

## CAPITULO SEXTO

### ATRIBUTO DE VIVIENDA

Por vivienda se entiende el conjunto de unidades habitacionales interdependientes con su entorno barrial. El Concepto de vivienda no se limita entonces a la casa propiamente dicha o de puertas para adentro, sino que involucra todos aquellos elementos de uso publico que están en su entorno inmediato como son, entre otros las vías locales y los parques.

La violencia sociopolítica, la propiedad sobre la tierra, la topografía, la migración de la zona rural a la cabecera, las políticas sociales con aplicabilidad regional desigual, son entre otras, las causas por las cuales existen problemas estructurales frente a los procesos de asentamientos de las distintas poblaciones respecto a la calidad y cantidad de la vivienda.

Por tal razón, la ilegalidad y sus diferentes expresiones como las invasiones, las urbanizaciones piratas y los asentamientos denominados incompletos o de origen

clandestino, forman parte de la vida de una ciudad, al lado de la legalidad y formalidad.

Según las encuestas realizadas en la cabecera municipal por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en la cabecera del municipio, para septiembre de 1999, se encontró 2047 viviendas y a su vez una población de 10.240; de lo cual hacen parte 16 barrios, y en diciembre de 1999, en la zona rural por la encuesta del SISBEN encontramos 1645 viviendas para una población 9094 habitantes.

De lo anterior podemos observar que en la cabecera existen 1674 viviendas que son de materiales, 274 son de bahareque y 99 corresponden a otro tipo de vivienda.

En la zona rural encontramos una distribución entre paredes (material, bahareque, tabla, otros y no sabe o no respondió), en los pisos (cemento,

suelo y no sabe o no responde) y en los techos (zinc, Eternit, otros y no sabe o no responde), para cada de los Corregimientos y que esta agrupado arrojando que para paredes predomina el bahareque con 970 viviendas, en piso es común,

el de suelo con 905 viviendas y en el techo es característico el zinc con 1102 viviendas. Observar la Tabla N° 1.

**TABLA N° 1**

**CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO - AÑO 1999**

| TOTAL DE VIVIENDAS<br>EN LOS<br>CORREGIMIENTOS | PAREDES    |            |            |           |          | PISOS      |            |          | TECHO      |             |            |          | TOTAL       |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|------------|------------|----------|------------|-------------|------------|----------|-------------|
|                                                | MATERIAL   | BAHEREQUE  | TABLA      | OTROS     | NS-NR    | CEMENTO    | SUELO      | NS-NR    | ETERNIT    | ZINC        | OTROS      | NS-NR    |             |
| Varas Blanca                                   | 46         | 30         | 1          | -         | -        | 59         | 18         | -        | 43         | 34          | -          | -        | 77          |
| Minguillo                                      | 12         | 121        | 6          | 4         | -        | 20         | 123        | -        | 25         | 38          | 80         | -        | 143         |
| San José de Oriente                            | 344        | 450        | 46         | 50        | 3        | 540        | 350        | 3        | 267        | 554         | 67         | 5        | 893         |
| Guaymaral                                      | 3          | 144        | 26         | 4         | 2        | 24         | 153        | 2        | 3          | 168         | 6          | 2        | 179         |
| La Laguna de Los<br>Indios                     | 5          | 66         | 18         | 17        | -        | 15         | 91         | -        | 5          | 99          | 2          | -        | 106         |
| Los Encanto                                    | 27         | 159        | 52         | 8         | 1        | 76         | 170        | 1        | 20         | 209         | 17         | 1        | 247         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>437</b> | <b>970</b> | <b>149</b> | <b>83</b> | <b>6</b> | <b>734</b> | <b>905</b> | <b>6</b> | <b>363</b> | <b>1102</b> | <b>172</b> | <b>8</b> | <b>1645</b> |

## **1. ESTRATIFICACION**

En todo el municipio, se analizó la estratificación de la vivienda, catalogándola en tres estratos y uno de viviendas atípicas.

### **1.1. ESTRATO 1.**

Las viviendas que hacen parte de este sector están construidas con materiales resistentes, no reúnen las condiciones sanitarias necesarias, carecen de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y aseo se encuentran localizados en zonas donde el estado de las vías es deficiente. Se presentan hacinamientos y las calles se encuentran sin pavimentar.

**1.1.1. Zona Urbana** El estrato 1, está conformado por los barrios: 19 de Mayo, La Ceiba, 6 de Enero; parte del barrio La Florida, del 7 de Julio, del San Francisco y del Fray Joaquín de Orihuela. Observar la Tabla N° 2.

**TABLA N° 2**  
**VIVIENDAS UBICADAS EN EL ESTRATO 1**  
**DE LA ZONA URBANA- AÑO 1999**

| <b>BARRIOS</b>   | <b>N° DE</b> | <b>N° DE</b> | <b>HABITANTE</b> |
|------------------|--------------|--------------|------------------|
| 19 DE MAYO       | 42           | 42           | 235              |
| LA CEIBA         | 42           | 42           | 234              |
| 6 DE ENERO       | 131          | 131          | 716              |
| LA FLORIDA       | 107          | 108          | 611              |
| 7 DE JULIO       | 112          | 112          | 578              |
| SAN FRANCISCO    | 55           | 55           | 285              |
| FRAY J. ORIHUELA | 92           | 86           | 504              |
| <b>TOTAL</b>     | <b>581</b>   | <b>576</b>   | <b>3.163</b>     |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

**1.1.2. Zona Rural** Todos los corregimientos y sus veredas están catalogados como estrato 1, ya que las características que presentan las viviendas de la zona y los servicios de saneamientos básicos no suplen las necesidades de la población, con excepción de la mitad de las viviendas que pertenecen a la cabecera del corregimiento de San José de Oriente. Observar la Tabla N° 3.

TABLA N° 3

VIVIENDAS DE LA ZONA RURAL

UBICADAS EN EL ESTRATO 1 - AÑO 1999

| CORREGIMIENTOS       | N° DE VIVIENDAS | N° DE HABITANTES |
|----------------------|-----------------|------------------|
| SAN JOSE DE ORIENTE  | 700             | 3.229            |
| LOS ENCANTOS         | 247             | 1.352            |
| MINGUILLO            | 143             | 750              |
| GUAYMARAL            | 179             | 1.080            |
| LAGUNA DE LOS INDIOS | 106             | 570              |
| VARAS BLANCAS        | 77              | 386              |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1465</b>     | <b>7.367</b>     |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

**1.2. ESTRATO 2.**

Hacen parte de esta zona, las viviendas independientes, sus calles son pavimentadas. Los materiales de construcción de las viviendas son estables, cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía. Y muchas de ella poseen servicio telefónico y gas domiciliario.

**1.2.1. Zona Urbana.-** El estrato 2 está conformado por los barrios las flores, las delicias, Luis Camilo Morón; parte de

los barrios del 7 de Julio, de la Florida, del San Francisco, del Fray Joaquín de Orihuela y del 19 de Marzo. Observar la Tabla N° 4.

**TABLA N° 4**  
**VIVIENDAS UBICADAS EN LA ZONA URBANA**  
**DEL ESTRATO 2 - AÑO 1999**

| <b>BARRIOS</b>    | <b>N° DE VIVIENDAS</b> | <b>N° DE FAMILIAS</b> | <b>HABITANTES</b> |
|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| LUIS CAMILO MORON | 46                     | 47                    | 224               |
| 7 DE JULIO        | 112                    | 112                   | 578               |
| LA FLORIDA        | 106                    | 106                   | 610               |
| SAN FRANCISCO     | 55                     | 55                    | 285               |
| FRAY JOAQUIN      | 92                     | 86                    | 504               |
| LAS FLORES        | 113                    | 113                   | 609               |
| LAS DELICIAS      | 84                     | 84                    | 423               |
| 19 DE MARZO       | 85                     | 82                    | 443               |
| <b>TOTAL</b>      | <b>693</b>             | <b>685</b>            | <b>3.676</b>      |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

**1.2.2. Zona Rural.-** Hace parte de este estrato las viviendas que cumplen con los requisitos exigidos y cuentan los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica, aseo y algunos casos con el servicio de teléfono. Comprende la mitad de las viviendas de la cabecera del corregimiento de San José de oriente. Observar la Tabla N° 5



**TABLA N° 5**  
**VIVIENDAS DE LA ZONA RURAL UBICADAS EN EL**  
**ESTRATO 2 - AÑO 1999**

| <b>CORREGIMIENTOS</b> | <b>N° DE VIVIENDAS</b> | <b>N° DE HABITANTES</b> |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| SAN JOSE DE ORIENTE   | 193                    | 864                     |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

### **1.3. ESTRATO 3.**

Esta conformado por las viviendas que cuentan con servicio telefónico, todas las vías pavimentadas, y alguna de las viviendas poseen aspectos suntuoso, además presentan el servicio de acueducto, alcantarillado, aseo, energía y gas domiciliario.

**1.3.1. Zona Urbana.-** Se presenta en los barrios El Centro, Jorge Eliécer Gaitán, José María Oñate, Canadá, Venecia y parte del 19 de Marzo. Observar la Tabla N° 6.

**TABLA N° 6**  
**VIVIENDAS DE LA ZONA URBANA UBICADAS EN EL**  
**ESTRATO 3 - AÑO 1999**

**La Paz, Un Compromiso Serio**

| BARRIOS          | Nº DE VIVIENDAS | Nº DE FAMILIAS | HABITANTES   |
|------------------|-----------------|----------------|--------------|
| CENTRO           | 301             | 305            | 1490         |
| JORGE ELIÉCER    | 138             | 136            | 720          |
| JOSE MARIA OÑATE | 65              | 65             | 296          |
| CANADA           | 36              | 36             | 175          |
| VENECIA          | 53              | 56             | 277          |
| 19 DE MARZO      | 85              | 82             | 443          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>678</b>      | <b>680</b>     | <b>3.401</b> |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

#### 1.4. VIVIENDAS ATÍPICAS.

Son aquellas que sobresalen dentro de una manzana por tener características inferiores o superiores.

#### 2. NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS (NBI)

En el municipio de La Paz, encontramos este indicador más alto en la población que ocupa el estrato uno, pero que se encuentra ubicada en la zona rural, porque en la cabecera solo se presenta en un porcentaje muy bajo en los barrios de invasión o conflicto que se poseen actualmente como son La Ceiba y el 19 de Mayo. Observar la Tabla N° 7.

TABLA N° 7

NBI EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO - AÑO 1999

| CORREGIMIENTO        | N° DE VIVIENDAS | NIVEL DE OCUPACION | HACINAMIENTO DIFERENCIA |
|----------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|
| SAN JOSE DE ORIENTE  | 700             | 777                | 77                      |
| LOS ENCANTOS         | 247             | 312                | 65                      |
| MINGUILLO            | 143             | 169                | 26                      |
| GUAYMARAL            | 179             | 214                | 35                      |
| LAGUNA DE LOS INDIOS | 106             | 133                | 27                      |
| VARAS BLANCAS        | 77              | 89                 | 12                      |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1.452</b>    | <b>1.694</b>       | <b>242</b>              |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

### 3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA DEMANDA POR VIVIENDA SOCIAL

#### 3.1. DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA

Comprende el total de viviendas existentes que carecen de alguno o algunos de sus componentes o atributos básicos. Se excluyen aquellas viviendas que deben ser reemplazadas por estar ubicadas en zonas de riesgos no mitigables.

El número de viviendas nuevas necesarias puede estimarse como la suma de Viviendas que deben ser necesariamente reubicados. Viviendas requeridas por aquellos hogares que no disponen de vivienda independiente (viven en cuartos de inquilinato o

conviven con otra u otras familias). Dentro de la Cabecera Municipal encontramos que este número asciende a 535 viviendas, que cumplen con esta descripción. Observar la Tabla N° 8.

En la zona rural encontramos en el Corregimiento de San José de Oriente un déficit cuantitativo de 138 viviendas. Observar la Tabla N° 9. En el corregimiento de Minguillo encontramos un déficit de 106 viviendas.

Observar la Tabla N° 10. En el Corregimiento de los Encantos encontramos un déficit de 129 viviendas. Observar la Tabla N° 11. En el corregimiento de Guaymaral encontramos un déficit de 43 viviendas. Observar la Tabla N° 12. En el Corregimiento de La Laguna de Los Indios posee un déficit de 61 viviendas. Observar la Tabla N° 13. En el Corregimiento de Varas Blanca encontramos un déficit cuantitativo de 49 viviendas. Observar la Tabla N° 14.

**TABLA N° 8**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA EN LA CABECERA MPAL.**  
**AÑO 1999**

| <b>BARRIOS</b>           | <b>VIVIENDA</b> |
|--------------------------|-----------------|
| JORGE ELIÉCER GAITAN     | 37              |
| FRAY JOAQUIN DE ORIHUELA | 68              |
| LAS FLORES               | 59              |
| LUIS CAMILO MORON        | 4               |
| LAS DELICIAS             | 4               |
| JOSE MARIA OÑATE         | 8               |
| 7 DE JULIO               | 109             |
| LA FLORIDA               | 27              |
| 19 DE MAYO               | 4               |
| LA CEIBA                 | 4               |
| CANADA                   | 2               |
| 19 DE MARZO              | 32              |
| SAN FRANCISCO            | 11              |
| 6 DE ENERO               | 19              |
| VENECIA                  | 12              |
| CENTRO                   | 135             |
| <b>TOTAL</b>             | <b>535</b>      |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

**TABLA N° 9**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN EL CORREGIMIENTO**  
**DE SAN JOSE DE ORIENTE-DIC/1999.**

| <b>VEREDAS</b> | <b>VIVIENDAS</b> |
|----------------|------------------|
| Cabecera       | 36               |
| Betania        | 21               |
| Brisas del     | -                |
| Nuevo Oriente  | 13               |
| Los Deseos     | 6                |
| Caracolíhueco  | 11               |
| La Quiebra     | -                |
| La Laguna      | 3                |
| Los Andes      | 6                |
| Cerro del      | 27               |
| Alto del       | 13               |
| Tierras Nuevas | 2                |
| La Frontera    | -                |
| <b>TOTAL</b>   | <b>138</b>       |

Fuente: Censo del Plan Año 1999

**TABLA N° 10**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN EL CORREGIMIENTO**  
**DE MINGUILLO-DIC/1999**

| <b>VEREDAS</b> | <b>VIVIENDA</b> |
|----------------|-----------------|
| Cabecera       | 33              |
| Botija         | 9               |
| Rabo Largo     | 6               |
| Vereda         | 10              |
| Los Deseos N°  | 29              |
| Sabana Alta    | 7               |
| Sabana del     | 12              |
| Tres Esquinas  | -               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>106</b>      |

**TABLA N° 11**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN EL CORREGIMIENTO**  
**DE LOS ENCANTO-DIC/1999.**

| <b>VEREDAS</b> | <b>VIVIENDA</b> |
|----------------|-----------------|
| Cabecera       | 26              |
| Las Nubes      | -               |
| El Coso        | 8               |
| El Silencio    | 17              |
| Bella Luz      | 1               |
| Caño           | 26              |
| Los            | 8               |
| Caño la        | 3               |
| Puerto Rico    | 1               |
| El Castillo    | 18              |
| Los Deseos     | 6               |
| El Placer      | 14              |
| El Centro      | 1               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>129</b>      |

Fuente: Censo del Plan

**TABLA N° 12**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN EL CORREGIMIENTO**  
**DE GUAYMARAL-DIC/1999.**

**La Paz, Un Compromiso Serio**

| <b>VEREDAS</b> | <b>VIVIENDA</b> |
|----------------|-----------------|
| Cabecera       | 12              |
| Campanario     | 9               |
| La Sierrita    | 9               |
| Gota Fría      | 3               |
| Los            | 2               |
| La Montaña     | 8               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>43</b>       |

**TABLA N° 13**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA**  
**EN EL CORREGIMIENTO DE**  
**LA LAGUNA DE LOS INDIOS-DIC/1999.**

| <b>VEREDAS</b>  | <b>VIVIENDAS</b> |
|-----------------|------------------|
| La Bodega       | 1                |
| Alto Cuna       | 8                |
| Arroyo del Agua | 26               |
| Caño de la Vela | 13               |
| Hondo del Río   | 9                |
| Arroyo de San   | 4                |
| <b>TOTAL</b>    | <b>61</b>        |

**TABLA N° 14**  
**DÉFICIT CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN EL CORREGIMIENTO**  
**DE VARAS BLANCA-DIC/1999.**



| VEREDAS      | VIVIENDAS |
|--------------|-----------|
| Cabecera     | 18        |
| Zona Rural   | 31        |
| <b>TOTAL</b> | <b>49</b> |

**Fuente:** Censo del Plan Año 1999

### 3.2. PRIORIZACIÓN DE ZONAS DE INTERVENCIÓN

Dentro de la Cabecera Municipal existen dos (2) barrios, La Ceiba y el 19 de Mayo con son zonas con concentración de familias pobres y vulnerables, carentes de viviendas y de atributos básicos, concentración de carencia de en entorno. Además el 19 de Mayo, es un asentamiento que no puede seguir ubicado en el sitio actual, debido a la falta de disponibilidad futura de servicios básicos (agua y alcantarillado). Observar Mapa N° 1.

### 4. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS INSUMOS CRITICOS

El programa de Vivienda de interés social depende en gran medida de la disponibilidad efectiva de dos insumos críticos, suelo e infraestructura, cuya carencia o dificultades de

obtención suelen retrasar y encarecer agudamente los proyectos correspondientes.

#### **4.1. SUELO URBANO PARA VIVIENDA SOCIAL**

La falta de previsión en cuanto a los requerimientos de suelo es generalmente el factor que hace más difícil adelantar programas municipales de vivienda social proporcionados a la magnitud de la demanda, especialmente cuando se requiere llegar a los grupos más pobres de la población. En muchos casos la solución de vivienda que el municipio está en capacidad de ofrecer para estos grupos se limita a proyectos de unidades básicas por desarrollo progresivo, proyectos en los cuales el peso del valor de la tierra es el más importante en relación con el valor total de la solución.

Como se puede Observar en el Mapa N° 2, son los terrenos para Vivienda Social, los cuales cumplen con los requisitos exigidos, que es el de estar en zona urbana o de expansión urbana, disponen en el futuro de adecuadas y proporcionadas vías de acceso y de las redes matrices de servicios. Su localización le permite a sus futuros residentes el acceso fácil a equipamiento de salud y educación ya existentes en la

cabecera municipal, procurando con esto el de disminuir la inversión social adicional requerida y optimizar el uso de la ya instalada.





## **5. TIPOS DE SOLUCION DE VIS**

### **5.1. UNIDAD BASICA POR DESARROLLO PROGRESIVO**

Es la solución de vivienda que se desarrolla en dos etapas. En la primera se entrega, en condiciones topográficas adecuadas, el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo las obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios. En la segunda etapa se entrega la Unidad Básica.

### **5.2. UNIDAD BASICA**

Es la solución de vivienda que se desarrolla en dos etapas. En la primera se entrega en condiciones topográficas adecuadas, el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo las obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios. En la segunda etapa se entrega la Unidad Básica.

### **5.3. VIVIENDA MINIMA**

Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente, como mínimo, una (1) alcoba.