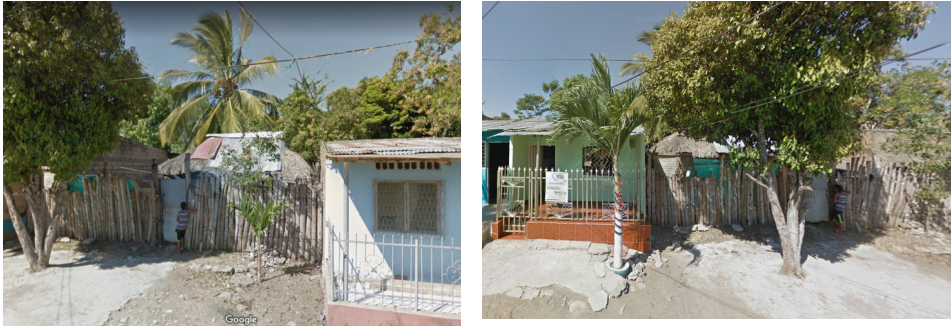
carpintería, fachadas y otros, condiciones generales que no están acordes a sus habitantes y necesidades.



**Imagen 1.** Barrió La Selva en el Municipio de Sincelejo.

**Fuente:** imágenes 2018 Digital Globe, Datos de mapa 2018 Google Colombia

Cabe resaltar, que el barrio La Selva de la Ciudad de Sincelejo desde pautas comunes de organización y forma de la vivienda popular se constituye en asentamientos de informalidad, entendido desde el fenómeno del establecimiento sin el cumplimiento normativo y regulatorio del ordenamiento territorial del Estado Colombiano, que se desarrollan a partir de invasiones a terrenos periféricos de la ciudad, en sistemas de autoconstrucciones en predios irregulares que resultan de la división al azar del terreno sin responder a una planificación, y viviendas que en la mayoría de los casos, se realizan con materiales reciclados, de deficiente o nula calidad técnica constructiva, de estructuras, instalaciones y sin acabados; hecho que evidencia la precariedad en cuanto a la materialidad y a las condiciones físico-espaciales de la vivienda popular, estableciendo una inadecuada relación entre las necesidades, el entorno y sus habitantes. Por lo mencionado, es de señalar que en el barrio La Selva, no existen condiciones de habitabilidad.



**Figura 2 y 3.** Vista Frontal vivienda popular Calle 24 f entre Carreras 9 y 7ª.  
Fuente: los investigadores.



**Figura 4 y 5.** Vista interior habitación y cocina de la Vivienda popular.  
Fuente: los investigadores.

### Condiciones espaciales, funcionales y constructivas de la vivienda

La Tabla 3 resume las condiciones espaciales, funcionales y constructivas de la vivienda popular objeto de estudio; se desarrolla con base en ideas acumuladas de forma o prototipos, más que en modelos estructurados, los cuales permiten un sinnúmero de variaciones en las características físicas del “espacio arquitectónico” característico de la región, que por el hecho cultural y a fuerza de repetirse pueden llegar a tipificarse. Los elementos de análisis son: la organización espacial determinando la jerarquía y la disposición de los espacios con límites físicos o virtuales definidos por el uso, las circulaciones, y por último los espacios articuladores, determinando la composición en la planta de la vivienda popular, que básicamente cuenta con dos módulos, distribuidos así: dos habitaciones y un espacio social; la cocina, un baño y una zona social. La

geometría se configura con formas básicas rectangulares o cuadradas, sin perder las características morfológicas en la imagen volumétrica.

**Tabla 3**  
*Resumen de las condiciones espaciales, funcionales y constructivas para la habitabilidad en la vivienda popular*

<b>Variables Dependientes</b>	<b>Parámetros</b>	<b>Resultados</b>
Dimensiones Espaciales mínimas y Proporciones	Superficie útil mínima (m <sup>2</sup> ) de la vivienda Lado mínimo (m) de cada espacio Puntual (m) de cada espacio	El área no supera los 25m <sup>2</sup> . Los espacios no son del todo funcionales Las dimensiones en sus lados no superan los 2,50 m. El uso es restringido por el mobiliario que posee la familia La altura no supera los 2,20m, (no permitiendo).
Relaciones Espaciales Interiores	Visuales desde la zona pública a la zona privada. Visuales y privacidad en el interior.	No existen visuales desde el acceso, el estar o el comedor hacia la cocina, y tampoco visuales del acceso a las habitaciones. Por lo general las dimensiones de la parcela no permiten una planta libre, sino una más compacta o tradicional, diezmando la privacidad de los usuarios.

Variables Dependientes	Parámetros	Resultados
Relaciones Espaciales Exterior	Iluminación y ventilación natural directa Visuales y Privacidad	El área de las ventanas no supera el 25% del área de estar, comedor y la cocina. El área de alcobas no alcanza el 20% No existen más de dos ventanas. No existen visuales hacia las otras viviendas. Las visuales desde el área exterior hacia los espacios interiores de la vivienda es nula.

*Nota: Elaboración propia a partir de revisión de artículos.*

La construcción en casi todos los casos, es realizada con materiales de desechos y reciclados como: láminas de zinc, asbesto-cemento o enramadas en palma para las cubiertas; muros o tabiques en tablones, bloques, materiales percederos como bahareque y boñiga de animales, ligados en una argamasa con cemento y cal, en otros casos medios muros con bloque de cemento sin las calidad de resistencia; mesones de cocina armados en enramadas o mesones de concreto sin las dosificaciones específicas; también se encuentran instalaciones hidrosanitarias sin los requisitos mínimos, para baños y cocina; de igual manera, las instalaciones eléctricas son improvisada con un circuito para tomas y luces, este permite conectar máximo dos electrodoméstico y tener dos o tres espacios iluminados.

Se evidencian las inadecuadas **técnicas constructivas de estructuras, instalaciones y acabados**, con lo cual se puede concluir que existe precariedad en cuanto a la materialidad y a las condiciones físico-espaciales de desarrollo de la vivienda popular, que se traducen en condiciones de inhabitabilidad, ello indica que no existe una adecuada relación entre las necesidades, el entorno y sus habitantes.

A partir del análisis de la vivienda popular en el barrio La Selva, se pudo establecer que su estructura solo responde a la necesidad de habitar,

traduciéndose de alguna manera solo en un refugio. Sin embargo, en cuanto a la habitabilidad, más que las condiciones físicas, están incluidos los modos de vivir, de habitar, sin tener en cuenta los materiales o conocimientos de las técnicas constructivas o las políticas públicas para el diseño de esta vivienda popular.

### **Condiciones socio-culturales y económicas, de la vivienda, relacionadas con la calidad de vida de sus habitantes**

La vivienda popular queda entendida como una unidad social, cultural y económica que permite a sus residentes lo familiar, lo privado, lo individual e íntimo. Esto trasciende la integralidad de la formalidad y los modos de habitar desde lo cultura y del grupo social específico, implica también el alcance de variables que van desde el desarrollo urbano, lo social, el confort, hasta las condiciones psicosociales con relación a la percepción de los usuarios-personas- de su hábitat o su refugio, como se observa en los resultados de la Tabla 3.

Eso significa que, para el caso estudiado, los lotes urbanos desarrollados en la informalidad del barrio La Selva están determinados en áreas mínimas y carece de algunas características de la parcela rural, si se tiene presente que la familia que la habita es desplazada y proveniente de la Región Montes de María<sup>7</sup>, por lo tanto, las condiciones de confort y psicosociales, no permite la aproximación a un entorno contextualizado de sus habitantes, de igual manera en la planificación del territorio se carece de espacios comunitarios que permitan mantener las tradiciones e identidad cultural; además se encuentran distantes a los servicios complementarios a la vivienda como salud, educación, recreación y deporte.

En suma, las condiciones arrojadas permitirán alimentar nuevas fuentes y parámetros para la construcción de “escenarios-viviendas con una correcta relación espacial interior - exterior”, que generen la integralidad de forma, espacio, materiales y modos de habitar, específicamente en una cultura y un grupo social de bajos ingresos, como es el caso de la vivienda popular del barrio La Selva, en donde las política públicas deben

---

7 Región Montes de María. Corresponde a un área del conflicto armado de Colombia cuya población fue forzada al desplazamiento. González, J.A. (2016) Montes de María un Lugar de Memoria. Universidad Nacional de Colombia. <http://www.bdigital.unal.edu.co/55628/7/JulianA.GonzalezGallego.2016.pdf>.

vislumbran soluciones con base a la habitabilidad desde un sentido más comunitario, planteando aldeas urbanas autosuficientes, de bajos costos energéticos, de movilidad y desarrollos territoriales controlados desde lo urbano y arquitectónico, coherentes al contexto y principalmente con la calidad de vida de la población objetivo.

**Tabla 4**

*Resumen de las condiciones socio-culturales y económicas de la vivienda popular, relacionadas con la psicología y el confort de sus habitantes*

<b>Variables Dependientes</b>	<b>Parámetros</b>	<b>Resultados</b>
Desarrollo y Consolidación Urbana	<p>Vivienda con servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, gas domiciliario, Cobertura de acueducto, alcantarillado y recolección de residuos sólidos.</p> <p>Vivienda con acceso a vías pública pavimentada.</p> <p>Existencia de transporte público a menos de 300 m.</p>	<p>Se carece de los servicios públicos domiciliarios básicos. Algunos son conexiones fraudulentas.</p> <p>Se carece de andenes y la vía pública están destapadas (sin Pavimentar).</p> <p>La movilidad urbana está a más de 300m.</p>
Cobertura Social, cultural y económica	<p>Hogares con NBI</p> <p>Inserción laboral</p> <p>Equipamientos complementarios a la vivienda popular</p>	<p>NBI insatisfechas</p> <p>Población desocupada o con trabajos informales o temporales.</p> <p>Ubicados a más de 300 m del barrio.</p>



<b>Variables Dependientes</b>	<b>Parámetros</b>	<b>Resultados</b>
<p>Psicológica</p> <p>Sentimiento del Habitante</p>	<p>Percepción espacial por habitante</p> <p>Características espaciales interiores</p>	<p>Los espacios son reducidos a áreas mínimas, además del deficiente mobiliario que poseen.</p> <p>Los espacios interiores, no manifiestan nada y los sentimientos son casi nulos para sus residentes.</p>
<p>Confort</p>	<p>Características respecto al medio ambiente en relación con el exterior – interior.</p> <p>Percepción de las condiciones de aislamiento térmico</p> <p>Percepción de las condiciones de aislamiento acústico</p>	<p>La relación se da por medio de ventanas, que obedecen a la necesidad de ventilación natural directa con el medio ambiente.</p> <p>El aislamiento térmico alcanza niveles bajos, ya que la absorción de energía de los materiales es alta.</p> <p>El aislamiento acústico es regular, no se minimizan los impactos por ruido y acciones antrópicas generadas en el exterior.</p>

## Conclusiones

Las condiciones espaciales, funcionales y constructivas de la vivienda popular deben ser la razón de ser en la producción del hábitat, no solo en la mera forma de construir “una caja cerrada con aberturas”, que además de posibilitar una adecuada funcionalidad, debe repensar en quienes viven el espacio, sus percepciones, su cultura y su modelo de subsistencia económica, para que las soluciones sean confortables y recreen comunidades más que entornos urbanizados.

Desde la arquitectura, la habitabilidad en la vivienda popular se constituye en un reto futuro del diseño para satisfacer las necesidades y aspiraciones específicas de los ocupantes de la vivienda en condiciones positivas, donde la propuesta debe ser coherente con el contexto y su entorno, para generar calidad de vida en desarrollos sostenibles, en un proceso de voluntades políticas, sociales, económicas y ambientales para la planificación del hábitat; en tal sentido, las políticas públicas para el sector vivienda social deben apuntar a mejorar las condiciones de habitabilidad, como es el “caso de estudio de la vivienda popular en el barrio la Selva del Municipio de Sincelejo”, garantizando soluciones no solo cuantitativas, sino también cualitativas que responda a los procesos individuales y colectivos, teniendo como punta de partida los sectores menos favorecidos y vulnerables de la población, donde finalmente se desarrolle la mejor propuesta para el hombre de nuestros tiempos y del futuro. En últimas cabe resaltar la populosa expresión: “Tener casa no es riqueza, pero no tenerla es la mayor pobreza”.

## Referencias

- Alcaldía de Sincelejo (2008) Plan de Desarrollo Municipal (PDM 2008-2011).
- Alcaldía de Sincelejo (2016) Plan de Desarrollo Municipal (PDM 2016-2019).
- Alonso, J. C. (2003). El estudio de caso simple: un diseño de investigación cualitativa. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Políticas y Relaciones Internacionales.
- Camargo, A., & Hurtado, A. (2011). La urbanización informal en Bogotá: Panorama a partir del Observatorio. Bogotá, Colombia.

- Comisión Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) 2018. Declaración Universal de los Derechos Humanos (Artículo 25).
- Departamento de Sucre. (2012) Plan de Desarrollo del Departamento de Sucre (PDD 2012 - 2015).
- Espinosa Ortiz, F, Vieyra, A., & Garibay Orozco, C. (2015). Narrativas sobre el lugar: Habitar una vivienda de interés social en la periferia urbana. *Revista invi*, 30(84), 59-86.
- Landázuri A., y Mercado, J. (2004). Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda. *Medio ambiente y Comportamiento humano*, Vol. 5, 89 -113. Tenerife: Resma.
- Medallo-Sepúlveda, O. (1986). El Espacio en la Vivienda Social y la Calidad de Vida. *Revista de Arquitectura*, 1(2).
- Mena, E. (2011). Habitabilidad de la vivienda de interés prioritario en reasentamientos poblacionales: una mirada desde la cultura en el proyecto Mirador de Calasanz, Medellín-Colombia. (Doctoral dissertation, Universidad Nacional de Colombia. Sede Medellín).
- Mendoza, A. A., González, R., & Enrique, B. (2013). Propuesta de anteproyecto segunda etapa de viviendas de carácter social de la Organización no Gubernamental” Asociación Casas de la Esperanza 2” ubicada en el barrio la Prusia del Departamento de Granada-Nicaragua” (Doctoral dissertation, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua).
- Moreno, O. y Haydeé, S. (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. En: Palapa. Vol. No.3, No.2, 47-54. México: Universidad de Colima.
- Organización de la Naciones Unidas, II Conferencia Hábitat II Estambul – Turquía 1996.
- Plan de Ordenamiento Territorial- POT (1997). Ley 388 de 1997.
- Plataforma Arquitectónica (2017). 69 Definiciones de Arquitectura. Recuperado de <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/871342/69-definiciones-de-arquitectura>
- Programa Hábitat (1996). II Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. Recuperado de <http://habitat.aq.upm.es/aghab/>

- República de Colombia, Congreso de la República. Constitución Política de Colombia (1991). Bogotá D.C.
- Santelices, C., & Hermosilla, J. (2007). Casa propia: ¿Vida nueva? Evaluación de la calidad de vida en viviendas sociales. *Centro investigación social: Un Techo por Chile*, 9, 21-32.
- Sarabia, F. (1999). Metodología para la investigación en marketing y dirección de empresas, Madrid, Pirámide.
- Shaw, E. (1999). A guide to the Qualitative Research Process: Evidence from a Small Firm Study. *Qualitative Market Research: An International Journal*, 2(2), 59-70.
- TECHO (2012). Por una sociedad justa y sin pobreza. Recuperado de <https://www.techo.org/500.shtml>
- Zulaica, L., & Aguilar, R. R. (2009). Habitabilidad y calidad de vida en tres barrios del límite urbano-rural de la ciudad de Mar del Plata. *Hologramática*, 10(1), 27-58.
- Zulaica, L. y Celemín, J. P. (2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial. *Revista de Geografía Norte Grande*, (41), 129-146.