



CA P Í TULO 12

La Vivienda Urbana y Rural en Guacamayas

El estudio de la variable vivienda es uno de los más importantes para el Ordenamiento Territorial, dado que es fundamental definir las áreas de expansión urbana y las políticas que deben orientar los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social para el municipio en nueve años o tres periodos de gobierno.

La vivienda en el municipio de Guacamayas presenta características propias de la región, existe multiplicidad de viviendas antiguas construidas en adobe, la mayoría de las cuales ante la falta de mantenimiento presentan serios deterioros estructurales, que en un momento dado pueden poner en peligro la vida de sus moradores.

Particularidad evidente y constante es la carencia elevada de unidades sanitarias en las viviendas, principalmente en las rurales, lo cual conlleva a potenciales procesos infecciosos a causa del desaseo y la disposición final de las excretas. En el trabajo de campo se observó que varias fincas poseen hasta dos casas, pero muchas de ellas están deshabitadas como producto de las migraciones campo - ciudad.

Una forma de incentivar al turista es presentando el conjunto de viviendas del casco urbano conservando su estructura original, cuidando sus fachadas y restaurando las partes que se hayan deteriorado a través del tiempo.

En el siguiente cuadro se muestra el número de viviendas presentes en cada vereda (véase el cuadro 12.1).

Cuadro 12.1. Número de viviendas por vereda en Guacamayas Boyacá

Centro / veredas	No. de viviendas
Centro	187
Laguna	70
Uragón	66
Alisal	75
Chiscote	77
Chichimita	52
Güiragón	51
La Palma	65
El Chiveche	187
Total	830

Fuente: Alcaldía Municipal de Guacamayas



En el municipio de Guacamayas, existen 830 viviendas, de las cuales 187 son urbanas y 643 son rurales (véase la fotografía 12.1). Se observa que prima las construcciones en tapia pisada, con piso en tierra y bajas condiciones de salubridad. Es notoria la ausencia de una condición estructural adecuada, lo cual es grave, dado que el municipio se encuentra en área de riesgo sísmico alto.



Fotografía 12.1. Casa típica rural de Guacamayas, vereda La Laguna

Se estudió una muestra de 156 viviendas del área urbana en cuanto a tipo de pared, número de niveles, tipo de techo, tipo de piso, tipo de puertas, entre otros.

Se encuentra que el mayor número de viviendas está ocupada con (2) personas (20.78%), se tiene que en el 3.25% de las viviendas viven ocho o más personas, en condiciones de hacinamiento incluyendo el ancianato que viven 28 personas en una vivienda y nueve personas por dormitorio. Es importante aclarar que en contraposición el 14,29% de las viviendas están vacías o solo son habitadas por una persona. El promedio de habitantes por vivienda es de 3.8 personas (véase la figura 18.1).

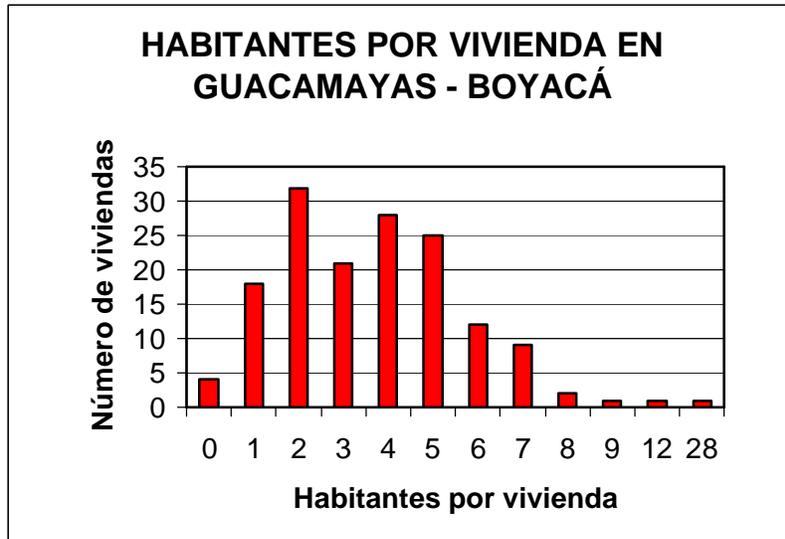


Figura 12.1. Número de habitantes por vivienda en Guacamayas Boyacá

Se encuentra que el 42.5% de las viviendas del área urbana de Guacamayas posee solo una planta y el 57.53% presentan dos niveles (véase la figura 18.2).



Figura 12.2. Número de plantas de las viviendas urbanas de Guacamayas

El 56.41% de las viviendas urbanas tienen paredes en ladrillo, el 1.28% presenta paredes en bloque y el 42.31% presenta paredes en tapia pisada (véase la figura 18.3)



Figura 12.3. Características de la mampostería de las casas de Guacamayas.

El principal tipo de cubierta presente en las viviendas de Guacamayas es la de eternit con el 63%, seguido por la colonial de barro con el 35% y finalmente la de zinc con el 2%.



Figura 12.4. Las viviendas de Guacamayas por tipo de cubierta.

Un problema que requiere tratamiento, es el relacionado con el piso de las viviendas, dado que el 13% presenta piso en tierra, lo que constituye un factor de riesgo por



enfermedades en época de invierno. El 51% presenta piso en concreto, el 27% de los pisos ha sido enchapado y el 6% presenta pisos en madera (véase la figura 18.5).

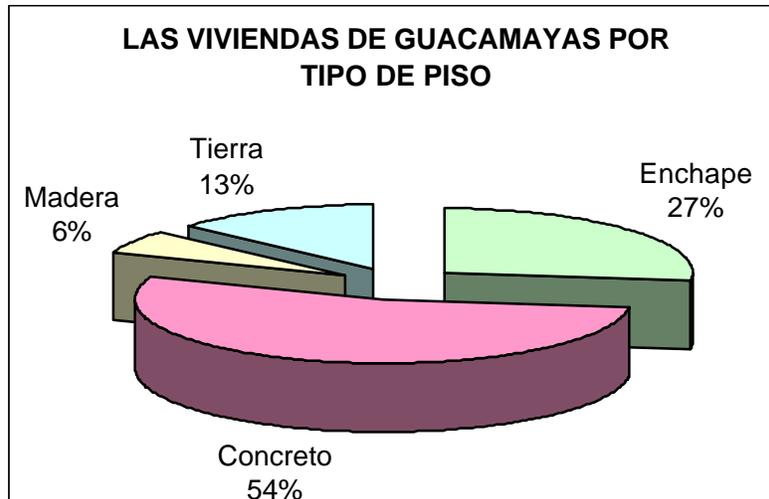


Figura 12.5. Las viviendas de Guacamayas por tipo de piso.

En cuanto al material presente en las puertas, se encuentra que el 46% de las puertas presentan material metálico y el 54% presenta puertas en madera.



Figura 12.5. Las viviendas de Guacamayas por tipo de piso.

En el estudio de demográfico se concluyó que la población urbana ha tenido un pequeño crecimiento, del estudio de riesgo se concluye la necesidad de proyectar el crecimiento urbano hacia el sur del actual perímetro urbano, del estudio de vivienda se encuentra que



hay familias en condiciones de hacinamiento y que hay otras que presentan características estructurales inadecuadas. Por lo tanto se concluye que Guacamayas requiere de la construcción de un proyecto de vivienda de interés social urbana, de tal forma que en nueve años se debe contar con una urbanización de vivienda de interés social para 50 familias, en el sitio localizado en el mapa 34. Para la ejecución de este proyecto se requiere que el Municipio haya acatado las recomendaciones sobre el tratamiento que se debe dar a la quebrada Surcabásiga para mitigar el riesgo, además se deben realizar los estudios de suelos, estructurales y arquitectónicos que garanticen la estabilidad de la obra.

En el ámbito rural, se requiere de un programa integral de mejoramiento de vivienda de interés social, este programa debe incluir adecuación de sanitarios, construcción de alcobas y cocina, en conjunto con el fortalecimiento de proyectos productivos. El número proyectado de viviendas que requieren adecuación en el área rural es el mostrado en el cuadro 12.1, el cual se elaboró de manera participativa con miembros del Concejo Municipal de las veredas respectivas, no se utilizaron fórmulas matemáticas dado que se considera que es más objetivo recurrir directamente a la demanda del servicio (en este caso sus representantes en el Concejo).

Cuadro 12.2. Número de adecuaciones de viviendas requeridas por vereda en Guacamayas Boyacá

Centro / veredas	No. de viviendas
Laguna	14
Uragón	13
Alisal	15
Chiscote	15
Chichimita	11
Güiragón	11
La Palma	13
El Chiveche	20
Total	112

Fuente: La consultoría, 2,002



La política de mejoramiento de vivienda de interés social rural debe ser democrática y soportarse en el Decreto 1133 del 19 de junio del 2000 emanado el Ministerio de Desarrollo Económico, el cual define Vivienda de interés Social Rural Aislada, como aquella ubicada en un terreno de uso agropecuario, forestal o pesquero de tamaño menor o igual a una Unidad Agrícola Familiar –UAF¹-, definida según la Ley 505 de 1999. Cuando sea vivienda agrupada o independiente de unidad productiva alguna, la vivienda de Interés Social Rural corresponderá a la perteneciente a los estratos uno y dos. Para las comunidades indígenas, la autoridad indígena determinará la Vivienda de Interés Social Rural (Art. 3).

La vivienda correspondiente a predios hasta de 3 UAF o con un avalúo comercial menor a 75 salarios mínimos mensuales, se considerarán en el rango de interés social exclusivamente para los efectos del crédito con recursos provenientes de Finagro.

El subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social Rural – SFVR- es un aporte estatal en dinero o en especie, que se entrega por una vez al hogar beneficiario con el objeto de facilitar el acceso de las poblaciones con altos índices de pobreza a una solución de vivienda. El subsidio familiar de vivienda de interés social rural es restituible en los términos establecidos en la ley 3^a de 1991 y en el presente decreto. Los participantes de la política de Vivienda de Interés Social Rural son: Las entidades otorgantes del subsidio y el crédito, los beneficiarios del subsidio y del crédito, las entidades territoriales, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, los constructores privados, las instituciones académicas y la Comisión Intersectorial para la Vivienda de Interés Social Rural²

La Cuantía del Subsidio Familiar de Vivienda de interés Social Rural será entre 10 y 15 salarios mínimos mensuales legales para mejoramiento y entre 15 y 18 salarios mínimos mensuales legales para construcción en sitio propio y vivienda nueva. En todos los casos, el subsidio no podrá representar más del 80% del tipo de solución, el usuario deberá aportar un mínimo de 10% del costo de la solución habitacional.

Las entidades territoriales participarán en la implantación de la política de vivienda de interés social rural, a través de la gestión, promoción y aportes complementarios al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural. Los aportes podrán ser en dinero, terrenos, materiales, transporte, gastos de preinversión (estudios y diseños), construcción de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, aportes de personal técnico y/o profesional y gastos de administración y/o coordinación de los proyectos.

Los aportes de las entidades territoriales se realizarán con base en los parámetros establecidos para tal fin por las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural. En todos los casos el total de aportes territoriales no serán inferior al diez por ciento (10%) del costo total del proyecto.

¹ Se entiende por Unidad Agrícola Familiar un fundo de explotación agrícola, pecuaria, forestal o acuícola que dependa directa y principalmente de vinculación de trabajo familiar, sin perjuicio del empleo ocasional de mano de obra contratada. La extensión debe ser suficiente para suministrar cada año a la familia que la explote, en condiciones de eficiencia productiva promedio, ingresos equivalentes a 1.080 salarios mínimos legales diarios.

² MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO, Decreto 1133 del 19 de junio del 2000. P.3



En cuanto a vivienda urbana, en Guacamayas hace diez años existe un proyecto al nivel de prefactibilidad, en el cual se identifica la necesidad de construir una urbanización de 55 viviendas, cifra calculada mediante sondeo directo con los posibles beneficiarios, no obstante en posterior evaluación del equipo consultor del E.O.T, por sondeo directo con la comunidad en reunión citada por altoparlante se constato que solo existen 15 familias que están interesadas en acceder a una vivienda de interés social, por otra parte si se analiza la tendencia de crecimiento de población de la gráfica 11.3, y se efectúa una regresión lineal para los últimos dos años, se encuentra que existe una crecimiento aproximado de 25 personas en cinco años, es decir que la población urbana está creciendo a un ritmo de 5 personas por año, con esta cifra, en los 9 años de vigencia del presente E.O.T, debe existir una población urbana incrementada en 45 personas, lo que equivale aproximadamente a 9 familias. Esta cifra adicionada a las 15 que requieren y están dispuestos a acceder a una unidad de vivienda de interés social, permite proyectar una demanda total de 24 unidades de vivienda de interés social en la vigencia del presente E.O.T.

Analizando las características del actual perímetro urbano, es posible concluir, que existe espacio suficiente en esta área principalmente en el costado occidental para localizar un proyecto de vivienda de interés social con las características requeridas por el municipio, dado que posee servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y es factible la ampliación de otros servicios como alumbrado público y vías.

En síntesis no se requiere un área de expansión del perímetro urbano, se requiere consolidar un área como urbana, lo cual se realizará con vivienda de interés social, buscando de esta manera suministrar vivienda digna a los habitantes del municipio que lo requieren. La ejecución de este proyecto será de corto y mediano plazo, se dará prioridad a las familias que además de pertenecer a estratos uno y dos del sisben, se encuentren en la actualidad viviendo en área de riesgo. (Ver Mapa 39. Uso recomendado de área urbana y de expansión).

Nota: Este diagnóstico se complementa con el estudio demográfico (Ver Capítulo 11).