



Lineamientos para la formulación del informe de Empalme

TEMA: VIVIENDA URBANA

ASPECTOS ESTRATÉGICOS.

- **Déficit de vivienda, cualitativo (mejoramiento) y cuantitativo (construcción), situación inicial y situación final.**

En el municipio de Santiago de Tolú de acuerdo a las estadísticas disponibles existen aproximadamente un número de 7.223 de Viviendas.

Los planes de vivienda adelantados durante el último cuatrienio por parte de los entes territoriales y la administración Municipal ha generado la construcción de viviendas nuevas en pequeñas escalas proporcionales.

Los proyectos de vivienda de interés prioritario y social financiados a través de subsidios familiares otorgados por el Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda, se ha constituido en una política importante debido a que este cuenta con la financiación de la compra de los bancos de tierra o predio prioritarios para la construcción de vivienda de interés social en los Municipios.

Desde hace más de doce años se han realizado esfuerzos continuos por parte de la entidad Municipal de Santiago de Tolú, en su política de fortalecimiento, actualización y generación de estadísticas sectoriales, y en particular en lo referente a la vivienda formulando los proyectos de viviendas de interés social.

Déficit de vivienda:

Según el diagnóstico realizado la cantidad de viviendas que la población debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, este se basa en la comparación entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes.

Se debe Hacer referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, se requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven cada una de la familias.

En los tipos de viviendas donde habitan la comunidad se pueden encontrar una variación de tipos de habitacionales

La vivienda Es un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, apartamento, cuarto, grupo de cuartos, choza, cueva, o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento y se caracterizan como vivienda



Déficit cuantitativo:

En este punto se Hace referencia a hogares donde habitan más de cinco personas por viviendas estas presentan carencias habitacionales tanto por déficit cuantitativo como cualitativo, y por lo tanto requieren soluciones de una vivienda nueva o mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional, en la cual viven más de una familia las cuales habitan en los Barrios urbanos y zonas rurales que componen el municipio de Santiago de tolú.

Según los estudios realizados sobre el déficit de viviendas de interés social en el Municipio de Santiago de Tolú, este presenta un promedio faltante de 2.103 de viviendas los cuales pertenecen a los estratos 1 y 2 y estos están localizados en los sectores populares de la zona urbana y rural del municipio.

Para cubrir el déficit de vivienda del núcleo densamente poblado del Municipio de Santiago de Tolú, se requiere tener unos datos estadísticos cercanos a la realidad sobre el déficit de la vivienda de interés social, a fin de adelantar los programas respectivos en aras de subsanar el faltante habitacional.

Por todas estas razones es recomendable la realización de la adopción del nuevo Plan de Ordenamientos Territorial del Municipio de Santiago de Tolú, donde se establezcan nuevas alternativas de soluciones de viviendas que puedan mitigar el faltante habitacional.

- **Fuentes de recursos y disponibilidad actual (presupuesto aprobado para 2016)**

Según la las fuentes de financiación del presupuestos aprobado para la vigencia fiscal de **2.012** en el sector de vivienda las fuentes fueron las siguientes, recursos de libre destinación otros sectores de libre destinación y recursos propios y se invirtieron \$ 50.000.000, millones de pesos,

Con este recurso se realizó el convenio N. CA-ST5-007-12” Convenio de asociación para Aunar esfuerzos entre el Municipio de Santiago de Tolú y la cooperación Nacional de desarrollo y vida para impulsar el programa de apoyo a los proyectos prioritarios para las familias desplazadas de la ola invernal en el municipio de Santiago de Tolú vigencia 2.012

Para el año 2.013, en el sector de vivienda las fuentes de financiación fueron las siguientes, recursos de libre inversión y recursos de regalías por un monto de \$52.316.550, millones de pesos, los cuales fueron utilizados como contrapartidas del proyectos VISR denominado “MEJOR VIVIR de Santiago de Tolú, departamento de sucre según radicado N. 0113011090 – contrato C – GV2013-037 según acta 18-2013 según la gerencia integral de la caja de compensación familiar de córdoba COMFACOR – G-I 109 córdoba

Durante este mismo año se desarrollo el proyecto de mejoramiento de vivienda en el cual se beneficiaron 25 familias de la zona rural de Pita Abajo, Pita en Medio. Corregimiento de Santa Lucia, vereda Coco solo y vereda El palmar



Para el año **2.014**, en el sector de vivienda las fuentes de financiación fueron las siguientes, recursos de libre inversión y recursos de regalías por un Monto de \$ 162.117.410, millones de pesos. En esta vigencia no se realizó proyectos de viviendas en el municipio de Santiago de Tolú.

En este periodo se formularon los proyectos de vivienda en sitio propios en los corregimientos de Pita Abajo, Pita en Medio, Santa Lucia y Puerto Viejo,

En cada proyecto se beneficiaran 60 familias de los estratos 1 y 2, los mencionados proyectos requieren de la cofinanciación para ser presentados en las próximas convocatorias nacionales o departamentales, los proyectos se encuentran radicado en el Banco de Proyecto del municipio de Santiago de tolú,

Para el año 2.015, en el sector de vivienda las fuentes fueron las siguientes, recursos de libre inversión y recursos de regalías por un monto de \$ 80.000.000, millones de pesos, en este periodo no se realizaron proyectos de viviendas en el municipio de Santiago de tolú

- **Balance de los lotes disponibles para construcción de vivienda en su Municipio, 2012 - 2015.**

A continuación se relacionan el número de lotes seleccionados para construir vivienda gratis durante el período de gobierno y cuántos lotes quedan disponibles y dónde se ubican:

Para el año **2.011** el municipio de Santiago de Tolú, adquirió el predio denominado La Esperanza 2, según la escritura publica N. 273 del 12 de Junio del 2.011 debidamente registrada en las oficinas de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

Según levantamientos del predio La Esperanza 2, en este se encuentran 86 lotes los cuales fueron adjudicados a un número igual de familias donde se dieron solución y la posibilidad a la solución de viviendas de interés social los cuales según los estudios realizados estos cumplen con los requisitos de ley y normas vigentes, para adelantar proyectos de Viviendas de Interés Social.

Para la Vigencia **2.011** el municipio de Santiago de Tolú, adquirió el predio denominado Costa Azul según la escritura pública N. 101 del 4 de marzo del 2.011 la cual está debidamente registrada en las oficinas de instrumentos públicos de Sincelejo.

Según la mencionada escritura pública se adquirió 206, lotes los cuales fueron adjudicados a igual números de familias dando solución a los posibles proyectos de viviendas de interés social estos según los estudios realizados cumple con los requisitos de ley y normas vigentes para adelantar el proyecto de vivienda de interés social ya que cuentan con los servicios públicos domiciliarios.

En la vigencia **2.015**, se formularon para el área urbana los proyectos de nominados Villa Victoria el cual contiene 200 soluciones de vivienda de interés social y Brisas del Morrosquillo, también 200 soluciones de viviendas de interés social; Estos proyectos fueron presentados ante FINDETER Barranquilla.

Sobre la compra de un predio La administración Municipal presentó un proyecto de acuerdo al honorable concejo Municipal donde se solicitaban facultades para comprar un predio en la zona norte en la finca San Silvestre y poder darle solución a las familias que fueron desalojadas en el



predio del mismo nombre y los ocupantes de los terreros de la cancha del Barrio Villa Nazaret con quien la administración Municipal realizó un compromiso de cumplimiento y la búsqueda de soluciones a la falta de vivienda de interés social.

- **Condiciones de habitabilidad de las viviendas urbanas construidas en su período de gobierno.**

Los tipos de viviendas que hoy encontramos en el municipio son las siguientes casas, apartamentos, cabañas, casa fincas, cuartos, salones, restaurantes donde algunas de estas cumplen con las adecuadas condiciones para habitarlas,

Es decir estas cumplen con las condiciones óptimas habitacionales y están construidas en diferentes tipos de Materiales y diferentes diseños de construcción, las cuales se encuentran en buen estado físicos.

Dentro del análisis encontramos algunas familias que viven en condiciones menos favorecidas y conviven en formas inhumanas donde las viviendas presentan problemas de hacinamiento y no están bien distribuidas físicamente, estas presentan algún tipo de riesgo, puesto que están construidas en materiales de desecho.

- **Inventario de vivienda prioritaria construida durante su período de gobierno -> Municipios categoría 4, 5 y 6.**

Durante los años 2012 – 2013. – 2014 se realizó el proyecto de construcción de vivienda en sitio propio a las familias afectadas por la ola invernal localizadas en los corregimientos de Pita Abajo, Pita en Medio, vereda Las Palmas, vereda de Ventura, vereda Macayepo, vereda San Rafael vía Tolú – Sincelejo, con el proyecto en mención se beneficiaron 41 familias de los estratos Uno (1) Bajo Bajo.

Total viviendas de interés social Nuevas (41).

- **Inventario de vivienda prioritaria y de interés social -> Municipios categoría E, 1, 2 y 3.**

No Aplica para el Municipio.

- **Estado de los proyectos de vivienda ejecutados y las condiciones de urbanismo.**

Proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social y saneamiento básico denominado “MEJOR VIVIR” donde se beneficiaron 25 familias, el cual se encuentra ejecutado en un 50%.

Durante los años 2012 – 2013. – 2014 se formuló el proyecto de construcción en sitio propio a las familias afectadas por la ola invernal localizadas en los corregimientos de Pita Abajo, Pita en Medio, vereda Las Palmas, vereda de Ventura, vereda Macayepo, vereda San Rafael vía Tolú – Sincelejo el proyecto en mención benefició a 41 familias de los estratos Uno (1) Bajo bajo, total viviendas de interés social Nuevas (41) el cual se ejecutó en un 100% por 100%



Proyecto financiado por la Empresa oleoductos central S.A, OCENSA S.A. en el municipio de Santiago de Tolú en el marco de atención de la emergencia presentada en el mes de Julio del año 2.014 y que genero la realización del proyecto de gestión integral de mejoramiento de vivienda donde se incluye el Municipio de Santiago de Tolú, el alcance del proyecto es la realización de 50 mejoras de viviendas de manera integral en la parte técnico social a las familias localizadas en el casco urbano y rural del municipio de Santiago de Tolú, se está ejecutando en la actualidad.

Las Viviendas cumplen con las normas NSR 10, Retie, Ras 2000, NTC y otras las cuales se requieren para adelantar proyecto de construcción y mejoramientos de vivienda de interés social en el Municipio.

- Resultados de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo Municipal.**

Relación de indicadores de metas de resultado del Sector Viviendas Urbanas y rurales y urbanas.

Con base en los postulados en el Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Tolú año 2012- 2015, que tiene como eslogan “LA OPORTUNIDAD PARA TODOS” se determinó en el sector Vivienda lo siguiente:

El objetivo específico es: La oferta de vivienda nueva en la entidad territorial durante el cuatrienio es incrementar la oferta de vivienda Nueva de interés social y reducir el déficit cuantitativo de vivienda en la entidad territorial durante el cuatrienio

Las metas establecidas para el cuatrienio y sus respectivos avances se muestran en el siguiente cuadro:

PROGRAMA 1: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

METAS	TIPO DE META	INDICADOR	LINEA BASE	META 2015	META 2012	AVANCE 2012	% AVANCE 2012	META 2013	AVANCE 2013	% AVANCE 2013	META 2014	AVANCE 2014	% AVANCE 2014	META 2015	AVANCE 2015	% AVANCE 2015	TOTAL AVANCE ACUMULADO	TOTAL % AVANCE ACUMULADO
COFINANCIACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 100 SOLUCIONES VIS NUEVAS ANUALES.	PRODUCTO	VIVIENDAS VIS INICIADAS	0	400	25	0	0.00%	100	0	0.00%	100	10	10.00%	100		0.00%	10.00	2.50%
COFINANCIACIÓN PARA EL MEJORAMIENTO DE 50 VIS ANUALES.	PRODUCTO	VIVIENDAS VIS MEJORADAS	0	200	12.2	0	0.00%	50	25	50.00%	50		0.00%	50	20	40.00%	45.00	22.50%
COMPRA DE UN PREDIO PARA VIS EN EL CUATRIENIO	IMPACTO	PREDIO ADQUIRIDO	2	3	1		0.00%	0			0	0		0			0.00	0.00%
TOTAL AVANCE DEL PROGRAMA							0.00%			25.00%			5.00%			20.00%		9.75%

PROGRAMA 2: TITULACIÓN DE PREDIOS

METAS	TIPO DE META	INDICADOR	LINEA BASE	META 2015	META 2012	AVANCE 2012	% AVANCE 2012	META 2013	AVANCE 2013	% AVANCE 2013	META 2014	AVANCE 2014	% AVANCE 2014	META 2015	AVANCE 2015	% AVANCE 2015	TOTAL AVANCE ACUMULADO	TOTAL % AVANCE ACUMULADO
TITULAR EL 90% DE LOS PREDIOS FISCALES	IMPACTO	PREDIOS CON TÍTULO DE PROPIEDAD	0	90	21	15	71.43%	23.86	21	88.01%	22.6	20	88.50%	22.6	20	88.50%	76.00	84.44%
TOTAL AVANCE DEL PROGRAMA							71.43%			88.01%			88.50%			88.50%		84.44%

TOTAL AVANCE DEL SECTOR:							35.7%			56.5%			46.7%			54.2%		47.1%
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	-------	--	--	-------	--	--	-------	--	-------

NOTA: Realizando una ponderación, de acuerdo a las metas contenidas en los programas del sector, se determina según la incidencia de las metas dentro del programa y que condiciona la fuerza del Sector en el Eje Estratégico, y por ende en el PDM.

PONDERACION:

PROGRAMA 1 = 50%

PROGRAMA 2 = 50%

Se determina que el avance del sector vivienda social es de 47,1%



ASPECTOS MISIONALES Y OPERATIVOS.

- **Listado de proyectos de vivienda ejecutados en el período de gobierno y su estado.**

- ✓ Proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social y saneamiento básico denominado “MEJOR VIVIR” donde se beneficiaron 25 familias,
- ✓ Proyecto es financiado por oleoductos central S.A, OCENSA S.A. en el municipio de Santiago de Tolú en el marco de atención de la emergencia presentada en el mes de Julio del año 2.014 y que genero la realización del proyecto de gestión integral de mejoramiento de vivienda donde se incluye el Municipio de Santiago de tolú cual alcance del proyecto es la realización de 50 mejoras de viviendas de manera integrar en la parte técnico social a las familias localizadas en el casco urbano y rural del municipio de Santiago de Tolú.

- **Lotes habilitados para vivienda durante el cuatrienio.**

Los lotes habilitados para la Vivienda de interés social son los siguientes lotes: La Esperanza 2 y Costa Azul, los cuales se encuentra localizados en zona Norte del Municipio Total lotes individuales 292 lotes.

- **Total de subsidios asignados vivienda nueva (diferentes fuentes).**

Se ejecutó el convenio celebrado entre el Banco Agrario de Colombia S.A. y el Departamento de Sucre para la ejecución de los Recursos destinados a atender la afectación de viviendas con ocasión de la ola invernal fenómeno de la niña de los años 2.010. – 2.011 según los decretos 4579 - 4580 y 4828 del 2.010,

El cual tiene como objeto la construcción de 41 viviendas nuevas, las cuales están localizadas en los corregimientos de Pita Abajo, Pita en Medio, vereda Las Cruces, vereda Ventura, Macayepo y San Rafael vía Tolú-Sincelejo en el Municipio de Santiago de Tolú. Este convenio se realizó entre los años 2.014. Y 2.015.

- **Total de subsidios totales asignados para el mejoramiento de vivienda (total - 75 susidios).**

Durante el cuatrienio se ejecutaron los proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social y saneamiento básico denominado “MEJOR VIVIR” donde se beneficiaron 25 familias de la zona rural de los corregimiento de San Lucia, vereda coco solo, vereda el Palmar, el corregimiento de Pita Abaja, Pita en Medio,

Proyecto de mejoramiento de vivienda en el corregimiento de Verrugas- san Onofre Sucre con otro si N. 1 que incluye al Municipio de Santiago de tolú

Este proyecto es financiado por oleoductos central S.A, OCENSA S.A. en el municipio de Santiago de tolú en el marco de atención de la emergencia presentada en el mes de Julio del año 2.014 y que genero la realización del proyecto de gestión integrar de



mejoramiento de vivienda donde se incluye el Municipio de Santiago de Tolú cual alcance del proyecto es la realización de 50 mejoras de viviendas de manera integrar en la parte técnico social a las familias localizadas en el casco urbano y rural del municipio de Santiago de Tolú, cuyo tipo de mejoramiento que se realizará en el municipio son habitacionales, unidades sanitarias, cocinas y otros que hacen partes de la viviendas las cuales están construida en sitio propio, y están en posesión de cada familia favorecida, estas mejoras de viviendas cumplen con las normas NSR 10, Retie, Ras 2000, NTC y otras que se requieren para adelantar proyecto de mejoramientos de vivienda en el Municipio.

PRINCIPALES PROBLEMAS PARA TENER EN CUENTA:

- **Presencia de problemas técnicos relacionados con la construcción de vivienda nueva.** Al no seguir las guías de calidad establecidas por el Ministerio de Vivienda. En las mencionadas urbanizaciones o Barrios las construcciones no cuentan con autorización alguna de parte la secretaria de planeación Municipal

Se considera que la falta de orientación y el desconocimiento de las normas sobre la construcción es el principal agravante que tienes las familias que habitan las nuevas urbanizaciones y barrios del Municipio de Santiago de Tolú.

- **Presencia de problemas sociales.** Con relación a las urbanizaciones nuevas con los nuevos propietarios de predios urbanizados en el Municipio de Santiago de Tolú. Estos construyen sin autorización alguna, lo cual se pueden considerar como una violación a las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de municipio.
- **Problemas de carencia de obras de urbanismo en los proyectos de vivienda construidos.**

En la obra de construcción de vivienda de interés social en el Municipio de Santiago de Tolú no se han presentados problemas y se puede señalar que el mayor problema de carencia de las obras de construcción de vivienda de interés social en el Municipio es la falta de títulos de propiedad, la falta de gestión por parte de la administración municipal, acompañada de la falta de interés de los pobladores los cuales se muestran apáticos a las convocarías nacionales y municipales.

- El deterioro en la calidad de vida de los Toludeños se percibe a través de indicadores tales como los niveles de desempleo, las difíciles condiciones de habitabilidad, el crecimiento urbano, presidido de la segregación e inequidad social, el descuido de las condiciones ambientales, el desánimo personal y la descomposición social que posee el municipio.
- Es un reto ineludible de la autoridad aplicar una política integral en materia de ordenamiento territorial a través de la cual se potencialicen las ventajas comparativas que ésta tiene en materia de la construcción de viviendas en todo el municipio de Santiago de Tolú, para que se disminuyan los grandes desequilibrios y se orienten, conforme a propósitos establecidos, los usos y ocupación del territorio a través de la planificación del desarrollo físico habitacional.
- En los últimos años se ha evidenciado la ausencia de políticas públicas en el impulso de la construcción de vivienda local o en la solución de los problemas del sector de la



construcción, lo que resulta paradójico si tenemos en cuenta las mínimas posibilidades de trabajo que se le ofrece a la población.

- Por otra parte, el crecimiento desordenado de nuevas urbanizaciones se suma la desarticulación con el desarrollo de la infraestructura del municipio en material y de servicios debido a la falta de planeación y de control a los procesos de urbanización y uso del suelo, lo que ha permitido la proliferación de nuevos barrios causando un fuerte impacto en la movilidad urbana, un enorme déficit de espacio público y problemas policivos de seguridad, tranquilidad y salubridad. El ordenamiento territorial en Santiago de Tolú tiene necesariamente que comenzar a establecer las metas, programas y actuaciones de la administración, de manera que oriente efectivamente las obras e inversiones públicas. Corresponde a los servidores públicos Municipales gestar desde lo público, los procesos de transformación cultural de la Municipalidad a través de una organización adecuada que finalmente permita recuperar la idea de autoridad, previa adecuación que permita la creación del Estatuto Urbanístico, con el fin de que se haga uso racional e idóneo del territorio, y en el que prime la función social de la propiedad sobre el simple interés económico, para garantizar a todos un espacio adecuado a las necesidades individuales y colectivas.
- En este proceso probablemente se refirmarán valores propios de nuestra idiosincrasia, pero también se requerirá variar algunas tradiciones y costumbres, al igual que las instituciones que las sostienen.
- En todo este proceso es fundamental que el Plan de Ordenamiento se enfrasque en la construcción del ideal de ciudad que queremos, la cual sólo podrá ser apropiada como un gran propósito colectivo, en la medida en que se generen los espacios de participación y concertación propios de una sociedad profundamente pluralista
- El plan de ordenamiento comprende las enmiendas y mejoras que deben hacerse a la parte ya construida, atendiendo el posible desarrollo, sino los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deben ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos, plazas y áreas verdes, escuelas u demás edificios necesarios para la población
- El cual debe estar Dentro del marco de la regulación, el Concejo Municipal de Santiago de Tolú otorgó facultades al alcalde para expedir un estatuto urbanístico del Municipio.
- **CONCLUSION.**
- El problema urbanístico del Municipio de Santiago de Tolú se presenta en tres planos:
- Por una parte, la insuficiencia del Plan de Ordenamiento Territorial en lo que respecta al establecimiento de estrategias integrales en la administración del territorio físico del Municipio.
- En segundo lugar, un marco normativo permisivo, cuyas normas se encuentran sujetas siempre a excepciones en las que impera el uso y aprovechamiento económico de la



propiedad por encima de otros valores sociales; y en tercer lugar, la falta de una estructura organizacional adecuada a partir de la cual se pueda generar acciones integrales. En el esfuerzo por reconstruir el espacio de la municipalidad es vital el papel que desempeñen las organizaciones sociales y la comunidad en general; sin embargo, un proceso de transformación en la conciencia colectiva que permita poner en marcha esta iniciativa, constituye un proceso que sólo se puede liderar desde lo públicos

El punto de estabilidad administrativa de finales de los años noventa y dos mil que produjo la crisis del sector administrativo en el municipio de Santiago de Tolú y de la actividad de la construcción de vivienda de interés social. La severidad de sus efectos replanteó tanto el modelo de producción, a través del desarrollo de proyectos bajo el esquema de soluciones prioritarias, los modelos de financiación, mediante la implementación del sistema del ahorro programado. Debido a este se introdujeron importantes cambios institucionales que lograron el fortalecimiento de la actividad de la construcción de viviendas de interés social.

La dimensión espacial, como resultado de los factores sociales en el desarrollo del hábitat, es condicionada también por variables socioeconómicas; factor incidente en las acciones eficientes de planificación, por lo que se piensa, que lo óptimo es conformar un hábitat residencial para habitantes de diferentes sectores socioeconómicos y socioculturales, absorbiendo una oferta diversa de quienes quieren habitar en los diferentes sectores de la zona urbana del municipio de Santiago de Tolú, los cuales pueden elevar el Nivel de vida de los habitantes y lograr una estabilidad social, seguridad ciudadana, y la ocupación del tiempo libre, en conjunto con la salud, vivienda, educación y trabajo, además de aspectos relacionados a la estructura demográfica; aspectos referidos a las condiciones del medio ambiente y a la participación democrática de las familias de los estratos 1 y 2. Es fundamental,

La propuesta de un proyecto habitacional, donde se deben tener en consideración la correlación de variables y las posibles problemáticas de convivencia dentro del espacio libre como un variables de tipo social

Las condiciones humanas de las familias que habitan en los diferentes sectores no cuentan con los espacios donde puedan desarrollar actividades sobre el comportamiento, que permitan alcanzar los niveles de calidad de vida y satisfacción residencial.

Es necesario, entonces, reconocer las dimensiones del espacio físico y espacio social que determinan grados de satisfacción condicionando el comportamiento de sus habitantes, con respecto a niveles de: control, privacidad e independencia familiar, necesidades de seguridad, esparcimiento, contactos sociales, de manera que son necesario fortalezca la estructura física que potencien las relaciones sociales para el desarrollo progresivo de las nuevas urbanizaciones y construcciones en el municipio de Santiago de Tolú.