

Viabilidad urbanística, jurídica y económica de una territorialidad urbana informal en Armenia (Colombia)

Urban, legal and economic viability of an informal urban space in Armenia (Colombia)

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.31.1.2023.02

Artículo. Fecha de Recepción: 28/1/2023. Fecha de Aceptación: 2/2/2023.

Yonier Castañeda-Pérez 

Universidad La Gran Colombia. Armenia (Colombia)
castanedapyonier@miugca.edu.co

Carlos Mauricio Cortés Acuña 

Universidad Antonio Nariño. Barranquilla (Colombia).
cortesac@uan.edu.co

Para citar este artículo:

Castañeda-Pérez, Y. y Cortés, C. (2023). Viabilidad urbanística, jurídica y económica de una territorialidad urbana informal en Armenia (Colombia). *MODULO ARQUITECTURA CUC*, 31, 53–74. <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.31.1.2023.02>

Resumen

Se presentan los resultados de una investigación en el asentamiento La Vieja Libertad en la ciudad de Armenia (Colombia), un ejemplo de producción social del espacio urbano informal configurado sobre predios obsoletos de un corredor férreo, lo que ha devenido en condiciones de ilegalidad y marginalidad. Su propósito es analizar la viabilidad urbanística, jurídica y económica de la regularización del suelo conforme a las dinámicas allí presentes, a fin de prever la factibilidad de la transferencia de dominio y su posterior aprovechamiento urbanístico en favor de sus habitantes. Lo anterior a partir del estudio de las condiciones físicas, sociales, urbanísticas, jurídicas y económicas. Los resultados identifican elementos que permiten la formalización y la regularización de los terrenos que componen el asentamiento y la titulación de los predios y viviendas actuales. Esta factibilidad de desarrollar actuaciones demanda una nueva lectura del territorio que examine formas-otras de desarrollo no planificado, desproporcionado, y hasta inconsciente con la ciudad.

Palabras clave; Ciudad informal; regularización económica; regularización jurídica; regularización urbanística

Abstract

The results of an investigation in La Vieja Libertad settlement in the city of Armenia (Colombia) are presented, an example of social production of informal urban space configured on obsolete properties of a railway corridor, which has become illegal and marginalized. The purpose is to analyze the urban, legal and economic feasibility of land regularization according to the dynamics present there, in order to foresee the feasibility of the ownership transfer and its subsequent urban use in favor of its inhabitants. The foregoing, based on the study of the physical, social, urban, legal and economic conditions. The results identify elements that allow the formalization and regularization of the land that makes up the settlement and the titling of the current properties and homes. This feasibility of developing actions demands a new reading of the territory that examines other forms of development unplanned, disproportionate, and even unconscious with the city.

Keywords; Informal city; economic regularization; legal regularization; urban regularization

INTRODUCCIÓN

La producción de espacios urbanos, en donde se satisfagan las necesidades habitacionales humanas y en los que sea posible ejercer y disponer la espacialidad de diversos grupos humanos, conlleva múltiples y complejos procesos políticos, económicos, sociales y culturales. Procesos creadores de aglomeraciones que no siempre cumplen con las medidas normativas o reglamentarias establecidas en la planificación urbana y el ordenamiento territorial. Zonas de habitación donde la mayoría de las edificaciones contravienen los estándares urbanísticos en cuanto a condiciones de edificación, normativa o titularidad del suelo (Clichevsky, 2000, 2009; Cravino, 2006; Fernández, 2018; Herzer et al., 2008; Pinedo et al., 2015; Tardin-Coelho, 2006; Torres, 2009). Todo un contraste en la ya compleja problemática del espacio (urbano) entre su valor de uso con su valor de cambio, donde se han impuesto determinadas relaciones de poder.

Por ello, las espacialidades urbanas informales, por otros comprendida como *ciudad informal* (Duhau, 2003; Cravino, 2006; Tardin-Coelho 2006; Fernández, 2008; Torres, 2010; Abramo, 2012a; Calderón, 2014; Delgadillo, 2016; Castañeda-Pérez & Hernández-Ramírez, 2021), se han concebido, para la presente investigación, como las acciones que materializan el universo del habitar de algunos actores sociales en su configuración de lugares de vida. Una manera de apropiación del espacio que va en clara divergencia con los esquemas promovidos

por agentes tecnocráticos y mercantilistas que dominan en la actualidad la cuestión del hábitat. Se trata, a su vez, de una manifestación evidente de sujetos y actores en el ejercicio de territorialidad (Echeverría y Rincón, 2000; Soldano et al., 2018), en tanto acción de expresión/marcación, instauración/consolidación, protección/defensa, desde múltiples actores que, en su intervención y confluencia, producen socialmente un territorio.

De allí que la presencia de asentamientos humanos informales sea, para diversos actores, una problemática evidente y de alta complejidad, sin embargo, es necesario considerar diferentes elementos para conseguir una comprensión integral de estas territorialidades. Uno de ellos se relaciona con la rápida urbanización. Se estima que en los próximos años el mayor porcentaje de población se concentrará en ciudades, lo que se convierte a la vez en una oportunidad para desarrollar estrategias enfocadas a la sustentabilidad del hábitat construido desde los diferentes actores de la sociedad con incidencia en esta situación (Vergel, 2010). Otro elemento se refiere a la situación de marginación, exclusión y precariedad en la que se ve circunscrita la denominada *ciudad informal* y sus pobladores, quienes, producto de diversas realidades, han sido impulsados a producir sus viviendas y a ampliar su vulnerabilidad física, económica y socio-cultural (Di Virgilio, 2015; Di Virgilio et al., 2010). Sin duda, atados a la manera en que se produce socialmente el espacio (Baringo, 2014; Jiménez y Novoa, 2014; Lefebvre, 2013;

Martínez, 2013; Núñez, 2016; Yory, 2015), al reivindicar la fortaleza explicativa que permite analizar dicho hecho urbano contemporáneo, así como su funcionamiento, inexorablemente ligado al mercado del suelo y la oferta inmobiliaria en las ciudades latinoamericanas (Abramo, 2008; 2010; 2012b).

Más aún, están las situaciones ligadas al desplazamiento forzado por parte de los grupos insurgentes dentro del territorio colombiano que, junto con las condiciones económicas de muchos nacionales durante la segunda mitad del siglo XX, han sido detonantes para que la población buscara soluciones habitacionales en las ciudades. Sumado a lo anterior, en estrecha relación con el caso del presente estudio en la ciudad de Armenia, se encuentra la cesación de los corredores ferroviarios en Colombia; situación que dejó a la suerte muchos predios (urbanos y rurales) dando lugar a su abandono y posterior apropiación inadecuada por parte de la ciudadanía.

A su vez, la *ciudad informal* ha sido considerada históricamente como hecho perjudicial para las urbes debido a las múltiples cargas que ésta supone tanto para la población en general como para sus propios residentes. Fernández (2011) expone, entre dichas cargas: 1) las de tipo legal, a causa de la falta de seguridad en la tenencia del suelo, lo cual supone riesgo permanente de desalojo para los residentes; 2) cargas sociales, por la exclusión de las comunidades de los beneficios del desarrollo urbano y del mercado laboral formal; 3) cargas urbano–ambientales,

como consecuencia de la generación de ciudades fragmentadas y precariedad en cuanto a condiciones sanitarias, de seguridad y diversos niveles de riesgo físico-espacial; 4) cargas políticas, debido a las situaciones ambiguas de legalidad y a la continua manipulación para sus residentes en procesos electorales por parte de diversos dirigentes; y, finalmente, 5) cargas económicas y fiscales considerablemente altas para la sociedad en cuanto a la gestión urbanística que implica la regularización de asentamientos, el suministro informal de servicios y la pérdida de potenciales ingresos públicos por tributos sobre la propiedad. Por su parte, Abramo (2012a), al analizar la relación entre el mercado inmobiliario informal y el formal, cuestiona los impactos eventuales de las políticas focalizadas de urbanización, lo cual se traduce en conflictos entre ambos sectores o en escenarios de especulación de los precios de la viviendas.

En ese orden de ideas, dada la realidad del municipio de Armenia (Quindío, Colombia), en donde el 5% de su población habita en las más de 70 espacialidades urbanas informales existentes (Castañeda y Mejía, 2017), se hace necesario viabilizar una ruta para la regularización de estos entornos urbanos (en especial de aquellos ubicados sobre suelos estatales abandonados) en favor del mejoramiento en las capacidades de vida de quienes los habitan (Torres, 2012). Esto, por medio de actuaciones que tomen en cuenta la realidad vivida por sus pobladores, su historia y su búsqueda por satisfacer necesidades básicas.

Este proceso de investigación se propone prever, conforme a las dinámicas presentes, la viabilidad urbanística, jurídica y económica de la regularización del suelo del asentamiento humano informal La Vieja Libertad de Armenia. Ubicado sobre un corredor férreo en desuso desde hace varias décadas, compuesto por aproximadamente 450 personas en 160 viviendas, asentadas sobre 6 789.07 m² de suelo urbano; que, además, cuenta con Junta de Acción Comunal y el reconocimiento formal por parte de la administración municipal.

En tal sentido, se plantea que la regularización de dicha espacialidad urbana informal es viable, no solo por las circunstancias urbanísticas, económicas y legales, actuales y futuras, también por la realidad vivida por los grupos humanos que allí habitan y que buscan otras formas de apropiación y acción sobre estos territorios. Es así que, a través de la aproximación a dicha realidad, el diagnóstico de las condiciones actuales y la predicción de actuaciones urbanísticas sobre predios estatales con funciones obsoletas, el presente estudio contribuye a un grupo humano con limitaciones para la gestión autónoma de este tipo de procesos a través de una investigación de apoyo estratégico replicable a programas institucionales.

METODOLOGÍA

El contexto de indagación demandó una investigación de tipo predictiva bajo el enfoque crítico social, aplicada en un contexto real a lo largo de

un proceso descriptivo, analítico y prospectivo. Lo anterior, hizo necesario implementar técnicas mixtas de indagación debido a que se requirió contar con indicadores numéricos, información técnica e interpretaciones multidimensionales de la realidad urbana del asentamiento.

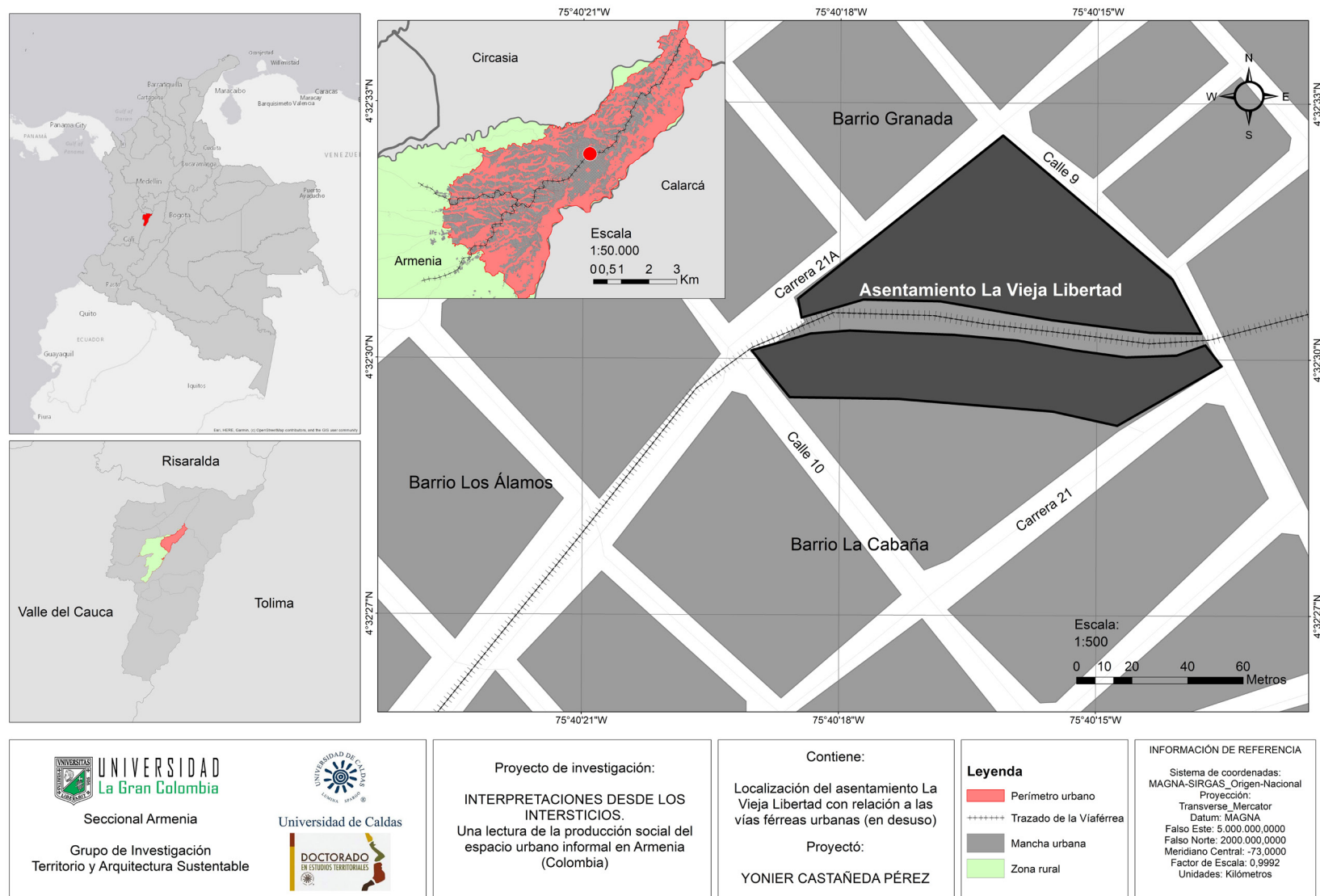
Estos fundamentos metodológicos se hacen presentes en dos (2) momentos procedimentales del proyecto. Durante el primero, denominado *interpretación*, se indagó sobre su contexto histórico, la situación actual y la visión de futuro. Para ello, se aplicaron y sistematizaron instrumentos cualitativos como entrevistas, diarios de campo, compilación de historias de vida y talleres de cartografía social, todo ello con la participación de sus habitantes. Posteriormente, se analizó la información recopilada a través de encuestas por medio de fichas de recolección y matrices.

El segundo momento investigativo, denominado *predictibilidad*, se desarrolló en tres escenarios. En una primera estación, se realizó la proyección comparativa de las variaciones urbanísticas en términos de imaginarios urbanos y un estudio predio a predio de condiciones de edificabilidad como preludeo de las determinantes legales. Una segunda estación giró en torno a los mecanismos jurídicos, a partir de una revisión documental de la normativa colombiana existente y aplicable a la posibilidad de regularización y titulación de predios. Por último, como tercera estación, se contrastaron, con respecto a barrios legales aledaños, escenarios económicos

relacionados: 1) con a la tributación municipal por impuesto predial y, 2) a los costos por concepto de arrendamientos tanto presentes como proyectados. Es decir, dos variables económicas

que tendrían incidencia al hipotético momento de la regularización del asentamiento, esto a fin de establecer los efectos para la ciudad y sus habitantes.

FIGURA 1. Localización del Asentamiento informal La Vieja Libertad.



Fuente: Autores.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Momento de interpretación

El asentamiento humano informal La Vieja Libertad se encuentra ubicado en la zona centro (Comuna urbana N° 9) de la ciudad de Armenia (Colombia), en el sector conocido como la CHEC (Figura 1). Sus edificaciones varían en su grado de consolidación física, pudiéndose encontrar en seguida de una casa construida en materiales permanentes una que utiliza materiales temporales (guadua, retablos y esterilla). Contrario a su clasificación como asentamiento informal, y a pesar de la configuración urbanística y espacial al interior del asentamiento, este no posee grandes diferencias físicas con relación a los barrios (legales) aledaños y cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario. Así mismo, con servicios sanitarios conectados directamente al alcantarillado municipal.

A su vez, el asentamiento no solo se ha consolidado urbanísticamente, en la actualidad cuenta con una Junta de Acción Comunal-JAC lo que les permite ser visibles para la administración municipal. Este logro de representación y gestión ha aumentado el disgusto de algunos habitantes de los barrios aledaños pues históricamente han estado en desacuerdo con su existencia debido a las dinámicas de inseguridad que, según ellos, allí existen.

Su condición de informalidad está principalmente definida por su localización sobre los terrenos que hacen parte de una antigua vía

férrea, hoy en día bajo la tutela del Instituto Nacional de Vías-INVIAS. Dicha entidad del orden nacional posee en la ciudad de Armenia un buen número de predios que entraron en desuso a partir del cierre de los corredores férreos de la región. Esta condición ha incidido en la configuración morfológica de buena parte de la ciudad, ya que ésta se ha adaptado al trazado de la obsoleta carrilera, en algunos tramos como vía vehicular complementaria a las vías principales de la ciudad y, en otros, como asentamientos humanos surgidos de manera irregular (Figura 1). Esta situación dificulta la aplicación de acciones concretas en materia de regularización y mejoramiento urbano y barrial a pesar de que dichos ejes han sido proyectados dentro del vigente Plan de Ordenamiento Territorial-POT (Concejo Municipal de Armenia, 2009) como corredores paisajísticos para uso de bici-rutas.

Desde el punto de vista normativo, vale la pena señalar que a su vez el mencionado POT define el sector como 'Residencial cotidiano de redesarrollo' y establece el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral de barrios como la modalidad a la que se debe acoger cualquier iniciativa que allí se plantee. Adicionalmente, el sector de La Vieja Libertad no se circunscribe en suelo reserva o protección ambiental, tampoco dentro de una zona de riesgo. Por otro lado, se ha establecido la estratificación socio-económica del asentamiento en nivel uno (1), es decir, bajo-bajo; y la de los sectores aledaños es dos (2) y tres (3), correspondientes a bajo y medio-bajo respectivamente.

A pesar de ser un fragmento de ciudad informal, ciertas dinámicas urbanas, normativas y económicas existentes en él no corresponden plenamente con las que usualmente se presentan en este tipo de asentamientos. Esto debido a su ubicación y consolidación dentro del centro urbano expandido de la ciudad, a su localización sobre bienes públicos de la nación y a su inclusión en las cargas tributarias y dinámicas del mercado del suelo que lo anterior conlleva.

En relación con la historia del asentamiento (cuyos comienzos datan de finales de la década de 1950) algunos entrevistados mencionaron que los primeros habitantes fueron —doña Martha, los Cifuentes, doña Margot, la mamá de Luisa, don José, la abuela de don Fernando y Emilio— (Comunicación personal, 28 de septiembre de 2019), habitantes actuales del asentamiento. A su vez, la mayoría de los entrevistados expresan su intención de formalizar la tenencia de sus viviendas ya que idealizan el momento de contar legalmente con —un lugar donde caer muertos—. El recuerdo de sus fundadores evoca una laguna ubicada sobre lo que hoy es la carrera 21 A; dicen que en esta —había patos, chuchas y hasta una niña se perdió ahí—. Este cuerpo hídrico, además de servir como sitio de recreación, también se utilizaba como vertedero de desechos humanos. Años más tarde desapareció con el surgimiento de las edificaciones.

Sus habitantes se perciben como gente honrada, trabajadora y —de bien—; aseguran que el asentamiento es seguro y que no se sienten vulnerados ni social, ni físicamente a pesar de las

condiciones de su infraestructura privada y comunitaria. A su vez, son conscientes de su situación de informalidad, pero prefieren ignorarla ante las posibilidades (inciertas) de desalojo. Manifiestan que sus prioridades son el mantener su barrio organizado, aseado y que los jóvenes estén más comprometidos con sus vidas lejos del microtráfico y el consumo de sustancias psicoactivas. Sin embargo, algunos vecinos no tienen sentido de pertenencia por los espacios públicos que usan, esto se evidencia en las sub-divisiones imaginarias que se perciben dentro del barrio —los de arriba, los de la esquina, y los de abajo— situación que configura micro-vecindarios.

La Vieja Libertad es producto de la obsolescencia de un trazado férreo junto con la destreza de sus pobladores de producir un espacio habitable. Un bloque urbano que, aunque trasgrede con la regularidad urbanística, normativa y económica del centro expandido de la ciudad, no es del todo correspondiente con las características de la mayoría de los asentamientos humanos informales. Es innegable, a su vez, que la condición de informalidad presente (y resistida) ha dificultado el desenvolvimiento económico, cultural, social y comunitario de sus habitantes y frenado el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad con relación a sus barrios vecinos. La historia de La Vieja Libertad, como la de otros asentamientos informales en Armenia, se traza diacrónicamente desde el abandono estatal, condición en la que se inscribe un fragmento importante de la ciudad que bifurca realidades opuestas entre la informalidad legitimada y la ilegalidad formalizada.

Por su parte, el imaginario y las representaciones sociales de las condiciones presentes en el asentamiento trascienden de la realidad hacia el —mito urbano— al ser sumergidos homogéneamente en la categoría de —subnormalidad—. Este desconocimiento del carácter humano de sus habitantes perpetúa el supuesto de que la infor-

malidad conlleva a la inseguridad, desgobierno y crimen. Por el contrario, la indagación presentada sobre las dinámicas sociales allí existentes a partir del conocimiento de sus habitantes, su historia, y sus problemáticas, suscita una alterancia en las percepciones desde y hacia estos territorios (Figura 2).

FIGURA 2. Habitantes del asentamiento.



Fuente: Autores.

Momento de predictibilidad

• *Primera estación: Lo urbanístico*

Como se ha mencionado, la realidad de La Vieja Libertad corresponde a la producción social de una espacialidad urbana informal, ejercida a partir de la prolongada ocupación de sus actuales pobladores sobre un intersticio urbano producto de la obsolescencia y abandono del corredor férreo que cruzaba la ciudad (Figura 3). A pesar de las paulatinas adaptaciones de sus

habitantes a las condiciones del espacio, ésta ocupación se produce en un claro contraste con la infraestructura y —estética— de su entorno urbano y genera la percepción de impropiedad e inconsecuencia que deviene en el imaginario social de inseguridad, violencia y peligro. Esa carga negativa es percibida tanto por las personas ajenas a él como por algunos de sus habitantes, como arbitrios que pueden encontrar una alternativa de tratamiento por medio de la regularización del mismo.

FIGURA 3. *Habitantes del asentamiento.*



Fuente: Los autores.

En este punto, cabe señalar que la legalización de asentamientos humanos y la titulación de predios en Colombia ha sido considerada en la normativa nacional, inicialmente por medio de la [Ley 9 \(Congreso de la República de Colombia, 1989\)](#), posteriormente por el [Decreto 1077 \(Ministerio de vivienda ciudad y territorio-Min-vivienda, 2015\)](#), la cual, en consonancia con la [Ley 1001 \(Congreso de la República de Colombia, 2005\)](#), enuncia que:

Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001 (art. 2, párr. 2).

Este procedimiento se viabiliza por medio de un proceso jurídico dispendioso y la obligatoriedad del cumplimiento de los requisitos técnicos definidos por la administración municipal. Entre ellos, se establece que el asentamiento se debe encontrar ubicado sobre un predio fiscal urbano, es decir, que no sea de uso público y que la ocupación no se encuentre en zonas de alto riesgo, protección o proyección de predios destinados a salud o educación.

Una vez se logre la regularización del barrio procede la titulación de predios, lo que implica, entre otros aspectos, que el área construida de la edificación y registrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC tenga como mínimo 35 m². En tal sentido, a partir del trabajo

FIGURA 4. Plano de edificaciones según su área.



Fuente: Los autores.

de campo realizado, se pudo determinar que en el asentamiento solo el 37% de las edificaciones cumplen con el área de construcción mínima antes mencionada (Figura 4). Estos actuales poseedores podrán optar por los derechos de titularidad sobre el predio y sus edificaciones —gozando de todos las cargas y beneficios correspondientes— a través de un procedimiento que debe realizarse ante una Curaduría Urbana.

• *Segunda estación: Lo jurídico*

La ciudad informal se contempla dentro del ordenamiento jurídico colombiano como un fenómeno que, a pesar de —dar una respuesta— a necesidades habitacionales de los sectores sociales más deprimidos, en muchas ocasiones va en contravención de lo estipulado por la normativa que regula la ocupación de suelos ajenos, la propiedad pública, los suelos fiscales, la construcción de infraestructuras sobre el sistema ferroviario nacional, entre otros elementos de protección legal.

En contraste, la Constitución Política-CP de Colombia ([Asamblea Nacional Constituyente, 1991](#), art. 51) ampara el derecho a la vivienda, además, a pesar de no ser un derecho fundamental, el [Consejo de Estado de Colombia \(2015\)](#) según Sentencia 03268 ha estipulado que:

Sin embargo, la ausencia de reconocimiento oportuno de este derecho de rango legal puede transgredir o amenazar de manera ostensible un derecho fundamental, circunstancia que permite reclamar su protección inmediata a través de la acción de tutela (p. 1, párr. 1).

Lo anterior avala a los colombianos el derecho de velar por una vivienda digna, con las garantías que se prestan en la ley para defender sus derechos fundamentales y vincular jurídicamente la calidad espacial y habitacional en aras de proveer a la persona un escenario ideal para el desarrollo de su plan vital.

El precepto normativo con mayor vinculación para viabilizar la titulación de los predios en el asentamiento informal La Vieja Libertad es la antes mencionada [Ley 9 \(Congreso de la República de Colombia, 1989\)](#). Esta misma ley menciona sobre la cesión de inmuebles propiedad de entidades públicas que hayan sido ocupados ilegalmente, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988) ([Congreso de la República de Colombia, 1989](#), art. 58). Así mismo, la jurisprudencia colombiana tiene un precedente claro en favor de ocupantes informales de bienes fiscales en relación con la titulación de predios: la [Ley 137 \(Congreso de la República de Colombia, 1959\)](#); que promulgó la transferencia (a título de compraventa) en favor de propietarios de —mejoras— ubicadas en suelos urbanos pertenecientes a la Nación en el municipio de Tocaima; en su artículo 7 otorgaría a los habitantes de La Vieja Libertad vía jurídica para presentar reclamación de un tratamiento similar.

Sumado a ello, el [Decreto 1077 \(Minvivienda, 2015\)](#) estipula en varios de sus apartados (especialmente en el Título 2) aquellas normas que avalan la transferencia de bienes fiscales a entes

territoriales para viabilizar la regularización de viviendas localizadas sobre estos, y define, a su vez, los casos de improcedencia:

No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen ([Minvivienda, 2015](#), art. 2.2.6.5.3).

De manera que, al no encontrarse bajo las categorías de imposibilidad mencionadas, es viable concluir que existe factibilidad para la formalización del asentamiento La Vieja Libertad y la subsecuente titulación de predios para algunos de los actuales poseedores. Para ello, es necesario añadir a la intención de la comunidad la voluntad de la entidad nacional propietaria del suelo (INVIAS), además de contar con la facilitación de la administración municipal.

- *Tercera estación: Lo económico*

En este ejercicio de investigación, en primer lugar, se evaluaron los precios de arrendamiento al interior del asentamiento. En esta comparación se determinó un Valor de Arrendamiento-VA por área de edificación (VA/m²) en relación del costo pagado por los metros cuadrados habitados. Para ello, se tomó una muestra de viviendas dentro del asentamiento, junto con otras ubicadas en los barrios vecinos ([Tabla 1](#)).

TABLA 1.
Comparación de precios de arrendamiento entre el asentamiento La Vieja Libertad con barrios aledaños.

	Barrio	Estrato	VA	m ²	VA/m ²
1		1	\$250 000	36	\$6 900
2	La Vieja	1	\$100 000	9	\$11 111
3	Libertad	1	\$200 000	20	\$5 000
4		1	\$300 000	44	\$6 818
5	Granada	4	\$600 000	96	\$6 250
6		4	\$700 000	143	\$4 861
7	La	3	\$1 130 000	300	\$3 766
8	Cabaña	3	\$520 000	112	\$4 642

Fuente: Autores.

A partir de lo anterior, se evidencia que en el asentamiento los habitantes arrendatarios incurren en costos mayores de arrendamiento en comparación con los valores encontrados en su contexto cercano; esto en consonancia con lo expresado por [Calderón \(2011\)](#), al mencionar que:

Los inquilinos de la zona no titulada, a pesar de tener menores ingresos familiares mensuales [...], habitan áreas más pequeñas y enfrentan condiciones más altas de hacinamiento, pagan más por el alquiler en términos de metro cuadrado. [...] Los inquilinos están dispuestos a pagar relativamente más por las ventajas de localización que perciben, indiferente a si la zona cuenta o no con título (p. 60).

Con la información presentada se puede evidenciar que los habitantes arrendatarios del asentamiento, independientemente de la cali-

dad constructiva de las edificaciones en las que residen y de la estratificación socio-económica de las mismas, gastan proporcionalmente un 52% más de lo que pagan arrendatarios en los barrios vecinos, aunque habitan en un espacio de menor área.

En segundo lugar, se analizaron ciertas variaciones tributarias que tendría el municipio de Armenia por concepto del impuesto predial en caso de darse la regularización. Esto luego de comparar las actuales condiciones de liquidación y consecuente recaudo de dicho impuesto presentes en el asentamiento informal con las del barrio formal (contiguo) La Cabaña ([Figura 5](#)). Para dicho efecto, se estableció un promedio de la relación entre el Valor de Impuesto-VI según el área de la edificación (m²), de tal forma, se realizó la comparación y proyección a partir de la actual tarifa de impuesto predial¹.

¹ Para el caso La Vieja Libertad, sector residencial estrato 1, la tarifa que determina el valor del impuesto predial es de \$5 por cada \$1 000 del avalúo catastral.

FIGURA 5. Plano de localización de sectores analizados.



Fuente: Los autores.

Vale la pena señalar que, de acuerdo con la Ley 768 (Congreso de la República de Colombia, 2002, art. 6) por medio del cual se imponen cargas tributarias a los particulares ocupantes de este tipo de Bienes de la Unión², actualmente los habitantes de La Vieja Libertad son responsables del pago del Impuesto Predial Unificado por las “mejoras” que habitan. Esta situación no es aplicable al terreno que ocupan. Dichas cargas tributarias son establecidas por el Código de Rentas de Armenia (Concejo Municipal de Armenia, 2012) y asumidas anualmente por los actuales poseedores de predios en el asentamiento, lo cual implica para ellos una responsabilidad financiera por concepto de impuestos.

En la Tabla 2 se muestran los resultados obtenidos a partir de 11 edificaciones de La Vieja Libertad frente a 6 del barrio La Cabaña. Finalmente se establece un promedio (VI/m²) por sector.

² Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenecen a la República (Congreso de la República de Colombia, Ley 84, 1873, art. 674).

TABLA 2. Comparación tributaria entre el asentamiento La Vieja Libertad con el barrio La Cabaña.

Sector	Edificación	Estrato	Valor del Impuesto-VI	Área (m ²)	VI/m ²
La Vieja Libertad	1	1	\$8 399	31.99	\$262.55
	2	1	\$14 509	31.91	\$454.69
	3	1	\$57 420	52.81	\$1 087.29
	4	1	\$2 200	18.79	\$117.08
	5	1	\$6 904	36.09	\$191.30
	6	1	\$6 345	66.84	\$94.93
	7	1	\$9 087	17.81	\$510.22
	8	1	\$6 428	53.64	\$119.84
	9	1	\$44 799	38.39	\$1 166.96
	10	1	\$9 400	24.64	\$381.65
	11	1	\$6 409	20.35	\$314.94
Promedio V.I./m ²			Total V.I./m ²		\$4 701.43
			\$424.40		
La Cabaña	1	3	\$200 279	98.00	\$2 043.66
	2	3	\$978 166	190.00	\$5 148.24
	3	2	\$282 180	94.95	\$2 971.88
	4	3	\$472 470	100.33	\$4 709.16
	5	3	\$334 158	95.40	\$3 502.70
	6	1	\$189 730	88.76	\$2 137.56
Promedio V.I./m ²			Total VI/m ²		\$20 513.21
			\$3 418.87		

En la definición del área de las edificaciones se tomó la información recabada en el IGAC con relación a las tarifas aplicadas de impuesto predial y se consultó a la Tesorería Municipal de la Alcaldía de Armenia.
Fuente: Los autores.

Ahora bien, al multiplicar los valores promedio obtenidos en el asentamiento informal por el área total de las edificaciones (2 769.81 m²), se obtiene que, en la actualidad, la administración municipal recauda anualmente por concepto de impuesto predial \$1 183 823.74. Si se aplicara el valor promedio obtenido en el barrio (formal) La Cabaña esta cifra ascendería a \$9 537 309.96; es decir, un hipotético aumento de 705.65% con relación al recaudo actual. En caso de darse, este tipo de circunstancias deberán incluirse en el código de rentas municipal y aplicarse de manera gradual.

En consecuencia, del estudio se deduce que, si bien el escenario de legalidad implica un aumento en la carga impositiva, ese mismo logro posibilitaría la intervención estatal en este territorio en aras del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad. Sumado a la seguridad en la tenencia de su lugar de vida y su inserción en las dinámicas financieras, políticas y económicas de la ciudad formal. Esto último soportado en su naciente capital, tanto tangible como inmaterial que es, finalmente, el que soporta la gestión y actuación de todos los agentes involucrados (Gómez-Villanueva et al., 2021) bajo el liderazgo de su JAC en pro de la armonización de las relaciones, desligándose de los aspectos netamente estéticos.

Sin embargo, es importante prevenir que la habilitación como suelo urbanizable abre la posibilidad de un nuevo fenómeno de segregación y de posible expulsión de los habitantes históricos de La Vieja Libertad. Torres (2012)

aporta fundamentos en este sentido al mencionar que:

[...] la incorporación de los barrios de origen informal a la ciudad significa, para el mercado y los agentes privados, el acceso a un mercado más amplio y regulado bajo sus leyes. Es decir, la disposición de un «nuevo» suelo urbano [...] que se centre en áreas ya servidas, con infraestructuras adecuadas, bienes y servicios urbanos bien localizados y ya incorporados al desarrollo urbano de la ciudad. Muchas de estas áreas corresponden a zonas intervenidas a partir de acciones de mejoramiento [...] (p. 466).

Situación que puede ocurrir en La Vieja Libertad con proyectos que no corresponden con las realidades y necesidades socio-espaciales de sus actuales habitantes, transformando las actuales dinámicas con estrategias dirigidas a pobladores diferentes, y sobrevenir en nuevas situaciones de exclusión, segregación socio-espacial y una posible aparición de urbanizaciones no planificadas en otros sectores de la ciudad.

CONCLUSIONES

A pesar de los múltiples esfuerzos por establecer los lineamientos y compromisos que respondan a la Nueva Agenda Urbana (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 2017) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU, 2015), los problemas entorno a los asentamientos humanos informales y los bordes urbanos marginados siguen sin abordarse adecuadamente (Aguilera-Martínez y Medina-Ruiz, 2023). Aún en la ciudad

no se ha logrado consolidar una política pública en la materia que verdaderamente involucre los aportes de quienes hacen de estas espacialidades su lugar de vida, esto a pesar de las estrategias que desde el orden nacional ya viene siendo aplicadas en otras ciudades. Tal es el caso del [Documento Conpes 3604 \(Departamento Nacional de Planeación-DNP, 2009\)](#) cuya falta de aplicación es evidente en la ciudad de estudio.

Las relatadas circunstancias se siguen configurando debido a la desacertada manera en que se concibe la producción del espacio (hábitat) urbano que, en la actualidad, no se enfoca en su valor de uso y provoca que su valor de cambio perpetúe la falta de alternativas adecuadas desde lo formal hacia lo informal. De esta manera proliferan grupos de viviendas cuyas inadecuadas características físicas, legales y urbanísticas son ignoradas por quienes buscan suplir (de cualquier manera) sus necesidades habitacionales. Dichas condiciones son, para muchos, generadoras de conflictos con el —desarrollo— de las ciudades ya que acontecen a pesar de la realidad de sus dinámicas urbanas y a los problemas económicos, jurídicos, sociales y habitacionales de sus pobladores.

Con todo y lo anterior, frente a los desafíos que presenta la ciudad informal en tanto proceso de producción social del espacio urbano, es recomendable el diseño de una política pública local. Esta debe, en primer lugar, reconocer las verdaderas condiciones, identidades, necesidades y sueños de los grupos humanos que las habitan para la formulación contextualizada de estra-

tegias de desarrollo (a cargo de las instituciones de gobierno) que facilite su apropiación desde la base. Y, en segundo lugar, entender el contexto cultural de la población pues no se busca apelar a un atropello de los derechos sino de un apoyo al desarrollo equitativo.

La omisión de lo anterior ha perpetuado la ausencia de políticas públicas claras que vinculen las capacidades y posibilidades de los grupos humanos para configurar ordenamientos territoriales alternativos. Su elaboración, bajo un enfoque sistémico desde las diferentes dimensiones involucradas, evitaría conducir a estas poblaciones a exponerse frente amenazas naturales o a producir impactos ambientales negativos en las ciudades. Así mismo, esta condición, históricamente, ha relegado sus posibilidades de solución hacia agentes externos y les ha impedido constituirse en ciudadanos sujetos de derecho en un escenario de integralidad y formalidad.

REFERENCIAS

- [Abramo, P. \(2012a\)](#). Ciudad Informal Com-fusa: El mercado y la producción de la territorialidad urbana popular. En C. E. Salazar (Ed.), *Irregular. Suelo y mercado en América Latina* (pp. 85–124). El Colegio de México. <https://www.jstor.org/stable/j.ctt14jxpwm.6>
- [Abramo, P. \(2012b\)](#). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EU-RE*, 38(114), 35–69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>

- Abramo, P. (2010). Mercado informal de alquiler: nueva puerta de acceso a los asentamientos populares. En C. Escallón Gartner (Ed.), *Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional* (pp. 53–78). Universidad de Los Andes.
- Abramo, P. (2008). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis: un objeto de estudio para América Latina. *Territorios*, (18–19), 55–73. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/827>
- Aguilera-Martínez, F. y Medina-Ruiz, M. (2023). La sostenibilidad y la innovación como nuevos principios para la construcción de bordes urbanos. *Revista AUS*, (33), 32–40. <https://doi.org/10.4206/aus.2023.n33-05>
- Baringo, D. (2014). La tesis de la producción del espacio en Henri Lefebvre y sus críticos: un enfoque a tomar en consideración. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA)*, (3), 119–135. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1133>
- Calderón, J. (2014). *Planificando la ciudad informal. Lecciones desde abajo*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Calderón, J. (2011). Titulación de la propiedad y mercado de tierras. *Eure*, 37(111), 47–77. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200003>
- Castañeda, Y. y Mejía, F. (2017). *Construir para transformar. Alternativas para el desarrollo autogestionado y sustentable en el asentamiento informal El Milagro de Dios del municipio de Armenia*. Universidad La Gran Colombia. https://www.ugc.edu.co/sede/armenia/files/editorial/construir_para_transformar.pdf
- Castañeda-Pérez, Y. y Hernández-Ramírez, A. C. (2021). Ciudad informal, territorialidades de producción social del espacio urbano en asentamientos humanos (Armenia - Quindío (Colombia)). *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 53(207), 141–152. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.207.08>
- Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. *Bitácora Urbano Territorial*, 14(1), 63–88. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18508>
- Clichevsky, N. (2000). Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación. *Serie Medio ambiente y desarrollo* (28). CEPAL. <https://hdl.handle.net/11362/5712>
- Concejo Municipal de Armenia. (2012). *Acuerdo municipal No. 17*, por medio del cual se adopta el código de rentas del municipio de Armenia. Gaceta Municipal de Armenia No. 1428, agosto 27 de 2012. https://www.armenia.gov.co/wp-content/uploads/valorizaci%C3%B3n/2_ACUERDO_17-12.pdf

- Concejo Municipal de Armenia. (2009). *Acuerdo municipal No. 019*, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia, para el periodo 2009-2023. Gaceta Municipal de Armenia No. 1185, diciembre 2 de 2009. <http://planeacionarmenia.gov.co/plan-de-ordenamiento-territorial/>
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. UNGS.
- Delgadillo, V. (2016). Ciudades iletradas: Orden urbano y asentamientos populares irregulares en la ciudad de México. *Territorios*, 35, 81–99. <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/4629>
- Di Virgilio, M. (2015). Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(3-90), 651–690. <https://doi.org/10.24201/edu.v30i3.1496>
- Di Virgilio, M., Gil, A., Perea, C., Vitale, P. y Ostuni, F. (2010). La ciudad al sur de la ciudad: Historia sociourbana de los barrios Villa Lugano y Villa Riachuelo. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(6), 246–261. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5549>
- Duhau, E. (2003, Mayo). *La ciudad informal. El orden urbano y el derecho a la ciudad* [Trabajo]. X Encontro Nacional da ANPUR, Belo Horizonte, Brasil. http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/attach/64058231/DUHAU_LA%20CIUDAD_INFORMAL_el_orden_urbano_y_el_derecho_a_la_ciudad.pdf
- Echeverría, M. C. y Rincón, A. (2000). *Ciudad de territorialidades. Polémicas de Medellín*. Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/70030>
- Fernandes, E. (2011). *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/policy-focus-reports/regularizacion-asentamientos-informales-en-america-latina>
- Fernández, R. (2018). Los asentamientos informales como cuestión: revisión y perspectivas. *Oculum Ensaio*, 15(3), 399–411. <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/4207>
- Fernández, R. (2008). Los asentamientos informales como cuestión. Revisión de algunos debates. En M. C. Cravino (Ed.), *Los mil barrios (in)formales. Aportes para la construcción de un observatorio del hábitat popular del Área Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 13–44). UNGS.
- Gómez-Villanueva, A., Rolong-Ojito, G. y Thérán-Nieto, K. (2021). Procesos de regeneración urbana en asentamientos humanos informales. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 53(209), 759–776. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.09>
- Herzer, H., Di Virgilio, M. M., Rodríguez, M. C. y Redondo, A. (2008). ¿Informalidad o Informalidades? Hábitat popular e informalidades urbanas en áreas urbanas consolidadas (Ciudad de Buenos Aires). *Pampa*, 4, 85–112. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2756182.pdf>

- Jiménez, C. y Novoa, E. (2014). *Producción social del espacio. El capital y las luchas sociales en la disputa territorial*. Editorial Desde abajo.
- Lefebvre, H. (2013). *La Producción del espacio*. Capitán Swing.
- Martínez, E. (2013). Ciudad, espacio y cotidianidad en el pensamiento de Henri Lefebvre. En H. Lefebvre, *La producción del espacio* (pp. 29–50). Capitán Swing.
- Núñez, A. (2016). La producción del espacio. Reflexiones en torno a los procesos de relocalización de población. Mar del Plata, 1998-2013. *Territorios*, 34, 113–135. <https://doi.org/10.12804/territ34.2016.05>
- ONU. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Naciones Unidas. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- ONU. (2017). *Nueva agenda urbana*. ONU. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>
- Pinedo, J., Lora, C. y Daniel, G. (2015). La urbanización marginal como alternativa de vivienda: un estado del arte. *Memorias*, 12(22), 37–46. <http://revistas.ucc.edu.co/index.php/me/article/view/868>
- República de Colombia. Asamblea Constituyente. (1991). *Constitución Política de la República de Colombia*. Gaceta Constitucional No. 116, julio 20 de 1991. <http://www.secretariassenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>
- República de Colombia. Congreso de la República. (2005). *Ley 1001*, por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 46137, diciembre 30 de 2005. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1001_2005.html
- República de Colombia. Congreso de la República. (2002). *Ley 768*, por la cual se adopta el Régimen Político, Administrativo y Fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Diario Oficial No. 44893, agosto 7 de 2002. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0768_2002.html
- República de Colombia. Congreso de la República. (1989). *Ley 9*, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 38650, enero 11 de 1989. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>
- República de Colombia. Congreso de la República. (1959). *Ley 137*, por la cual se ceden derechos de la Nación al Municipio de Tocaima, y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 3 0136, agosto 31 de 2002. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1959_2002.html

- República de Colombia. Congreso de la República. (1873). *Ley 84*, Código civil de los Estados Unidos de Colombia. Diario Oficial No. 2867, mayo 31 de 1873. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html#1
- República de Colombia. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. (2015). *Sentencia 03268*. Consejero Ponente: Alfonso Vargas Rincón. [https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/166/AC/11001-03-15-000-2014-03268-00\(AC\).pdf](https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/166/AC/11001-03-15-000-2014-03268-00(AC).pdf)
- República de Colombia. DNP. (2009). *Documento Conpes 3604*, Lineamientos para la Consolidación de la Política de Mejoramiento Integral de Barrios MIB. Biblioteca DNP, agosto 24 de 2009. <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3604.pdf>
- República de Colombia. Ministerio de vivienda ciudad y territorio. (2015). *Decreto 1077*, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial No. 49523, mayo 26 de 2015. <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/1077%20-%202015.pdf>
- Soldano, D., Novick, A., Cravino, M. C. y Barsky, A. (2018). Segregación, cuestión social y nuevas territorialidades. En D. Soldano, A. Novick, M. C. Cravino y A. Barsky (Eds.), *Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina* (pp. 11–45). Ediciones UNGS.
- Tardin-Coelho, R. (2006). La Ciudad Informal. En J. Nogué i Font y J. Romero (Eds.), *Las Otras Geografías* (pp. 389–404). Tirant Lo Blanch. <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.1.3263.3046>
- Torres, C. (2012). Legalización de barrios: acción de mejora o mecanismo de viabilización fiscal de la ciudad dual. *Bulletin de l'Institut Français d'études Andines*, 41(41 (3)), 441–471. <https://doi.org/10.4000/bifea.304>
- Torres, C. (2010). Ciudad informal colombiana. *Bitácora Urbano Territorial*, 1(11), 53–93. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18631>
- Torres, C. (Comp.) (2009). *Ciudad informal colombiana: Barrios contruidos por la gente*. Universidad Nacional de Colombia.
- Vergel, E. (2010). Asentamientos precarios. Una aproximación para su mejoramiento integral y prevención. *Dearq*, 6, 64–81. <https://doi.org/10.18389/dearq6.2010.08>
- Yory, C. (2015). La construcción social del hábitat (CSH): planteamientos, enfoques y referentes a la luz del concepto de topofilia. En C. Yory, *La construcción social del hábitat. Como estrategia de integración social, sustentabilidad urbana y seguridad ciudadana* (pp. 39–107). Universidad Piloto de Colombia. <https://www.jstor.org/stable/j.ctt1c3snjf.6>

* Este artículo es producto del proyecto de investigación: “Interpretaciones desde los intersticios. Una lectura de la producción social del espacio urbano informal en Armenia entre los años 1999-2019”, que el autor Castañeda adelanta en el Doctorado en Estudios Territoriales de la Universidad de Caldas-Colombia; financiado por la Universidad La Gran Colombia Seccional Armenia bajo el liderazgo del Grupo de investigación en Territorio y arquitectura sustentable de la Facultad de Arquitectura.

Yonier Castañeda-Pérez es Doctorando en Estudios Territoriales por la Universidad de Caldas (Colombia). Magíster en Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. Arquitecto por la Universidad Nacional de Colombia. Docente-investigador en la Facultad de Arquitectura de la Universidad La Gran Colombia (Sede Armenia, Colombia). Líder del grupo de investigación en Territorio y Arquitectura Sustentable. <https://orcid.org/0000-0003-0484-0253>

Carlos Mauricio Cortés Acuña es Doctorando en Estudios Territoriales de la Universidad de Caldas (Colombia). Magíster en Gestión Urbana. Arquitecto por la Universidad Nacional de Colombia. Profesor de la Universidad Antonio Nariño (Colombia). <https://orcid.org/0000-0001-5559-1926>