



3 EXPANSIÓN MUNICIPAL

3.1 VARIACION ESPACIAL DEL MUNICIPIO DE TUNJA

El punto de referencia es el año de 1950, ya que es justamente a partir de ésta fecha que se presentan una serie de procesos que reestructuran espacial, política y administrativamente al municipio de Tunja .

El municipio para esta fecha contaba con los mismos límites actuales, con una población solamente de 27.402 habitantes, que se albergaban en 118 Km² de extensión (DANE, 1951; IGAC 1998), de los cuales el 83.7% se ubica en el sector urbano y el 16.3% en el campo.

Por un fallo de la Corte Suprema de Justicia, mediante el decreto 2453 del 20 de Agosto de 1954, se suprimen varios municipios en el departamento de Boyacá y se anexan sus territorios al de Tunja; los motivos que determinaron este fallo se justifican en que varios de los municipios circunvecinos de Tunja, no llenan los requisitos mínimos, que de población y rentas que señala la ley, para el funcionamiento de esas entidades territoriales.

En efecto los municipios señalados a continuación presentan un porcentaje del 93% de población eminentemente rural (cuadro 1).

El presente Decreto determina que se suprimen los municipios de Oicatá, Motavita, Chivatá, Soracá, Cucaita y Sóra en el Departamento y sus territorios se anexan política y administrativamente al municipio de Tunja, en calidad de corregimientos, además se

establece que el municipio de Tunja mantendrá en condiciones adecuadas las vías de comunicación que unen la ciudad con las poblaciones nombradas anteriormente y se construirán las que al efecto sean necesarias ; con lo cual se incrementaba en 320 km² el área municipal de Tunja.

Cuadro No. 1. Tunja y los municipios circunvecinos, 1950 población total, urbana y rural. Extensión

MUNICIPIO	Población Total	Población Urbana	%	Población Rural	%	Extens. Km ²
Tunja	27402	23008	83.9	4394	16.1	118
Chivatá	2431	164	6.7	2267	93.3	56
Cucaita	2610	36	1.4	2574	98.6	43
Motavita	2363	57	2.4	2306	97.6	61
Oicata	1747	222	12.7	1523	87.3	62
Sora	3394	245	7.2	3149	92.8	47
Soracá	2436	44	1.8	2392	98.2	57
Chíquiza	1875	346	18.5	1529	81.5	43

Fuente: (DANE, Censo 1950).

Consecuencia de esta decisión política, el municipio de Tunja amplía su extensión territorial alcanzando los 438 Km², y una población de 41.822 habitantes.

En el año de 1956, mediante ordenanza 24 del 13 de Diciembre el municipio de Chíquiza, pierde su calidad, al igual que lo habían hecho sus similares hacia 1954 y se convierte en corregimiento; su territorio de 117 Km² son anexados al municipio de Tunja.

De esta manera el municipio de Tunja, reconfirma nuevamente su estructura espacial al alcanzar una extensión de 555 Km². (ver cuadro No. 2) y una población de 68.905 habitantes para el año de 1957 y donde el porcentaje de población urbana llega al 58%. (IGAC, 1998; DANE, 1964).

Cuadro 2. Distribución de la extensión municipal de Tunja 1952-1956

Año	Municipio	Corregimiento	Extens. Km ²	%
1952	Tunja		118	22
1954		Oicata	62	11
		Motavita	61	10.5
		Soracá	57	10
		Chivatá	51	9
		Sora	46	8.5
		Cucaita	43	8
1956		Chíquiza	117	21
1957	Tunja		555	100

Fuente: (DANE, Censo 1952, 1954, 1956)

El Congreso de Colombia mediante la ley 141 del 16 de diciembre de 1961, ratifica el decreto 2453 de 1954, cuando adopta como leyes los decretos legislativos dictados, con invocación del artículo 121 de la Constitución, desde el 9 de noviembre de 1945, hasta el 20 de Julio de 1958.

Veintidós años después cuando Tunja tenía una población de 84.013 habitantes (DANE 1973), la Corte Suprema de Justicia, el 15 de Junio de 1976, declara inexecutable la ley 141 de 1961, así mismo el decreto 2453 de 1954. De esta manera los corregimientos de Cucaita, Chivatá, Motavita, Oicatá, Sóra y Soracá recuperan su autonomía como municipios.

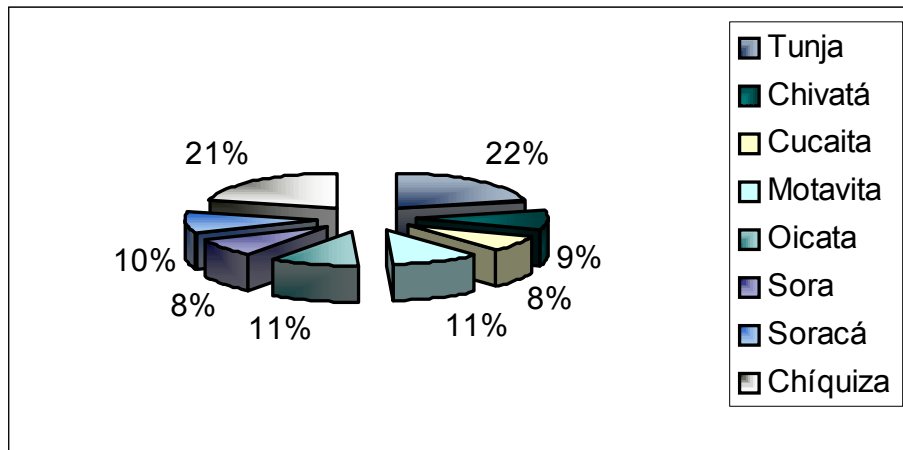
Este fallo es ratificado por medio de la Ordenanza 41 del 14 de diciembre de 1978, mediante la cual se establecen los límites de Tunja, Cucaita, Oicatá, Sóra y Soracá, y de los corregimientos del municipio de Tunja, Chíquiza y San Pedro de Iguaque.

Cuadro No. 3. Tunja y sus corregimientos 1964. Población total, urbana y rural. Extensión

MUNICIPIO	CORREG.	Población Total	Población Urbana	Población Rural	Ext Km ²	%
Tunja		68905	40.451	28545	118	22
	Chivatá				51	9
	Cucaita				43	8
	Motavita				61	10.5
	Oicata				62	11
	Sora				46	8.5
	Soracá				57	10
	Chíquiza				117	21
TOTAL		68905	40.451	28545	555	100

Fuente: (DANE, Censo 1964)

GRÁFICA 1. Distribución de la extensión municipal de Tunja 1952 – 1956



Fuente: (DANE. Censo 1956)

En 1973 la estructura territorial del municipio es la misma de 1964, pero la población total si varía llegando a censarse 68.905 habitantes de los cuales el 58.3% se ubica en

el área urbana; al confrontarlo con la población urbana de 1964 es determinante el notorio aumento de la población de este espacio, mientras que el espacio rural no ha presentado un aumento significativo en su población.

Cuadro No. 4. Tunja y sus corregimientos 1973. Población total, urbana y rural. Extensión

MUNICIPIO	CORREG.	Población Total	Población Urbana	Población Rural	Ext Km ²	%
Tunja		84.013	55.166	28847	118	22
	Chivatá				51	9
	Cucaita				43	8
	Motavita				61	10.5
	Oicata				62	11
	Sora				46	8.5
	Soracá				57	10
	Chíquiza				117	21
TOTAL		84.013	55.166	28847	555	100

Fuente: (DANE. Censo 1973)

Producto de ésta nueva decisión política, el municipio de Tunja presenta una nueva variación territorial. Tunja pierde 320 Km² de extensión, y los corregimientos de Chíquiza y San Pedro de Iguaque siguen, perteneciendo al municipio; su extensión territorial para 1979 de 235 Km².

En 1982 el corregimiento de Chíquiza a través de la ordenanza 19 del 26 de diciembre, recupera su calidad de municipio y se ratifica su territorio de 117 Km², conformado por las veredas: Centro, Monte, Juan Díaz, Iguaque, Corregidor, Yerbabuena, Río Abajo, Potreritos, Turmal y Carrizal que pertenecían anteriormente a dicho municipio. Así mismo se revalidan sus límites municipales con Sáchica, Villa de Leyva, Sora, Arcabuco y Motavita. En el documento se hace énfasis en que la actual Inspección Departamental de Policía, Potreritos, se denominará en lo sucesivo San Pedro de Iguaque, integrada por las veredas Potreritos, Turmal y Carrizal, dentro del territorio

municipal de Chíquiza. La cabecera municipal funcionará en el sitio donde venía funcionando la sede del corregimiento.

3.2 PERIMETRO URBANO

La delimitación de la actual área urbana del Municipio de Tunja se encuentra definida y reglamentada por el Acuerdo municipal 037/88, proyecto presentado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aprobado por el Concejo Municipal y ratificado mediante los decretos 055, 311/95 y el acuerdo municipal 008/98, hace una ampliación del perímetro urbano en el sector oriental tomando como referencia la Avenida Perimetral desde la Salida a Toca hasta el Sur de la Ciudad. Ver mapa P-23

El primer perímetro urbano conocido es el de la fundación (plano 1623); en una visión histórica posterior, se encuentra el plano del perímetro urbano reglamentado por la ordenanza 52 de 1898, luego le siguieron los reglamentados por los Acuerdos No. 17/1925 y el No.09/1932; la característica principal de estos perímetros es que su delimitación no contó con apoyo de topografía.

A través del Acuerdo No.1 de 1967, el Concejo Municipal "autoriza al Jefe de Planeación para que con base en el Plan Piloto de la ciudad (1958) y previos los estudios de zonificación usos del terreno y zonas de desarrollo futuro, determine el perímetro urbano de la ciudad de Tunja". El Acuerdo No.021 de 1987 en su artículo 36, delimita el espacio urbano del Municipio, tomando como puntos de referencia una línea de cota topográfica, el límite de un barrio o río.

El Acuerdo No.037 "Por el cual se determina la alinderación del perímetro urbano de la ciudad de Tunja y se adopta el plano del mismo", "identifica los linderos naturales, artificiales y prediales, las líneas que delimitan el perímetro urbano de la cabecera

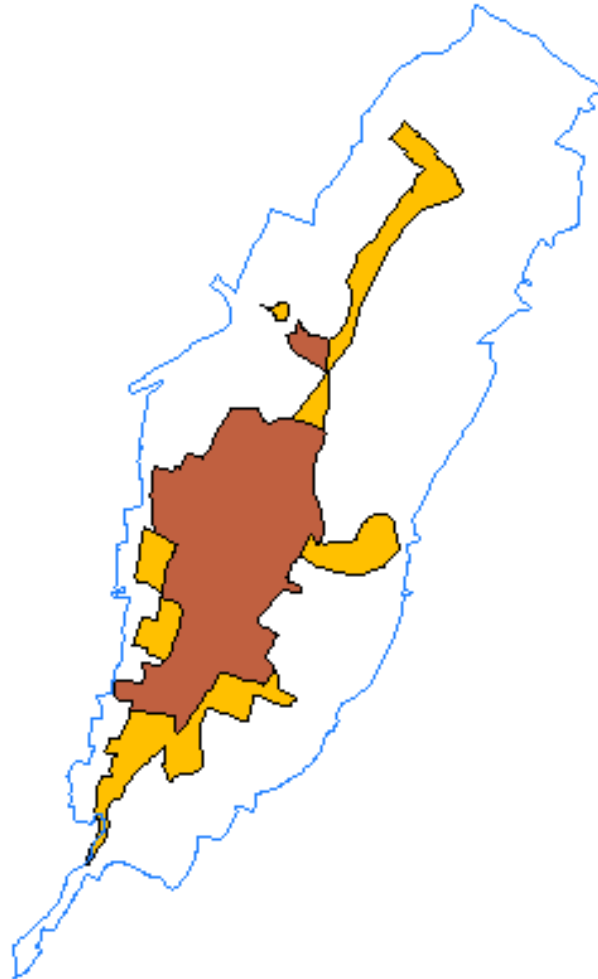
municipal de Tunja expuestos en el Plan Integral de Desarrollo y aprobados por el acuerdo No.021 de 1987”.

La reglamentación existente del siglo XX acerca de los perímetros urbanos, se resume en: (ver Fig. 4)

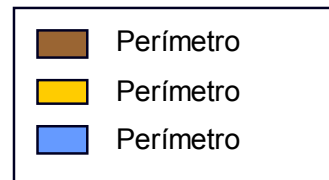
Acuerdos No. 17 del 24 de septiembre de 1925
 No. 09 del 13 de junio de 1932
 No. 01 del 27 de enero de 1967
 No. 21 del 10 de diciembre de 1987
 No. 37 del 29 de noviembre de 1988
Decretos No. 311 del 18 de mayo de 1995
Acuerdo vigente No. 008 del 30 de junio de 1998

Examinando los acuerdos sobre perímetro urbano, los encabezados indican la necesidad de ampliar el perímetro urbano argumentando el crecimiento de la ciudad, sin comentar el efecto que pueda producirse sobre el área rural, es decir no se observa interés económico productivo o de afecto a la tenencia de “el campo las aerofotogrametrías de la ciudad muestran como la existencia de áreas libres dentro del perímetro urbano son superiores o iguales a las áreas en que se amplía el perímetro urbano; no ha existido por parte del legislador, la autoridad o los gremios de ingenieros y arquitectos una visión de lo existente, ni de la implicación de ampliar el perímetro urbano. Varias urbanizaciones se han aprobado sin estar dentro del perímetro urbano, y en forma apresurada la línea que indica el límite se corre, hasta obtener la ciudad que ahora vemos, sin posibilidades de extensión porque ya se llegó hasta el municipio vecino, o la topografía es una limitante. El acuerdo 008 de 1998, en su capítulo XV "División Territorial" define zona rural, zona periurbana y zona urbana, determina 8 subzonas y cada una de estas en sectores. Ver mapa P-23.

Figura 4. Crecimiento Urbano



AÑO	Acuerdo Mpal.	Extensión Km2	% Incremento
1925	17		
1932	09		
1966		3.4	
1967	01		60
1972		5.7	
1987	21		
1988	37		
1995	311	19	15%
1998	008	22.44	



3.3 VIVIENDA

3.3.1 COBERTURA

El municipio de Tunja en el sector urbano posee el 41.78 % de área construida lo cual corresponde a 890 Ha. representadas por los diferentes tipos y modalidades de construcción.

En toda su historia, la ciudad nunca ha contado con una especialización y clasificación del uso del suelo urbano por lo tanto, la ocupación y usos se han venido dando en forma espontánea y dispersa.

Convencionalmente los usos comerciales se generan en los lugares de afluencia cotidiana de la gente, en los centros de tránsito denso y concentraciones.

Lo relacionado al uso residencial en donde tiene objeto la vivienda como unidad de asentamiento, su localización en la ciudad y sobre todo sus características (morfología, tipología, estrato, materiales, etc.) son muy diversas, pues no solo son el reflejo de la territorialidad actual, sino lo que queda como vestigio de la historia urbana de la ciudad de Tunja.

Los barrios antiguos de los años 60s y 70s han quedado en el centro, verbi-gracia: Santa Barbara, Las Nieves, San Laureano, Maldonado, Carmen, Obrero, entre otros, mientras que los barrios como Asís, Cooservicios, La Florida, Los Muiscas, jalonan el crecimiento hacia los extremos siendo el desarrollo urbano incipiente.

3.3.2 LOCALIZACION

Al no existir una especialización con criterios explícitos de localización, cobertura y modalidades, estos usos han venido generándose espontáneamente imperando la dispersión y la anarquía y por lo tanto hoy vivimos un sin número de conflictos que causan problema. La vivienda se encuentra en todo el perímetro urbano compartiendo los diferentes usos.

Para el censo de 1993, se contempló un total de 21.168 viviendas y de 24.000 hogares, existiendo un déficit de vivienda de 2.832 unidades. (el índice de ocupación es de 1.13 hogares por vivienda en el municipio). En la cabecera municipal para ese año se contó con 19.503 viviendas para 22743 hogares, siendo el déficit de 3.240 unidades y en la zona rural se contabilizaron 1665 viviendas para 1257 hogares.

Para 1999 la proyección de vivienda para el municipio de Tunja se estima en 38.300 unidades.

3.3.3 ESTADO DE LA VIVIENDA

Sector urbano. El estado de la vivienda en el perímetro urbano, es bueno en un 60 %, atendiendo sus atributos de materiales de la construcción, cobertura de servicios básicos y entorno.

Sin embargo es significativo el estado regular el cual corresponde a un 30 % en términos generales, las viviendas regulares presentan debilidades en los materiales cuando utilizan adobe, especialmente las ubicadas en sectores antiguos de la ciudad. Así mismo el deficiente e inadecuado equipamiento de estas viviendas no permite las condiciones aceptables de salubridad, espacialidad y funcionalidad.

El entorno de estas viviendas consideradas como regulares es conflictivo, por la cercanía de focos de contaminación por botaderos de basura, aguas negras y alcantarillados abiertos y con usos inapropiados como criaderos de aves, ovejas y porquerizas.

Las viviendas calificadas como malas calculadas en un 10 %, se ubican en sectores periféricos especialmente sobre áreas de riesgo y amenaza, generalmente construidas en cárcavas activas con materiales inadecuados con piso en tierra y sin equipamiento sanitario.

Sector rural. La relación del estado de la vivienda prevalece el nivel regular, con algunas diferencias en veredas que presentan mejores o peores condiciones.

Dadas las características de la función de la vivienda en el campo, su calificación se basa en el tipo de materiales que predominan como es el ladrillo, madera para pisos y dotación aceptable de baños o letrinas, en algunos casos.

Veredas como La Hoya y Barón Gallero, acusaron alta presencia de viviendas en malas condiciones.

En un 35 % de las viviendas observadas se calificaron como regulares y su distribución territorial cubre la totalidad de las veredas del municipio de Tunja.

A Diferencia con el sector urbano, en el campo predomina la existencia de una familia u hogar por vivienda.

En el mapa P-01, se puede observar la localización de las viviendas en la parte rural.

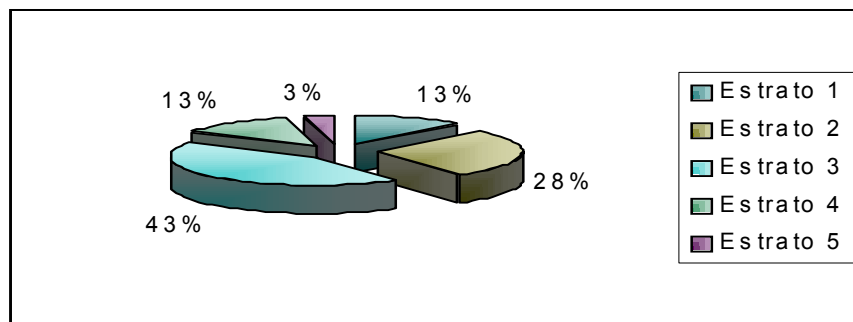
3.3.4 ESTRATIFICACION

Cuadro No. 5 Estratificación socioeconómica del municipio de Tunja por predios

ESTRATO	No. PREDIOS	%
1	4831	12.55131203
2	10775	27.99428423
3	16458	42.75915822
4	5084	13.20862562
5	1342	3.486619901
TOTAL	38490	100

Fuente: Oficina de Planeación Municipal. 1999

Gráfica 2. Estratificación socioeconómica del municipio de Tunja por predios

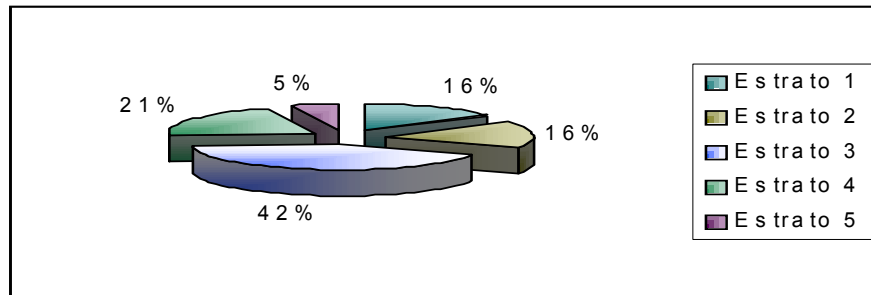


Fuente: Oficina de Planeación Municipal. 1999

Cuadro No. 6 Distribución de la estratificación por barrios

Estrato	No. De barrios	%
1	18	16
2	19	16
3	49	42
4	24	21
5	6	5
TOTAL	116	100

Gráfica 3. Distribución de la Estratificación por Barrios



Fuente: Oficina de Planeación Municipal. 1999

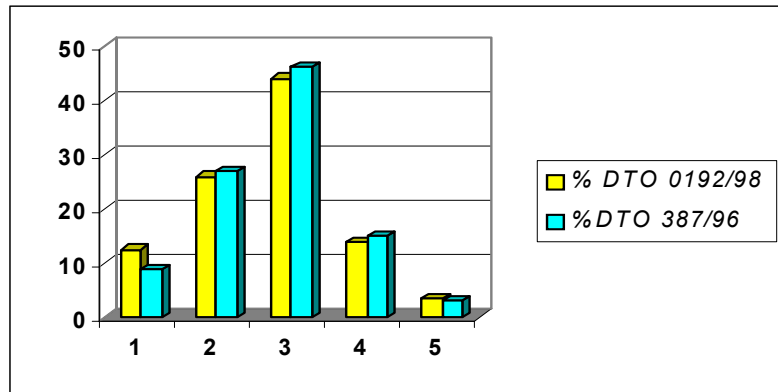
Cuadro No. 7 Distribución de Estratos por Lado de manzana

ESTRATO	No. DE LADOS DE MZ.	%
1	835	19
2	1186	27
3	1494	34
4	760	17.3
5	119	2.7
TOTAL	4394	100

Cuadro No. 8 Cuadro comparativo decretos 387/96 y 0192/98

Estrato	% Decreto 0192/98	%Decreto 387/96
1	12.5	9
2	26	27
3	44	46
4	14	15
5	3.5	3
	100%	100%

Gráfica 4 Comparativo Decretos 387/96 Y 0192/98



Fuente: Oficina de Planeación Municipal de Tunja. 1999

3.3.5 ESTRUCTURA SOCIO – ECONOMICA DE LOS BARRIOS DEL ESTRATO UNO

Cuadro No. 9 Estructura socioeconómica de los barrios del estrato uno

BARRIO	1993 DANE		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	Vivie	Pobla							
1. ALTAMIRA	105	616	617						
2. BELLO HORIZONTE	180	1314	1317	1341	1414	1427	1436	1449	1462
3. COLINAS DE SAN FERNANDO	15	66	66	67	71	71	72	72	73
4. EL CORTIJO	15	66	66	67	71	71	72	72	73
5. CURUBAL*									
6. EL DORADO	176	1018	1020	1038	1094	1105	1111	1121	1132
7. EL MILAGRO*	138	755	757	771	813	821	825	833	841
8. JOSE ANTONIO GALAN	60	288	288	293	309	312	314	317	319
9. SECTOR LA COLORADA	33	79	95	160	168	172	173	175	179
10. LA ESMERALDA	41	219	219	223	235	237	239	241	243

BARRIO	1993 DANE		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
	Vivie	Pobla							
11. LOS LANCEROS	78	453	454	462	487	492	495	499	504
12. LA PEÑITA	45	230	230	234	247	249	251	253	255
13. TUNJUELITO	54	217	217	221	233	235	237	239	241
14. SAN CARLOS	123	619	620	631	665	672	675	682	688
15. SAN LAZARO	253	1545	1549	1577	1663	1673	1688	1704	1720
16. EL TRIUNFO	145	930	932	949	1001	1010	1016	1025	1035
17. VILLA DEL NORTE	40	243	243	247	260	263	264	267	269
18. LA CONCEPCION*									
TOTALES									

Fuente: CENSO DANE 1993. Oficina Asesora de Planeación

* sin datos

Condiciones de la Vivienda¹

Material de las paredes	
Adobe de barro	8%
Ladrillo1	72%
Otros materiales	10%

Material del Techo	
Teja de barro	20%
Teja eternit	63%
Otros materiales	17%

Material del Piso	
Cemento	60%
Tierra	12%
Otros materiales	28%

Condiciones de la vivienda	
Buena	19%

¹ MORALES Serrano, Fanny y RORDRIGUEZ Murcia, Bertha Sofía. Programas de Apoyo del Concejo Municipal a las Clases Menos favorecidas de la ciudad de Tunja 1992-1997. Tesis de Grado. UPTC. 1999.

Regular	64%
Mala	17%

Distribución espacial de la vivienda	
Con sala	20%
Con comedor	32%
Con habitación uso excelente	16%

Propiedad sobre la vivienda	
Propietarios	73%
Arriendo ¹	26%
Otros	1%

Personas beneficiadas con subsidio de vivienda	
Ha recibido	10%
No se han beneficiado	90%

Solicitud de la comunidad referente a vivienda	
Mejorar servicios públicos	23%
Créditos	50%
Materiales	1%
No piden nada	26%

Vivienda con servicios básicos	
Energía	97%
Acueducto	90%
Alcantarillado	74%
Recolección de basuras	93%

3.3.6 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Las necesidades en materia de vivienda de interés social, no se tienen plenamente identificadas ya que no se ha centralizado la información que se tiene al respecto, sin embargo se presentan el mapa P-60, en el cual se ubicaron los proyectos de vivienda de Interés social que se han desarrollado en la ciudad de Tunja.

El SISBEN, tiene tabulado los requerimientos de vivienda para los estratos uno y dos, tanto nueva como de mejoramiento integral e igualmente se encuentran por zonas.

El municipio de Tunja viene atendiendo el déficit cuantitativo en necesidades en materia de VIS, tanto nueva como susceptible de mejoramiento integral, con los programas y recursos del gobierno nacional, es así como en años anteriores se arreglaron, ampliaron y adecuaron viviendas.

Para el año de 1995, se canalizaron esos recursos para los siguientes sectores: Barrio Milagro 112 viviendas, Dorado, 34 viviendas, Esmeralda 44 viviendas y Patriotas 9 viviendas.

Para el año de 1996, se canalizaron esos recursos para los siguientes sectores: La Peñita 13 viviendas, Altamira 14 viviendas, San Lázaro 15 viviendas, El Milagro 12 viviendas.

Para el año de 1997, se canalizaron recursos para el Barrio El Carmen 60 viviendas y El Libertador 60 viviendas.

Para 1999, se proyectó la construcción de 730 unidades de vivienda nueva en la futura urbanización Ciudad Jardín, por parte de la Administración Municipal para la población de estratos uno y dos. A la fecha, no se ha construido ninguna vivienda.

Para La población de estrato tres y cuatro carente de vivienda, los urbanizadores privados y las cajas de compensación realizan diferentes proyectos de vivienda nueva, tanto multifamiliar como unifamiliar gestionando los diferentes subsidios.

Plan de Ordenamiento Territorial de Tunja - Dimensión urbanística

NOMBRE DE LA URBANIZACION	AREA DEL LOTE	AREA NETA URBANIZABLE	No. SOLUCIONES	DIRECCION	URBANIZACION
XATIVILLA	25,103.97	14,891.16	327 LOTES	Avenida Los Patriotas, C 13 entre K 2 Este y 2 B este	PROEDIFICAR LTDA
CIUDELA COMFABOY	103,070.00	69,562.00	138 Bloques de 5 pisos, 10 aptos cada uno. 1380 aptos	K1 Este con C 32	COMFABOY
LA ESPERANZA ETAPA II	27,770.00	13,588.00	30 bloques de 5 pisos cada uno 600 aptos	Entre K16 y 17F y entre JC27A y 31	Construcciones La Esperanza
VILLA TOLEDO	14,183.00	6,344.00	146 LOTES	k12 Y 13 c 53 Y 54	Efren Alba Soler
ALTOS DE XUE	11,385.60	6,268.90	55 LOTES	Entre K8 y 11 y entre C52 y 53	Asociación de Vivienda de Interés Social Altos del Xue
CIUDAD JARDIN	125,755.38	28,908.00	730 LOTES	Vía Soracá Kilómetro 0 +800 metros	Alcaldía Mayor de Tunja
PRADOS DE SAN LUIS	22,582.44	22,210.80	127 LOTES	Transversal 6 Este No. 25-70 Vía a Toca	Asociación de Vivienda Bochica
COMCAJA	14,018.00	8,545.82	100 LOTES	Entre K 6A y Avenida El Progreso	CINSO S.A.
FLORIDA PARQUE	8,766.70	7,600.00	12 BLOQUES DE 5 PISOS, 20 APTOS CADA UNO, 240 APTOS	Entre C1 y C 1Sur y Entre K8 y 9	PROEDIFICAR LTDA

Fuente: Curaduría Urbana No. 1. Julio de 2000.

Según el informe de Del estado de la Oferta y la Demanda de vivienda en Tunja, suministrada por el INURBE, tenemos:

Proyecto	No. Soluciones
Bosque de la Colina	10
Florida Parque	4
Florida Parque	76
Caminitos de Oicatá	20
Caminitos de Oicatá	20
Ciudadela Comfaboy	220
Ciudad Jardín	730

Hasta el mes de Julio, se han presentado 600 personas aproximadamente para solicitar inscripción al Subsidio de Vivienda ante el Inurbe.

El déficit CUALITATIVO de vivienda, es el más grave ya que en el se deben tener en cuenta dos aspectos primordiales como son: - El entorno barrial y – La conformación de las unidades de vivienda.

El primero contempla aspectos como la infraestructura vial, el espacio público y el equipamiento comunitario que para los asentamientos de los estratos 1 y 2 prácticamente carecen de estos. Adicionalmente se encuentran 140 viviendas construidas en zonas de riesgo (zanjones) y en las cuales habitan 186 familias (ver Cuadro No. 38 , Diagnóstico Ambiental).

Sumado a lo anterior, la habitabilidad de estos asentamientos es crítico pues carecen de iluminación, ventilación, comparten espacios, cohabitan más de cuatro personas por cuarto.

3.4 CRECIMIENTO URBANO

El crecimiento urbano debe examinarse bajo tres aspectos que han acompañado en la ciudad el proceso de urbanización:

≈ Urbanizar dotando de servicios el predio loteado, dando a cada lote los servicios básicos, de acueducto, alcantarillado, energía, vía pavimentada y sardineles; la construcción de la unidad de vivienda correrá a cargo del comprador. Los casos puntuales para ser más comprensible el resultado de esta acción lo podemos ver en los siguientes cuadros:

Cuadro 10. URBANIZACIONES LICENCIADAS ANTERIORES A 1996

No.	NOMBRE	AÑO	No. TOTAL DE PREDIOS	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	LOTES LIBRES/año 1999
1	<i>La Pradera</i>	1983	119	101	18
2	<i>Altos de Canapro</i>	1990	45	30	15
3	<i>Los Héroes</i>	1994	84	42	42
4	<i>Quince de Mayo</i>	1986	178	118	60
5	<i>Buenavista</i>	1995	139	10	129
6	<i>Universitario</i>	1978	32	18	14
7	<i>Los Rosales</i>	1976	72	64	8
8	<i>Pozo Donato</i>	1972	47	38	9
9	<i>Villa Universitaria</i>	1986	83	57	26
10	<i>Surinama</i>	1972	380	380	0
11	<i>Santiago de Tunja</i>	1984	77	77	0
12	<i>El Rodeo</i>	1994	64	45	19
13	<i>Urbanización las Quintas</i>	1990	1028	0	1028

Cuadro 11. Urbanizaciones licenciadas en 1996

No.	NOMBRE	No. TOTAL DE PREDIOS	VIVIENDA CONSTRUIDA	LOTE LIBRE Año 1999
14	<i>La Granja Sur</i>	119	0	119
15	<i>Balcón de la Villa</i>	25	25	0
16	<i>El Mirador</i>	123	0	123
17	<i>El Nogal</i>	22	0	22

Cuadro 12. Urbanizaciones licenciadas en 1997

No.	NOMBRE	No. TOTAL DE PREDIOS	VIVIENDA CONSTRUIDA	LOTE LIBRE Año 1999
18	<i>La Granja Norte</i>	25	0	25
19	<i>Comcaja</i>	100	0	100
20	<i>Los Lirios</i>	16	0	16
21	<i>Doña Eva</i>	46	6	40
22	<i>Portales de Mamoré</i>	40	14	26
23	<i>Altos de la María</i>	18	18	0
24	<i>Castillos de Oriente</i>	64	64	0

Cuadro 13. Urbanizaciones licenciadas en 1998

No.	NOMBRE	No. TOTAL DE PREDIOS	VIVIENDA CONSTRUIDA	LOTE LIBRE año 1999
25	<i>Compes</i>	100	0	100
26	<i>Los Cedros</i>	49	0	49
27	<i>San Juan</i>	24	11	13
28	<i>Olímpica</i>	36	0	36
29	<i>V Etapa Suamox</i>	45	45	0
30	<i>Portal de Canapro</i>	203	0	203
31	<i>Prados de San Luis</i>	134	84	50
32	<i>Terrazas de Santa Inés</i>	341	6	335
33	Multifamiliares Florida Parque	240 unidades (apartamentos)	0	240
34	<i>Balcones de Terranova</i>	151	15	136
35	<i>Altos del Xue</i>	55	0	55
36	<i>Sauces de la Pradera</i>	32	0	32
37	<i>La Capilla</i>	420 unidades (apartamentos)	0	420
38	<i>San Antonio de los Robles</i>	100	0	100
39	<i>Rincón El Dorado</i>	22	0	22
40	Villa Campestre	26	0	26
NUMERO TOTAL DE LOTES		4863	1219	3644
PORCENTAJES		100%	25.06%	74.93%

Fuente: Oficina de Planeación Municipal y Curadurías Urbanas. 1999

De la lotificación indicada, tan solo está construido el 25.06%, aproximadamente.

El objeto de esta referencia es indicar como el proceso de urbanización no genera construcción, sino una indefinida malla de manzanas loteadas, que durante años quedarán ociosas.

Exceptuando, la Urbanización Pradera que es estrato 5, las restantes y más numerosas como Las Quintas, Canapro, Coeducadores, entre otras, son lotes vendidos a crédito, es decir, algunas cooperativas le venden a sus afiliados la ilusión de un lote de terreno, a cuotas, con intereses mensuales, que al cabo de tres años no se reflejan en el valor real del lote y propicia un precio artificial, porque los intereses causan un sobreprecio de más del 36% en un año, porcentaje que no se

refleja en la realidad; pero lo más grave es la capacidad de endeudamiento del comprador, porque difícilmente alcanza a satisfacer las exigencias para obtener un crédito hipotecario y desarrollar la construcción.

Este ejercicio ha creado una falsa idea de la valorización por compra de lotes, un lucrativo negocio al promotor y una desastrosa desaparición de áreas aptas para cultivo, por terrenos que durante un par de generaciones permanecerán vacíos. El mercado de lotes no es rápido, porque se ofrecen lotes de la urbanización original, más los nuevos lotes de la siguiente etapa de loteo, o los vecinos.

≈ Urbanizar dotando de servicios y construyendo en algunos lotes, para “fomentar” la construcción del proyecto. Tal fue la idea en la urbanización La Calleja; 1986 y a principios de 1999, el porcentaje de lotes libres supera el 60%, construcciones en proceso o provisionalmente detenidas a la altura de la placa de 2º piso son la mayoría, siendo pocas las viviendas totalmente terminadas.

El resultado en aspecto urbano, no es el mejor; la construcción individual, saltada, inconclusa, afecta el valor comercial de la obra ejecutada, no facilita desarrollo de conjunto y el proceso de compra-venta se dificulta.

≈ Urbanizar dotando de servicios y construyendo en cada lote, para vender la unidad de vivienda en estado habitable, o totalmente terminada. El mejor ejemplo es la urbanización Santa Inés, con viviendas terminadas, logró mantener un perfil urbano adecuado, y un aspecto uniforme llamativo. Generalmente se deja al comprador la posibilidad de ejecutar la ampliación para un garaje y una alcoba, posibilidad nada económica, porque el costo puede ascender al 25% o más, del valor original de la vivienda.

Los servicios los suministra el municipio de Tunja, extendiendo redes a través de áreas libres, que no alcanzan el calificativo de lotes de engorde, con dudosa eficiencia y altos costos. Las obras de infraestructura, alcantarillado, acueducto, sardineles y pavimentos de vías, pueden estar construidos con bajas especificaciones, desaciertos y errores en su ejecución; para cuando se sometan al uso, su real prueba, habrán pasado una docena de años y el urbanizador no responderá por conexiones sueltas, emisarios inconclusos, tapas de alcantarilla desaparecidas, pozos rellenos de arena, acometidas con escapes, pavimentos fisurados o con maleza, antes de haber circulado el vehículo del indefenso propietario del lote, adquirido a plazos. Varias son las urbanizaciones y asentamientos que están, fuera del perímetro urbano y aún de lo que podría denominarse perímetro de servicios.

Atendiendo el conocimiento ambiental y el cruce con las cotas de servicios de la empresa Sera Q.A., el área de expansión urbana presenta una tendencia hacia el oriente sobre el Valle del Río Jordán por las condiciones topográficas aunque con serias restricciones ambientales.

La expansión hacia el norte a lo largo de la vía Tunja – Sogamoso continúa activa, no obstante la restricción está dada por el límite municipal con Cómbita, Motavita y Oicatá. La expansión hacia el occidente y sur está detenida por la topografía y el límite de la cota de probabilidades al servicio de agua fundamentalmente.

A diciembre de 1998 se registraron 162 asentamientos urbanos dentro del perímetro urbano. (Ver cuadro 14)

Cuadro 14. Listado de asentamientos urbanos

SUBZ ONA	SECTOR	BARRIOS	SUBZ ONA	SECTOR	BARRIOS
	1	Barrio La Florida		88	Barrio Santa Lucía
	2	Barrio San Carlos 1		89	Barrio Popular
	3	Barrio San Carlos 2 (AM)		90	Barrio Jorge E. Gaitán
	4	Barrio Nazareth (AM)		91	Barrio Veinte de Julio
	5	Barrio Santiago de Tunja (AM)		11	92 Conj. Cerr. El Mirador del Norte
	6	Barrio Tunjuelito (AM)			93 Urb. Belarcazar
1	7	Conj. Multifamiliares Florida Park E.C			94 Urb. El Nogal S.C.
	8	Urb. San Francisco	12	95	Urb. Fuente Higueras
	9	Urb. La Florida		96	Barrio San Jose
	10	Urb. La Granja Sur S.C.		97	Barrio Las Nieves
	11	Urb. La Perla	13	98	Conj. Casas Fiscales Calle 24)
	12	Urb. Central de Mercadeo		99	Conj. Cerr. Villa Cecilia
	13	Urb. COMCAJA S.C.		100	Urb. Maldonado
	14	Barrio Obrero		101	Urb. San Juan
	15	Barrio El Triunfo (AM)		102	Barrio La Glorieta
	16	Barrio La Trinidad (AM)		103	Conj. Cerr. El Recreo (multifamiliar)
2	17	Barrio Libertador (AM)	14	104	Conj. Cerr. Militar (k 7, cll 30)
	18	Urb. Villa María		105	Conj. Cerr. Rincon de la Mesopotamia
	19	Urb. Balcón de la Villa		106	Urb. La Pradera
	20	Urb. Surinama		107	Urb. Mesopotamia
	21	Urb. Bolivar		108	Urb. Olímpica E. C.
	22	Barrio Kennedy		109	Urb. Santa Inés
	23	Barrio Ricaurte		110	Urb. Terrazas Santa Inés E.C.
	24	Barrio El Cortijo		111	Urb. Quince de Mayo
	25	Barrio El Topo		112	Urb. Remansos Santa Inés
	26	Barrio El Milagro (AM)		113	Urb. Rincon de la Pradera
	27	Barrio La Concepción (AM)	6	113	Urb. Sauces de la Pradera E. C.
	28	Barrio Las Américas		15	114 Casa Quinta Altagracia
	29	Barrio Sierra			115 Urb. Las Quintas de Tunja S.C.
	30	Urb. Centenario			116 Conj. Cerr. Doña Limbania
3	31	Urb. Los Andes			117 Conj. Cerr. Los Urapanes
	32	Urb. Paraíso			118 Urb. La Colina (UPTC)
	33	Urb. El Pinar de Urazandi E. C.		16	119 Urb. La María
	34	Urb. Colinas de San Fernando			120 Urb. Villa Universitaria
	35	Urb. El Mirador (cll22-23, k26) S. C.			121 Urb. Los Lirios S.C.
	36	Urb. Urazandy			122 Barrio La Granja
	37	Barrio Bogotá			123 Barrio Pozo Donato (AM)
2	38	Barrio San Laureano			124 Barrio Santa Ana
	39	Conj. El Triángulo			125 Barrio Santa Rita
	40	Urb. Aquimín			126 Barrio Asis Boyacense
4	41	Urb. El Bosque			127 Barrio José Antonio Galán (A.M)
	42	Urb. El Consuelo			128 Barrio José Joaquín Camacho(AM)
	43	Urb. Suárez Rendon			129 Barrio Villa del Norte (informal)
	44	Urb. Nueva Santa Bárbara			130 Urb. Buenavista
	45	Barrio El Jordán			131 Urb. Canapro
	46	Barrio Las Peñitas	7	132	Urb. El Poblado de Filadelfia
	47	Barrio San Antonio		17	133 Urb. Los Cedros S.C.
	48	Barrio San Ignacio			134 Urb. Los Cristales
	49	Barrio Los Patriotas			135 Urb. Los Héroes
	50	Barrio Santa Martha (AM) (sector informal)			136 Urb. Los Rosales
5	51	Conj. Cerr. Lidueña (casas)			137 Urb. Prados del Norte
	52	Urb. Cooservicios			138 Urb. Soaquira
	53	Urb. Doña Eva E. C.			139 Urb. Universitaria
	54	Urb. El Rodeo			140 Urb. Altos de Canapro
3	55	Urb. Hunza			141 Urb. Altos de Xue (granja) S.C.
	56	Urb. Villa Bachue			142 Urb. La Granja Norte S.C.
	57	Urb. Bochica			143 Urbanizacion Villa Luz
	58	Urb. Castillos de Oriente E. C.			144 Urb. Colinas del Norte
	59	Barrio El Dorado	18	145	Urb. La Capilla E. C.
	60	Barrio La Esmeralda (AM)			146 Urb. San Rafael
	61	Barrio Manzanare (AM) (sector infor)			147 Barrio La Colorada (informal)
	62	Barrio El curubal (sector informal)			148 Urb. Manantial del Norte
6	63	Barrio Los Lanceros de Tunja (AM)			149 Urb. Santa Catalina
	64	Conj. Cerr. Orquidea Real S. C.		19	150 Urb. Compes E. C.
	65	Urb. Prados de San Luis E. C.			151 Conj. Cerr. El Capitolio
	66	Urb. Rincón El Dorado (lotes) E. C.			152 Conj. Cerr. La Arboleda
	67	Conj. Cerr. Las Banderas			153 Conj. Cerr. Rincon del Seminario
	68	Barrio Santa Bárbara			154 Urb. Alcalá Real
	69	Barrio Centro			155 Urb. Balcones de Terranova E. C.
4	7	70 Barrio Parque de los Mártires (AM)	8	156	Urb. Coeducadores
		71 Conj. Cerr. Los Laureles (Bloque)		20	157 Urb. Palos Verdes
		72 Conj. Cerr. Maria Gregoria			158 Urb. Tejares del Norte
		73 Conj. Cerr. Castillo Medina			159 Urb. Los Muiscas
8		74 Barrio Altamira			160 Urb. Portal Canapro (loteo) E. C.
		75 Barrio Los Cojines			161 Urb. Portales de Mamoré
		76 Barrio San Lazaro			162 Urb. Suamox I a V Etapas
		77 Conj. Res. El Mirador de la Fuente (12casas).			
5		78 Barrio El Carmen			
		79 Barrio Bello Horizonte			
9		80 Conj. Cerr. La Esperanza I			
		81 Urb. La Esperanza II E. C.			
		82 Conj. Cerr. Altos de la María			
		83 Urb. La Calleja			
10		84 Urb. La Fuente IV. V			
		85 Urb. La Fuente I, II, III.			
		86 Urb. Los Trigales			
		87 Urb. San Diego (Cerros)			

S.C sin construcción
 E.C. En Construcción
 A.M Aprobado Acuerdo Municipal
 POT- ING. Luis Castillo. 1999

3.4.1 CONJUNTOS CERRADOS

Los conjuntos cerrados han surgido como una respuesta a la inseguridad, más que como forma de vida, que resulta incómoda, con alta densidad, poco espacio libre como zona de recreación y el espacio interior con volúmenes que desaparecen la escala humana; contadas agrupaciones son generosas en espacio libre, baja densidad y zonas para recreación, tal como Rincón de La Pradera, La Arboleda o Doña Limbania.

Cuadro 14 Conjuntos Cerrados

No.	Nombre	Ubicación
1	María Gregoria	Carrera 7 entre 18 y 19
2	Castillo Medina	Carrera 13 entre 17 y 18
3	Villa Cecilia (casas y multifamiliar)	Calles 25 y 26 con cras. 6 y 7
4	Altos de La María	Carrera 16 entre calles 36 A y salida a Moniquirá
5	Las Banderas	Carrera 11 con calle 15
6	Los Laureles	Carrera 7 entre calles 21 y 22
7	Militar (casas y multifamiliar)	Avenida Oriental – avenida Olímpica
8	El Recreo (multifamiliares)	Avenida Olímpica
9	Doña Limbania	Salida a Moniquirá
10	Mirador del Norte	Calle 30 entre 29 y 30
11	La Colina	U.P.T.C.
12	Poblado de Filadelfia	Avenida Juan José Rondón con calles 59 – 60
13	La Arboleda	Salida Antigua a Paipa
14	La Esperanza I (multifamiliares)	Carrera 16 con calle
15	Rincón de la Mesopotamia (multifamiliar)	Avenida Primera
16	Rincón del Seminario (multifamiliar)	Transversal 2 con diagonal 65
17	Rincón de la Pradera	Carrera 4 A con calle 35
18	Sector I Etapa de Remansos de Santa Inés	Carrera 5 entre calles 40 y 41
19	Remansos de Santa Inés	Carrera 3A entre calles 39-40

3.4.2 LOTEOS

Representan el mayor porcentaje en la apertura de registros inmobiliarios; ya se ha hecho referencia al efecto que resulta de la aprobación indiscriminada de urbanizaciones, que en la práctica son maneras de subdividir terrenos de mayor extensión, y se ha interpretado como crecimiento de la ciudad la aparición de lotes con servicios, adquiridos con la dudosa esperanza de "engordar".

Cuadro No. 15 Loteos

No.	Loteo
1	Central de Mercadeo
2	Dora Leonilde
3	La Granja Sur
4	Urazandy
5	Pinar de Urazandy
6	El Cortijo
7	El Mirador
8	Rincón del Dorado
9	El Nogal
10	Villa Olímpica
11	Sauces de La Pradera
12	Terrazas de Santa Inés

No.	Loteo
13	Las Quintas
14	Los Parques
15	Buenavista
16	Los Cedros
17	La Granja Norte
18	Altos de Xue
19	Portal de Canapro
20	Coeducadores
21	Balcones de Terranova
22	Compes