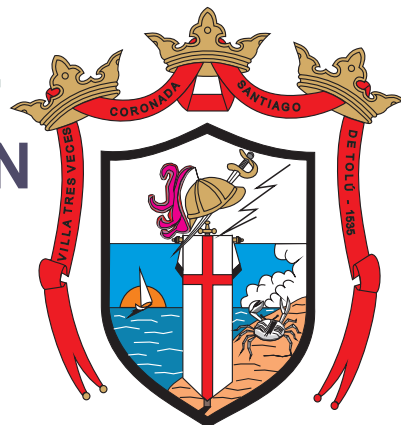


MUNICIPIO SANTIAGO DE TOLÚ

DEPARTAMENTO DE SUCRE

SECRETARÍA DE PLANEACION



Plan de Desarrollo

La Clave Recuperar la Confianza

2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA

MARZO DE 2.008



Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. LOCALIZACION DEL ÁREA DE ESTUDIO**
 - 2.1 APECTOS GENERALES DEPARTAMENTO DE SUCRE**
 - 2.1.1 Localización Astronómica**
 - 2.1.2 Extensión**
 - 2.1.3 Población**
 - 2.2 CONTEXTUALIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE SUCRE**
 - 2.3. SUB REGIONES DEL DEPARATMENTO DE SUCRE**
 - 2.3.1 Subregión Morrosquillo**
 - 2.4. RELIEVE E HIDROGRAFÍA**
 - 2.5. ASPECTO SOCIOECONÓMICO**
 - 2.6. ASPECTO CULTURAL**
 - 2.7 CONTEXTUALIZACIÓN DE LA SUBREGION DEL GOLFO DE MORROSQUILLO.**
 - 2.7.1 Clima, relieve e hidrografía.**
 - 2.8. VISIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ**
 - 2.8.1. Aspecto Histórico.**
 - 2.8.2. Aspecto Sociocultural**
 - 2.8.3 Aspecto Económico**
 - 2.8.4 Vías, transporte y comunicación**
 - 2.8.5 Población**
 - 2.9 Vivienda**
 - 2.9.1. Tipos de viviendas**
 - 2.9.2. Aspecto físico de la vivienda**
 - 2.9.3 Caracterización y Uso de la vivienda**
- 3. CONCLUSIONES:**



Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

INDICE DE TABLAS

Tabla No. 1 - Tipo de viviendas en el municipio

Tabla No. 2 - Tipo de viviendas en el Núcleo Densamente Poblado

**Tabla No. 3 - Material predominante de las paredes de las viviendas en el
Núcleo Densamente Poblado**

Tabla No. 4 - Material predominante de los pisos

Tabla No. 5 - Material predominante de los techos

Tabla No. 6 - Material predominante de las puertas

**Tabla No. 7 - Número de habitaciones por vivienda en el Núcleo Densamente
Poblado**

Tabla No. 8 - Número de baños por viviendas

**Tabla No. 9 - Numero de hogares que cocinan por separados en la unidad de
Vivienda**

**Tabla No. 10. Número de hogares que habitan en la vivienda, en la cabecera
Municipal.**

Tabla No. 11 - Tenencia de la vivienda



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localización del departamento de Sucre en Colombia

Figura 2. Mapa división política del departamento de Sucre

Figura 3. Subregiones del departamento de Sucre

Figura 4. Subregión Morrosquillo

Figura 5. Mapa municipio de Santiago de Tolú

Figura 6. Mapa de Barrios del municipio de Santiago de Tolú



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

DIAGNOSTICO DEL PLAN DE DESARROLLO 2008 - 2011 PARA DETERMINAR EL DEFICIT DE VIVIENDA EN EL NUCLEO DENSAMENTE POBLADO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLU, DEPARTAMENTO DE SUCRE.

PALABRAS CLAVES: Confianza y Gobernabilidad.

PROBLEMA: ¿Cuáles son las condiciones socioeconómicas de la vivienda en el municipio cuantas hay y cuantas nos faltan?

JUSTIFICACIÓN: El mejoramiento de las condiciones socioeconómicas de las comunidades, en procura de elevar la calidad de vida de sus miembros, requiere hoy día de la implementación de procesos de planeación participativa, el desarrollo de espacios de concertación entre los actores que conviven en ella y la identificación de problemáticas comunitarias con el fin de prospectar acciones.

OBJETIVO GENERAL: Determinar las características socioeconómicas de la vivienda en el núcleo densamente poblado del Municipio de Santiago de Tolú y poder establecer el DEFICT de vivienda, al igual que las que requieren de mejoramiento en su aspecto físico-espacial, buscando llegar a tener esta misma información a nivel de barrios.

METODOLOGÍA: Investigación descriptiva, con los enfoques cualitativo y cuantitativo y la metodología de la investigación de acción participativa; con la cual los actores se constituyen en sujetos (no en objeto de investigación) del proceso de conocimientos de la realidad objeto de estudio.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es producto de una investigación realizada en el núcleo densamente poblado del municipio de Santiago de Tolú, departamento de Sucre, donde se presentan comunidades con características particulares pues, la misma condición urbana del municipio, por tener frente al mar, determina el tipo y uso de las unidades habitacionales.

Los estudios locales son de gran relevancia e interés porque en ellos se expresan particularidades de los grupos humanos, la localidad al igual que la familia se convierte en un espacio primario de relaciones sociales, donde las personas comparten costumbres y tradiciones, normas de convivencia y en general formas de vida que las caracterizan, pero que al estar conformadas por seres humanos no están exentas de conflictos de relaciones por ello la localidad tiene que ver: “Con la red de relaciones políticas, sociales, económicas y culturales que se establecen y desbordan las fronteras geográficas y jurisdiccionales, también tiene que ver con la construcción de identidad, una historia vivida colectivamente, una práctica cotidiana, con unas relaciones de carácter regional, departamental y nacional”¹.

¹HENAO Delgado Hernán. “De actores y territorios” .Una propuesta sobre la participación en la vida regional y local. Citado por Henao Delgado Hernán y Villegas Villegas Lucelly. Estudios de localidades. ICFES. Arfo editores. Bogotá 2002 , p. 35



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

2. LOCALIZACION DEL ÁREA DE ESTUDIO

El presente capítulo trae una contextualización del territorio en diversas escalas territoriales, así; el departamento de Sucre, la subregión Golfo de Morrosquillo, el municipio de Santiago de Tolú para finalizar en los Barrios.

2.1 APECTOS GENERALES DEPARTAMENTO DE SUCRE

2.1.1 Localización Astronómica

El departamento de Sucre se encuentra localizado al noreste del territorio nacional, enmarcado en las siguientes coordenadas respecto al meridiano de Greenwich, al Norte, 10 grados, 9 minutos de latitud norte en Pueblo Nuevo y Caño Sangre de Toro; al Sur 8, grados 17 minutos de latitud norte en los límites con el departamento de Córdoba. Respecto a la longitud, ésta se extiende entre los 74º, 32' de longitud oeste en la vuelta del Río Cauca al oriente del municipio de Guaranda y 75º, 42' minutos de longitud oeste en la Punta de San Bernardo.

2.1.2 Extensión

La extensión del departamento de Sucre es de 10.670 Km², representando un área del 0,9% de la extensión total de la República de Colombia y el 8.5% de la región Caribe.

2.1.3 Población

Según los resultados del Censo nacional de población realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en el año 2005, Sucre presenta una población total de 772.010 habitantes, de los cuales el 64,0%



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

corresponde al área urbana y el 36,0% al área rural, con una densidad poblacional del 72,3 hab/Km².

2.2 CONTEXTUALIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE SUCRE

Para ubicarnos geográficamente en el contexto regional del municipio, se hace necesario iniciar con el conocimiento del departamento de Sucre, este es una de las treinta y dos (32) secciones territoriales en que se divide políticamente la República de Colombia.

Figura 1. Localización del departamento de Sucre en Colombia





Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

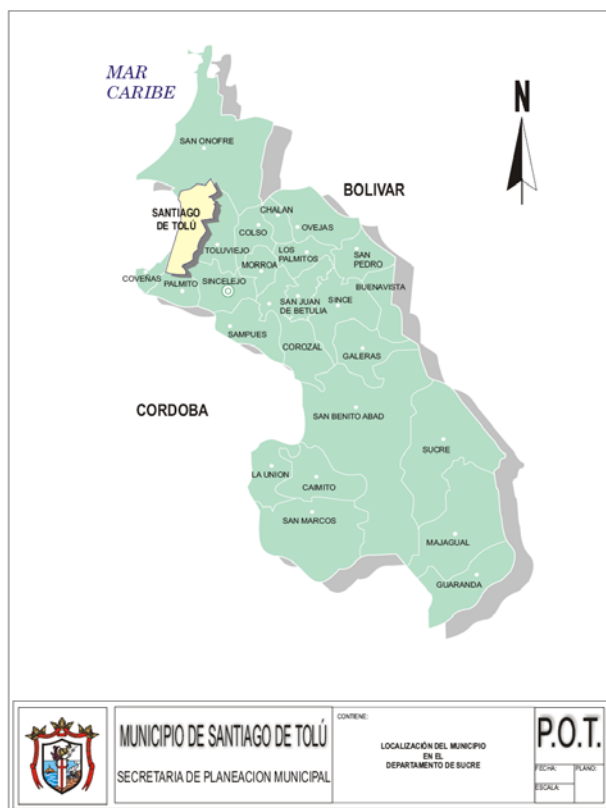
DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

El nombre de este departamento se dio en honor al Mariscal Antonio José de Sucre, personaje que luchó por la defensa de nuestra patria.

El departamento de Sucre fue creado por la ley 47 del año 1966, emanada del congreso de la república y se inauguró el 1º de marzo de 1967, en acto protocolario por el presidente de la república Carlos Lleras Restrepo.

En cuanto a su división política y administrativa cuenta con los municipios de Sincelejo (capital), Tolúviejo, Tolú, Corozal, Betulia, Sampués, Coveñas, san Antonio de Palmito, Morroa, Coveñas, San Benito Abad, Ovejas, Los Palmitos, Chalán, Colosó, San Onofre, San Pedro, Caimito, Sucre, Majagual, Guaranda, La Unión, San Marcos, Galeras, El Roble y Sincé.

Figura 2. Mapa división política del departamento de Sucre





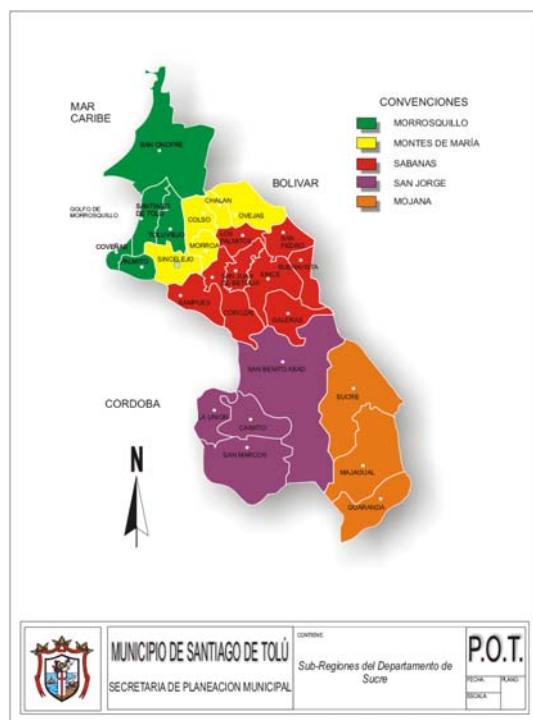
DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Sucre es uno de los departamentos costeros situado al norte del país y enclavado entre los departamentos de Bolívar y Córdoba, por una parte y el mar Caribe de cuyo litoral le corresponden aproximadamente 110 kilómetros. La localización de este departamento es ampliamente ventajosa porque, al pertenecer su territorio a la región del Caribe, tiene a su vez acceso al mar en el Golfo del Morrosquillo, lo que facilita las comunicaciones y el turismo; al sureste hace parte de la región del valle del río Magdalena, le corresponde un vasto sector del bajo Cauca.

El departamento de Sucre limita al norte y occidente con una longitud de kilómetros de costa; con Bolívar sus límites son por el oriente y sur; y al occidente limita con el departamento Córdoba.

2.3. SUB REGIONES DEL DEPARTAMENTO DE SUCRE

Figura 3. Subregiones del departamento de Sucre





Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

El Departamento de Sucre cuenta en su territorio con cinco Sub-Regiones, a saber: Morrosquillo, Montes de María, Sabanas, San Jorge y Mojana.

2.3.1 Subregión Morrosquillo

Esta subregión corresponde a la zona de vida bosque seco tropical (bs-T), la fuerte intervención humana ha favorecido la formación de las sabanas antrópicas de llanura. En el municipio de San Onofre se localiza un enclave de bosque muy seco tropical (bms-T) y porciones de sabanas antrópicas de lomerío y de montaña. Además se localizan en el litoral costero los ecosistemas de manglar y lagunas costeras.

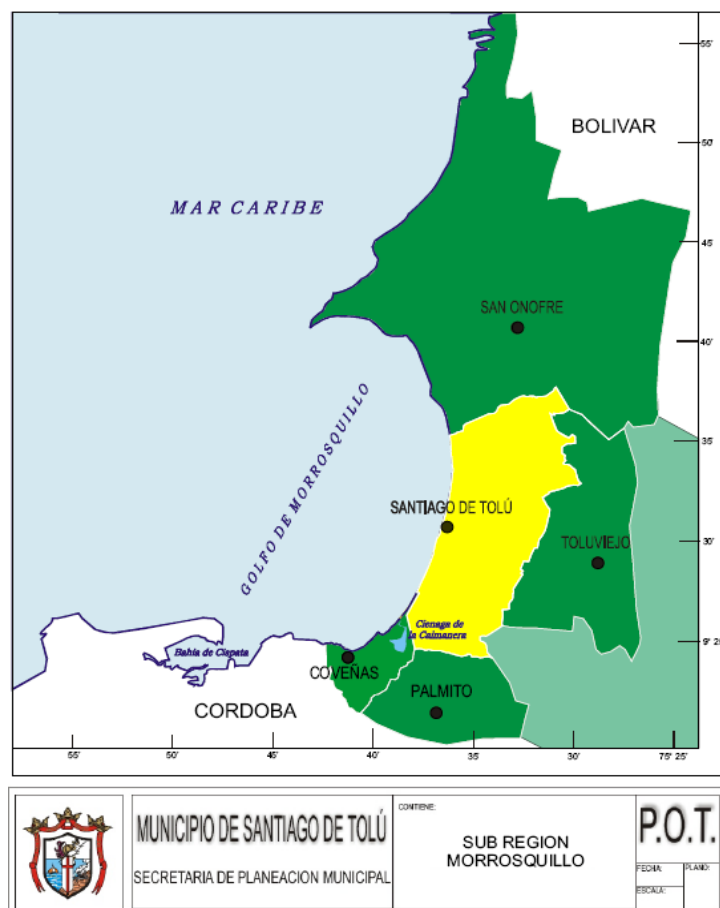
La Subregión presenta diferencias marcadas en sus variables climáticas; las lluvias anuales en algunos casos son inferiores a 900 mm, pero pueden caer más de 1.200 mm al año. La temperatura media mensual es superior a los 27°C. La estación seca puede durar hasta cinco meses ó más. La humedad relativa promedio es del 77%. Debido a su condición de llanura costera, la llanura mantiene niveles freáticos altos que conservan el estado aprovechable de las pasturas y condiciones favorables para el sostenimiento del hato ganadero durante la estación seca.

En esta subregion se presenta un déficit estimado de viviendas equivalente al 30% del total del departamento, lo cual corresponde a 17.700 unidades aproximadamente.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Figura 4. Sub región Morrosquillo



2.4. RELIEVE E HIDROGRAFÍA.

Sucre se subdivide en cuatro regiones fisiográficas como son:

- *Llanura costera aluvial del Golfo de Morrosquillo.*
- *Montes de María*
- *Sabanas*
- *Depresión del bajo Cauca y el San Jorge*



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Existen en el departamento una hidrografía marítima del caribe y otra hidrografía continental y de tierra firme, esta ultima es la mas extensa, pues está compuesta por ríos, arroyos, caños y ciénagas.

2.5. ASPECTO SOCIOECONÓMICO.

La economía del departamento se basa en la ganadería y la agricultura, cuyos productos son comercializados en los centros urbanos mas importantes como son: Sincelejo, Corozal, San Marcos, San Onofre, Sucre, Majagual y Guaranda entre otros y estos a la vez lo hacen con otros de mayor importancia a nivel regional y nacional.

Socialmente los habitantes se encuentran ubicados en dos grandes sectores o estratos que son: los que viven en los centros urbanos como en la capital del departamento, donde se aglutina mayor población y la población rural concentrada en el campo, veredas y pequeños poblados; afectada en las dos ultimas décadas por el conflicto armado colombiano.

2.6. ASPECTO CULTURAL.

Las características culturales que se les asignan a los sucreños son la alegría, el ser extrovertidos, parranderos, hospitalarios y amante del progreso.

Los municipios del departamento cuentan por lo menos con un colegio de bachillerato y escuelas en todas las cabeceras municipales y en un 90% de veredas y corregimientos. Sin embargo vale la pena destacar que en Sincelejo y Corozal existen numerosos planteles educativos.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

En los municipios las casas de la cultura se encargan de rescatar las tradiciones y costumbres así como líderes de las comunidades, donde se realizan las fiestas patronales en honor a diferentes Santos y Vírgenes; las cuales se celebran con misas, procesiones, casetas, fandangos, cabalgatas, carreras a caballos, y en algunas poblaciones fiestas en corraleja.

Las actividades deportivas basadas principalmente en el fútbol, sofbol y el béisbol, se convierten en los principales medios de recreación, así como los juegos de azar, las riñas de gallos y los juegos tradicionales e infantiles en las niñas y niños.

Igualmente la televisión y la radio como medio de comunicación también se convierten en medios de recreación, para las familias especialmente para las amas de casa, quienes ocupan la mayor parte de su tiempo en actividades domésticas.

2.7 CONTEXTUALIZACIÓN DE LA SUBREGION DEL GOLFO DE MORROSQUILLO.

El Golfo de Morrosquillo, ubicado en la Costa Atlántica Colombiana, tiene un ancho aproximado de 17 kilómetros, se extiende de norte a sur desde la punta de San Bernardo hasta Coveñas en su extremo sur se encuentra Punta Mestizos y la Bahía de Cispatá, antigua desembocadura del Río Sinú, cuya entrada está delimitada por las puntas Terraplén y Resguardo.

Su división política y administrativa cuenta con los Municipios de Tolú, Toluvié, San Onofre, San Antonio de Palmito y Coveñas



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

2.7.1 Clima, relieve e hidrografía.

El clima es cálido seco, con temperaturas que promedian 28° grados centígrados. El régimen de lluvias muestra una precipitación media anual que promedia entre 500 y 1.000 milímetros. Se presentan dos épocas, la de verano y la de lluvias. La primera parte generalmente de fines de noviembre hasta finales de abril y la segunda desde principios de mayo a finales de noviembre.

La dinámica del agua en la zona está definida por la presencia de cuencas, caños, arroyos y ciénagas, que al interactuar con el mar crean condiciones específicas para el desarrollo del bosque de manglar, flora y fauna asociada.

Los suelos presentan una geomorfología de costera, la cual se forma por interacción entre la tierra, la atmósfera y el océano, sujetas a cambios estacionales donde actúan agentes dinámicos que moldean la zona litoral, haciendo de estas formas las más frágiles e inestables, donde se producen fenómenos de sedimentación y erosión las cuales muestran un aceleramiento a causa de la intensificación de las actividades humanas.

Geológicamente la zona está constituida por unidades de origen marino, fluvial y fluvio marino, ligados tanto en la geología como por su génesis, los cuales se han agrupado en costas bajas y elevadas, con presencia de colinas de estratos plegados del cretáceo superior al cenozoico, de los cinturones de San Jacinto y Zinú, comprendiendo la llanura costera, plataforma y talud con el mismo estilo de formación.

El relieve presenta una serie de variaciones en la región, debido a que en las zonas costeras se presentan llanuras con alturas muy cercanas al nivel del mar y con población de manglares en la Ciénaga de la Caimanera, al sur, se encuentran ondulaciones, las cuales muestran una topografía de colinas cuyas alturas están



Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

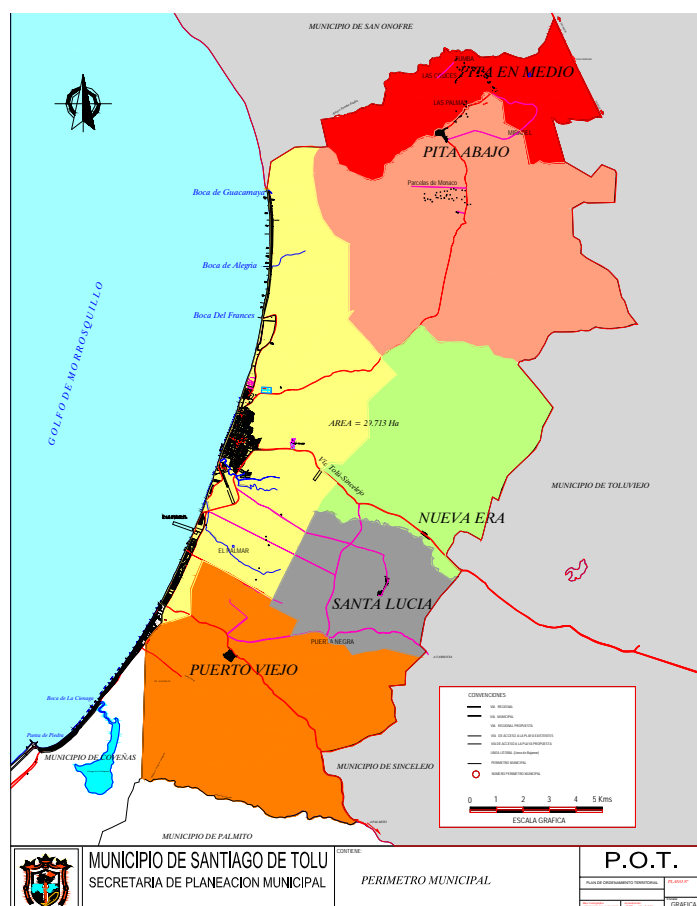
en el rango entre 30 y 140 metros sobre el nivel del mar, lo que produce la proliferación de corrientes transitorias de agua, las cuales existen en el invierno y se secan en le verano, con cursos cortos y de pendientes empinadas. La vegetación es de tipo manglar, los cuales son el hogar de una diversidad de variedades de especies migratorias de aves, reptiles y criaturas marinas. Es un ecosistema de apareamientos, cría y alimentación para peces, moluscos y toda una variedad de forma de vida silvestre. El manglar presenta diversos grados de adaptación de acuerdo al salino inundado y se puede dividir en dos categorías: la vegetación del manglar propiamente dicha y la vegetación asociada. La primera son plantas leñosas y se distinguen por una mayor abundancia y dominancia dentro de los manglares, al mismo tiempo por sus desarrolladas adaptaciones fisiológicas y anatómicas pueden soportar inundación mareal y altas salinidades. La segunda, está compuesta por especies que se encuentran en zonas transicionales y su distribución por lo general no es exclusivamente de los manglares, por tanto presentan adaptaciones para soportar inundaciones de aguas saladas o dulces pero no simultáneamente.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

2.8. VISIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ

Figura 5. Mapa municipio de Santiago de Tolú



Fuente: Plan de ordenamiento territorial de Santiago de Tolú 2000 - 2010

El municipio de Santiago de Tolú es uno de los centros urbanos de la Subregion del Golfo de Morrosquillo el cual se encuentra ubicado al Noreste del Departamento de Sucre, tiene latitudes entre 09,31,41 en latitud norte y 75,34',55" en latitud Oeste con una extensión de 29.500 hectáreas. El municipio de santiago de Tolú tiene limites en el Norte: con el municipio de San Onofre, en el



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Sur: con el municipio de Coveñas y San Antonio de Palmito, al Este con los municipios de Toluviejo y el municipio de Sincelejo y al Oeste con el Mar Caribe.

2.8.1. Aspecto Histórico.

Tolú fue fundado en 1535 por Alonsos de Heredia, pero en 1499 ya Alonso de Ojeda había explorado sus costas y reconocido el casi cacicazgo del primogénito del cacique Tolú. Desde el principio esta población fue utilizada como punta de lanza para penetrar y conquistar los territorios tenues. Durante mucho tiempo el camino que llegaba a Tolú era de herradura y venia de San Antero a El Bobo, donde se tomaba un camino por la playa hasta Tolú.

En la arquitectura podemos ver hoy las huellas de la historia es así como algunos de los aspectos físicos de grandes y reconocidos hoteles del municipio cuenta hoy por hoy con elementos republicanos de mampostería que se mezclan con las formas rectas de la arquitectura moderna.

El origen del municipio de Santiago de Tolú, se corrobora en documentos existentes tales como el libro de **Así es Sucre** escrito por personajes muy reconocidos en el departamento de sucre, el doctor Inis Amador nacido en Sincelejo historiador y folclorista, Donaldo Bossa nacido en Santiago de Tolú, José Elías Cury Lambraño nacido en corozal , Apolinar Díaz Callejo de Coloso donde no nació pero fue criado, Luís Eduardo Díaz Gómez nacido en corozal licenciado en ciencias sociales , Jorge Luís Feris Chadid nacido en Sincelejo, Juan Granado de la Hoz nacido en ciénaga Magdalena y Héctor Rojas Herazo nacido en Tolú.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

2.8.2. Aspecto Sociocultural.

Tolú es el centro turístico y recreativo por excelencia en el departamento de sucre, sus playas, sus hoteles de todas las categorías, restaurantes con los mejores platos caribeños, bicicletas, motos son algunas de las características que refuerzan y fortalecen esta cultura de turismo natural y tropical, donde el denominador común es el cielo limpio, el reverberante sol, y sobre todo el animo amable de la gente, no importa que el viajero este disfrutando de cualquier rincón en golfo de morrosquillo, lo realmente especial es que en Tolú siempre se encontraran personas dispuestas a orientarlos y hacer mas fácil y grato sus paseo.

En Tolú toda esta cerca los recorridos son cortos lo que le garantiza a la gente agilidad y rapidez para sus diligencias, así mismo en el atardecer cuando baja el sol es notorio el ámbito familiar que se refleja en el sector barrial de este municipio pues se sacan las mecedoras a las terrazas de las viviendas para disfrutar del atardecer, se visitan a los vecinos, se comparten diálogos, risas y alegrías entre los habitantes, los niños y jóvenes se integran uno a uno en señal del inicio del partido de fútbol a las 4:00 de la tarde cuando el sol inicia su despeje mientras unos colocan las arquerías de maderas elaboradas por ellos mismos, otros se encuentran en la búsqueda del balón para que de esta forma pueda iniciar el juego.

2.8.3 Aspecto Económico.

En el Municipio de Santiago de Tolú se pueden encontrar diversas Actividades económicas, sin embargo existe 4 que se han convertido desde siempre en las mas relevantes de la zona. Entres estas se pueden apreciar las siguientes: la agricultura, la ganadería, el turismo y el comercio.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Según datos del DANE en el censo general del 2005 las estadísticas determinaron que el 12.9% de los establecimientos se dedican a la industria, el 48.6% al comercio, 37.5% el servicio y el 1.0% a otras actividades.

2.8.4 Vías, transporte y comunicación.

Este territorio cuenta con vías marítimas, aéreas y terrestres que la comunican con el resto del país. El acceso aéreo se hace por tres aeropuertos nacionales ubicados uno en la misma ciudad, otro en Montería (a 1 hora y 20 minutos por carretera) y el tercero, en Corozal, Sucre, a 1 hora.

Los hermosos atardeceres dan paso a una agitada vida nocturna, comenzando por el paseo en bici taxi, vehículo típico del municipio, sin descartar el famoso mototaxismo que ha tomado auge estos últimos años convirtiéndose en otro medio de transporte terrestre importante para los habitantes del municipio incluso para turistas y visitantes. Estos medios de transporte son la mejor forma para recorrer el paseo peatonal que bordea la playa, un muelle turístico desde donde parten las embarcaciones hacia las islas de San Bernardo, las típicas calles con sus casas de palma y los diversos condominios turísticos frente al mar o a lo largo del golfo.

2.8.5 Población

Según los resultados del Censo nacional de población realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en el año 2005, el municipio de Santiago de Tolú presenta una población total de 28.108 habitantes, de los cuales el 79,40% corresponde al área urbana y el 20,60% al área rural, con una densidad poblacional del 95,3 hab/Km².

Mapa de zonificación urbana del Municipio de Santiago de Tolú. El mapa muestra una zona costera con una grilla de parcelas coloreadas que representan diferentes tipos de zonificación. Se incluyen etiquetas como 'Lagunas de Océano', 'Alfaro Roldán', 'Edificio Bencio', y 'Ayuntamiento de Santiago'. A la derecha hay una leyenda titulada 'LEGENDA' que relaciona los colores con tipos de zonificación como 'ZONA RESIDENTIAL', 'ZONA INDUSTRIAL', etc. En la parte inferior hay un recuadro con el logo del municipio, su nombre y la información de la Secretaría de Planeación Municipal.

Si se quiere evaluar un medio social cualquiera en función de las necesidades humanas, no solo basta con comprender cuales son las posibilidades que se ponen a disposición de los grupos o individuos para realizar sus necesidades. Es preciso examinar en que medida el medio reprime las posibilidades disponibles, tal es el caso de las viviendas que se definen como el medio o satisfactor directo de



Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

la necesidad de protección; con la simple percepción se podría decir que las familias de este municipio gozan de esta y que se encuentran protegidos, pero la realidad social refleja otra conceptualización y visión de los hechos en lo relacionado a las formas de habitar en las que se encuentran estas familias, es así como las condiciones del tipo de construcción, los niveles habitacionales, la ubicación, la distribución interior de los espacios y hasta la tenencia de las viviendas, se constituyen en elementos fundamentales para poder calificar con propiedad que las condiciones de vivienda son adecuadas, sin embargo a la falta de uno por muy simple que fuera, representa un desmejoramiento en la calidad general de las viviendas al igual que desprotección para las familias que habitan en ellas, ya que la satisfacción de esta necesidad no es completa. Por esto mismo, se muestra y se ponen a consideración las características físicas generales con las que cuentan las viviendas de estas familias.

2.9.1. Tipos de viviendas:

En esta comunidad se pueden encontrar viviendas tales como casas, apartamentos, cabañas, casa finca, cuartos y hasta salón restaurantes, donde algunas cumplen con las adecuadas condiciones de habitar, es decir con óptimos niveles habitacionales, con apropiados tipos de construcciones, al igual que con buenos estados físicos, sin embargo hay de aquellas familias menos favorecidas que viven en condiciones inhumanas con problemas de hacinamiento, inadecuada distribución habitacional, construcción física con materiales no aptos y ubicación riesgosa de las mismas.



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Tabla No. 1 - Tipo de viviendas en el municipio.

Categorías	Casos	%	Acumulado %
Casa	5,483	90.52	90.52
Apartamento	359	5.93	96.45
Tipo cuarto	209	3.45	99.90
Otro tipo de vivienda	6	0.10	100.00
Total	6,057	100.00	100.00

Fuente: Censo DANE 2005

Tabla No. 2 - Tipo de viviendas en el Núcleo Densamente Poblado.

Categorías	Casos	%	Acumulado %
Casa	4,405	89.19	89.19
Apartamento	355	7.19	96.38
Tipo cuarto	173	3.50	99.88
Otro tipo de vivienda	6	0.12	100.00
Total	4,939	100.00	100.00

Fuente: Censo DANE 2005

2.9.2. Aspecto físico de la vivienda.

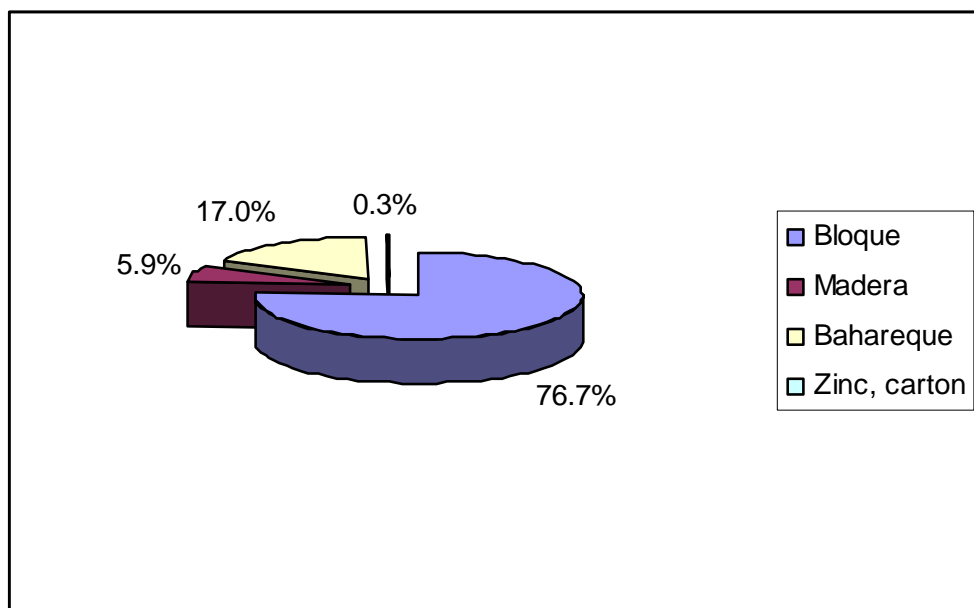
Si bien es cierto, en todo estudio socio económico se hace fundamental y necesario conocer las condiciones físicas de cada vivienda, ya que de esta se desprende información viable y verificable del tipo de construcción y estado general de las mismas, en este caso las siguientes cifras muestran un relación de los materiales predominantes con los que cuentan estas viviendas:



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Tabla No. 3 - Material predominante de las paredes de las viviendas en el Núcleo Densamente Poblado

Categorías	Casos	%	Acumulado %
Bloque	3.788	76,70	76,70
Madera	293	5,93	82,63
Bahareque	842	17,05	99,68
Zinc, carton	16	0,32	100,00
Total	4.939	100	100



Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007.

Según los datos obtenidos se puede observar que el 76,7% de las paredes con las cuales están construidas estas viviendas se encuentran elaboradas en bloque, 17% hechas en bahareque, 5,9% en madera y el 0.3% en zinc o cartón; lo que



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

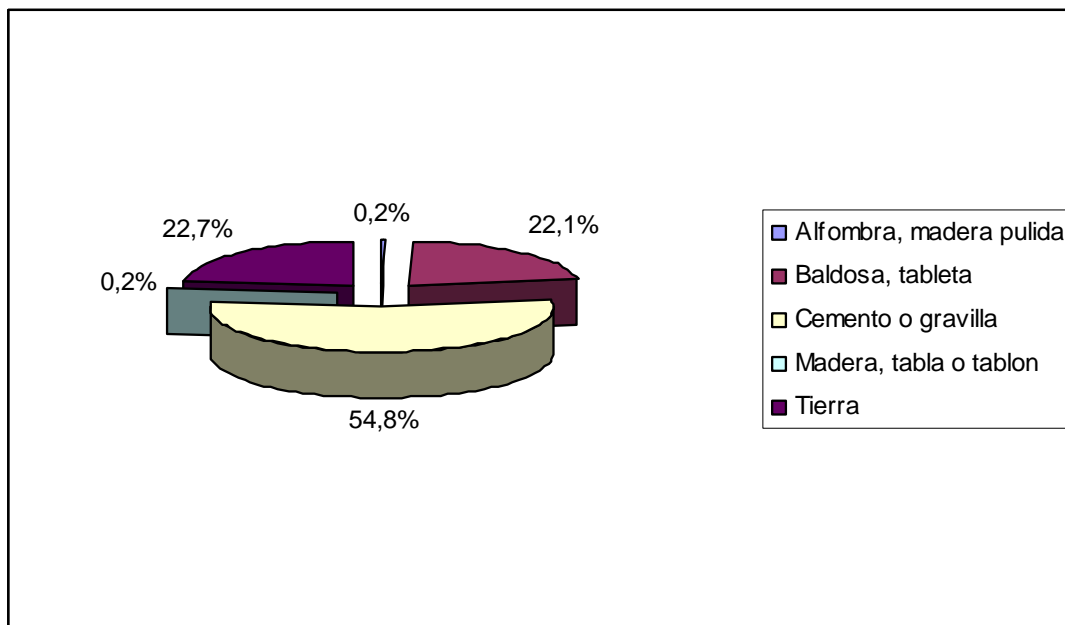
Quiere decir que el 77% de las viviendas construidas en esta zona son hechas en acabados de bloques y cemento.

Tabla No. 4 - Material predominante de los pisos

Categorías	Casos	%	Acumulado %
Alfombra, madera pulida	9	0,18	0,18
Baldosa, tableta	1090	22,07	22,25
Cemento o gravilla	2709	54,85	77,10
Madera, tabla o tablón	10	0,20	77,30
Tierra	1121	22,70	99,80
Total	4.939	100	100



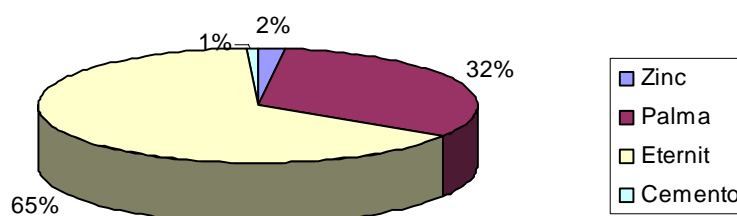
DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008



Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007

Las estadísticas indican que el 54,8% de las viviendas cuentan con pisos elaborados en cemento, el 22,7% con pisos en tierra, el 22,1 de las viviendas con pisos de baldosas, el 0,2% con pisos en madera, tabla o tablón y el 0,2% con pisos en alfombras o madera pulida

Tabla No. 5 - Material predominante de los techos



Fuente: Encuesta Realizada en el mes de julio



Plan de Desarrollo

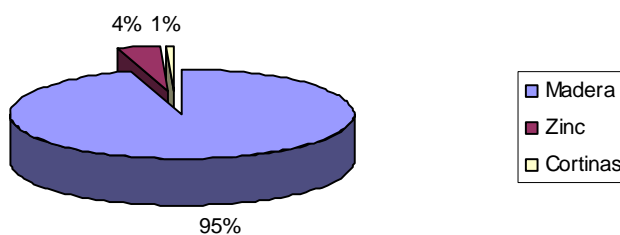
La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Del 100% de las viviendas estudiadas se divisaron 65% con techos en lámina ondulada de asbesto cemento, 32% con techos de palma, 2% con techos de zinc y 1% con techo de concreto (cemento). De esta manera se puede establecer que el material sobresaliente de los techos de estas viviendas es la lamina ondulada de asbesto cemento

Tabla No. 6 - Material predominante de las puertas



La investigación social arrojó que el 95% de las viviendas poseen puertas en material de madera, 4% de zinc y 1% con cortinas, este último material que no le brinda a familia ningún sistema de seguridad ni protección adecuado.

2.9.3 Caracterización y Uso de la vivienda:

Muchas de las viviendas del Núcleo Densamente Poblado se caracterizan en su mayoría, por contar con cuartos, cocinas, salas, y baños, sin embargo existen algunas que no cuentan con estas áreas de habitación tal como se muestra en la siguiente tabla:



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

Tabla No. 7 - Número de habitaciones por vivienda en el Núcleo Densamente Poblado

Habitaciones por vivienda	Casos	%
0	3	0,06
1	1.771	35,86
2	2.039	41,29
3	929	18,81
4	145	2,94
5	36	0,72
6	2	0,04
7	6	0,11
8	2	0,05
10	1	0,02
13	3	0,07
49	1	0,03
57	1	0,01

Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007

Por lo general, en las construcciones de vivienda lo primero que se tiene en cuenta es el nivel habitacional, en esta medida es necesario determinar el número de habitaciones con las que cuentan estas viviendas, no solo para conocer las formas comunes de construcción, sino también para lograr identificar la manera y el estado en las que viven estas familias.

En este sentido se logró determinar que el 35,86% de las viviendas solo cuentan con 1 habitación, el 41,31% de éstas con 2 habitaciones, el 18,8% de las



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

viviendas con 3 habitaciones, 2,92% con 4 habitaciones, 0,72% con 5 habitaciones, de aquí en adelante se presentan viviendas localizadas en los estratos altos, dedicadas al servicio turístico o alquiler de habitaciones, donde se incluyen los hoteles y residencias. Es de anotar, que existe un muy bajo porcentaje (0,06%) de viviendas con 0 habitaciones. En consecuencia esta ultima condición es preocupante ya que la pregunta es ¿Dónde duermen y descansan los miembros de esta familia? De hecho las viviendas de estas familias poseen sus espacios habitacionales en sus mayoría improvisados con materiales como cortinas, maderas incluso hasta cartón para darle mas o menos una distribución habitacional a sus viviendas y tener si quiera un poco de privacidad en sus habitaciones.

Tabla No. 8 - Número de baños por viviendas.

Numero de Baños	No. de Viviendas	% de viviendas
0	1,002	20.29
1	3,500	70.86
2	339	6.86
3	63	1.28
4	15	0.30
5	10	0.20
6	3	0.06
7	2	0.04
8	2	0.04
9	3	0.06
Total	4,939	100

Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

En una vivienda los baños son tan necesarios e indispensables como cualquier otro espacio tales como el comedor, la cocina, las habitaciones y otros. Sin embargo el 20,29% de las viviendas de esta localidad no cuentan con éste, de modo que realizan sus necesidades en otros lugares como patio a campo abierto. Por otro lado el 70,86% de las viviendas cuentan con 1 baño, el 6,86% con 2, el 1,28% con 3, el 0,30% con 4, el 0,20% con 5, el 0,06% con 6, el 0,04% con 7 y 8 y el 0,06% con 9 baños. Es de anotar, que las viviendas que aparecen con un alto número de baños, están dedicadas exclusivamente a la actividad turística.

Tabla No. 9 - Numero de hogares que cocinan por separados en la unidad de vivienda.

Cantidad de cocinas armadas por separado en la vivienda	No. Vivienda	%
1	3867	78,3
2	684	13,8
3	275	5,6
4	68	1,4
5	27	0,5
6	18	0,4
	4939	100,0

Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007

Del 100% de las viviendas estudiadas, el 78,3% cuentan 1 cocina; el 13,8% con 2; el 5,6% con 3; el 1,4% con 4; el 0,5% tiene 5 y el 0,4% tiene 6 cocinas. El resultado del presente cuadro, se constituye en un insumo importante, junto con el



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

que a continuación se presenta, para acercarnos a un dato aproximado del déficit de vivienda en el Núcleo Densamente Poblado.

Tabla No. 10. Número de hogares que habitan en la vivienda, en la cabecera municipal.

No. Hogares instalados en la vivienda	No. Vivienda en cada caso	%	Déficit por hacinamiento
1	4348	88,03	
2	445	9,01	445,0
3	111	2,25	222,0
4	25	0,51	75,0
5	7	0,14	28,0
6	3	0,06	15,0
	4939	100	785,0

Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007

Se observa que del 100% de las viviendas que conforman la cabecera municipal, el 88,03% es habitada por un solo núcleo familiar; el 9,01% es habitada por 2 hogares; el 2,25% es habitada por 3 hogares; El 0,51% es habitada por 4 hogares; el 0,14% por 5 hogares y el 0,06% por 6 hogares. Esto nos puede acercar al déficit total de vivienda del Núcleo Densamente Poblado del municipio, puesto que el dato de viviendas requeridas para subsanar el hacinamiento expresado en el cuadro anterior, podrían ser de 785 viviendas. Para acercarse un poco mas a la realidad del déficit, tendríamos que cruzar los datos de tenencia de la vivienda y hacinamiento, porque nos puede arrojar la estadística un dato erróneo, ya que se



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

presentará el caso de personas que tienen mas de una vivienda y han dado esta en alquiler.

Tabla No. 11 - Tenencia de la vivienda

Tipo de tenencia	No. Vivienda	%	Déficit por Tenencia
Propia	3.123	63,23	
Arriendo	1.074	21,75	1.074
Otra condición	742	15,02	742
	4.939	100	1.816

Fuente: BASE DE DATOS SISBEN 2007

En el municipio de Santiago de Tolú, por ser un sitio de interés turístico, se presentan muchos casos atípicos relacionados con la tenencia, ya que existen propiedades que sólo son de uso turístico, pero que son habitadas por familias encargadas a la celaduría y mantenimiento en las épocas no turísticas y al servicio de atención domestica a los propietarios en las épocas de vacaciones.

En el cuadro de tenencia se puede observar que el 63,23% de las viviendas son de propiedad de las personas que habitan en ella; un 21,75% están en calidad de arriendo y el restante 15,02% vive en ellas bajo otra condición que se relaciona con lo arriba anotado.



Plan de Desarrollo

La Clave: Recuperar la Confianza 2.008 - 2.011

Para Volver a Creer en lo Nuestro.

DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

3. CONCLUSIONES:

Con la información obtenida en el campo y con relación de las Licencias expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, para la construcción de nuevos proyectos urbanísticos impulsado por asociaciones de viviendistas, producto de la misma desesperación de la población carente de techo propio, estimamos que el déficit de vivienda en el Núcleo Densamente Poblado del municipio de Santiago de Tolú, está alrededor de **2.600 unidades de viviendas nuevas.**

Adicionalmente a éste déficit, se pudo establecer que se requiere del mejoramiento de las viviendas existentes del Núcleo Densamente Poblado, en una cifra que está alrededor del 25% del total de las viviendas. Esto nos arroja una cantidad de **1.235 viviendas aproximadamente por mejorar.**

Esta cifra ha ido aumentando a través de los últimos 20 años, debido a que ninguno de los gobiernos en ese periodo realizó programas de construcción de viviendas nuevas ni mejoramientos de las existentes.

El municipio de Santiago de Tolú no ha sido ajeno a la situación del desplazamiento forzoso que se ha dado en el país, especialmente en la zona de los Montes de María, convirtiéndose en un atractivo receptor para esta población vulnerable, que ven en esta zona una posibilidad de subsistencia con el trabajo informal que se genera en las temporadas turísticas; este fenómeno ha disparado el déficit de vivienda, además de crear en el municipio otras dificultades sociales.

El presente diagnostico pretende mas adelante, situar en cada barrio, el déficit de vivienda nueva y mejoramiento, estableciendo en cada uno de ellos el requerimiento de cada caso. De igual manera, se diagnosticará para cada uno de



DIAGNOSTICO DE VIVIENDA AÑO 2.008

los corregimientos y veredas que componen este municipio, las necesidades de mejoramiento y construcción nueva de viviendas.

Finalmente, la Administración municipal tendrá un su Plan de Desarrollo consignado los programas, metas y estrategias requeridos para ir solucionando gradualmente estos déficit en materia de vivienda.