



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
Biblioteca Universitaria  
Fernandez de Madrid

## LA TIERRA COMO FACTOR DE DESARROLLO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA

R E C T O R

Dr. LUIS H. ARRAUT ESQUIVEL

SECRETARIO GENERAL

Dr. CARLOS MENDIVIL CIODARO

DECANO DE LA FACULTAD

DR. ALFONSO OSORIO RICO

SECRETARIA ACADEMICA

DRA. MARTHA FERNANDEZ GUERRERO

PRESIDENTE DE TESIS )

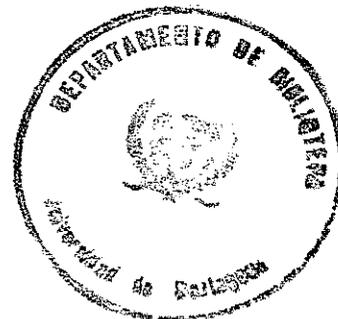
DR. ASDRUBAL RECUERO M.

ASESORFE

DR. RAUL M. SIERRA M.  
Economista.

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
Facultad de Ciencias Económicas

1984



T  
330.9861142  
V 543

Eg-1

S C I B

2

LA TIERRA COMO FACTOR DE DESARROLLO EN LA  
CIUDAD DE CARTAGENA

Nora Vélez Flórez  
//  
Barbarita Gómez Silva

S C I B

Trabajo de Grado presentado como  
requisito parcial para optar al  
título de Economista.

58889

UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
CARTAGENA, 1984

Cartagena, 30 de marzo de 1984

Señores  
Miembros del Comité de Graduación  
Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de Cartagena  
E. S. D

Adjuntamos a la presente nuestra tesis de grado titulada

"LA TIERRA COMO FACTOR DE DESARROLLO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA", con el fin de que sea sometida al estudio y aprobación por parte del Comité, para optar al título de Economista.

Atentamente,

*Barbarita Eugenia Gómez S.*  
Barbarita Eugenia Gómez S.

*Nora Vélez F.*  
Nora Vélez Florez

Cartagena, 29 de Marzo de 1984 .-

Señores  
MIEMBROS COMITE DE GRADUACION  
Facultad de Ciencias Económicas  
Programa de Economía U. D. C.  
E. S. M.

Por medio de la presente me permito someter a su consideración la Tesis de Grado Intitulada "LA TIERRA COMO FACTOR DE DESARROLLO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA", del cual fui honrosamente designado Asesor por las estudiantes de la Facultad de Economía BARBARITA EUGENIA GOMEZ SILVA y NORA VELEZ FLOREZ quienes lo presentan a ustedes para optar - el título de Economista.-

Cordialmente,

*Raúl Sierra M*  
RAUL MIGUEL SIERRA MORALES

/csgs.-



**TABLA DE CONTENIDO**

	Pag.
0. INTRODUCCION	XI.
0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	xii
0.2 DELIMITACION DEL PROBLEMA.	xiii
0.2.1 Delimitación Formal.	xiii
0.2.1.1 Tiempo	xiii
0.2.1.2 Espacio	xiii
0.2.2 Delimitación Material	xiii
0.2.2.1 Variable Dependiente	xiii
0.2.2.2 Variables Independientes	xiii
0.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	xiii
0.3.1 Objetivos Generales	xiii
0.3.2 Objetivos Específicos	xiv
0.4 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION	xv
0.5 FORMULACION DE LA HIPOTESIS	xv

	Pag.
0.5.1 Hipótesis General	xv
0.5.2 Hipótesis de Trabajo	xv
0.6 OPERACIONALIZACION DE LA HIPOTESIS	xvi
0.6.1 Definiciones Conceptuales	xvi
0.6.2 Definiciones Operacionales	xvii
0.7 MARCO TEORICO	xix
0.8 METODOLOGIA	xii

CAPITULO I

<b>ASPECTOS GENERALES DE LA CIUDAD DE CARTAGENA</b>	24
1.1 RESEÑA HISTORICA	24
1.2 EVOLUCION HISTORICA DEL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD	28
1.3 CONDICIONES GEOGRAFICAS	32
1.4 CONDICIONES CLIMATOLOGICAS	33

CAPITULO II

<b>ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA CIUDAD DE CARTAGENA</b>	34
2.1 ASPECTOS SOCIALES	34
2.1.1 Población Total	34

	Pág.
2.1.2 Fecundidad	37
2.1.3 Mortalidad	38
2.1.4 Migración	38
2.1.5 Educación	39
2.1.6 Salud	43
2.1.6.1 Morbilidad	43
2.1.6.2 Mortalidad	44
2.2 ASPECTOS ECONOMICOS	45

CAPITULO III

**APLICACIONES Y USOS DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA** 54

3.1 ESTATUTO DE ZONIFICACION SEGUN EL PLAN DE DESARROLLO DE CARTAGENA EN 1978 54

3.2 DESCRIPCION ACTUAL DE LAS DIFERENTES APLICACIONES Y USOS DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA. 60

CAPITULO IV

**TENENCIA DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA** 63

4.1 SINOPSIS HISTORICA 63

4.2 CARACTERISTICAS GENERALES 65

	Pag.
4.2.1 TENENCIA ILEGAL	67
4.2.2 TENENCIA LEGAL	70
4.3 DIAGNOSTICO	71
 <u>CAPITULO V</u>	
<b>MERCADO DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA</b>	80
5.1 ESTUDIO DE LAS NECESIDADES Y CONDICIONES PARA LA ADQUISICION DE TIERRAS	80-
5.1.1 Aspectos Generales	80
5.1.2 Cuantificación de la demanda del suelo urbano.	81
5.1.3 Ocupación de los jefes de familia por niveles de ingreso	96
5.2 EL SUELO URBANO	99
5.2.1 El suelo y el mecanismo de mercado	100
5.3 ALZA Y CAIDA DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO	112
5.4 PAPEL DEL GOBIERNO EN EL CONTROL DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA	170
 <u>CAPITULO VI</u>	
<b>INCIDENCIA DE LA APLICACION, USOS Y DISTRIBUCION DE LA TIERRA EN EL DESARROLLO ECONOMICO-SOCIAL-URBANO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA</b>	181
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	190
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	

9

## INDICE DE CUADROS Y ANEXOS

	Pag.
Cuadro No. 1. Estimativos de la población global para el área urbana de Cartagena en el período 1.975-1.985.	36
Cuadro No.2 Estimativos de la Escolaridad en el nivel elemental en el período 1965-1980.	40
Cuadro No.3 Desarrollo estimado de la matrícula elemental, oficial y privada de 1.965-1.980.	40
Cuadro No.4 Matrícula oficial de educación primaria 1977	41
Cuadro No.5 Matrícula oficial de educación secundaria 1.977	41
Cuadro No. 6 Porcentaje de la población de 13 a 19 años que estudia bachillerato 1.965-1.980.	41
Cuadro No. 7 Estimativo de la matrícula en el Bachillerato.	42
Cuadro No.8 Relación porcentual según grupos de edad por egresos hospitalarios en 1.975.	42
Cuadro No.9 Tasas de Mortalidad 1.972-1.975	43



	Pag.	
Cuadro No.10	Proyección de la población de Cartagena, económicamente activa, económicamente ocupada 75-85.	46
Cuadro No.11	Proyección de la población ocupada y desocupada 1.975-1.985.	48
Cuadro No.12	Empleo Industrial (1.978-1.983).	49
Cuadro No.13	Análisis del Nivel Socio-Económico Tipo de Desarrollo y cobertura de los servicios públicos por sectores en Cartagena (1.978).	65
Anexo No. 1	Distribución del área de Cartagena por Sectores, Barrios y tipos de desarrollo año 1.983.	196
Anexo No.2	Localización de las Invasiones en Cartagena.	206
Cuadro No.14	Total Lotes del Municipio de Cartagena distribuidos por Barrios.	72
Cuadro No.15	Distribución de áreas por tipos de Desarrollo.	75
Anexo No.3	Tamaño de la muestra de 380 solicitudes.	207
Cuadro No. 16	Distribución de Ingresos del Suelo Urbanos por sectores.	87
Cuadro No. 17	Hogares Censales por Condición de Tenencia de la vivienda según tipos Municipio de Cartagena. Muestra de Avance del Censo de 1.973-DANE.	93
Anexo No. 4	Localización Lote de Alvaro Vélez Calle.	208

Cuadro No.18	Ocupación de los Jefes de Familia por Niveles de Ingreso.	97
Anexo No. 5	Tamaño de la muestra de 217 predios.	209
Anexo No. 6	Valor predios por M2 para el período 1.972-1.985 según muestra por sectores en el área Urbana de Cartagena.	210
Cuadro No.19	Distribución de la muestra de predios por Sector.	113
Cuadro No.20	Promedio por Barrios Sector 1	116.
Cuadro No.21	Promedio general Sector 1	117
Cuadro No.22	Promedio precio/m2 Barrios Sector 1-grupo 1.	118
Cuadro No.23	Promedio precio/M2 Barrios Sector 1-grupo 2.	122
Cuadro No. 24	Promedio general Sector 2.	127
Cuadro No. 25	Promedio por Barrios Sector 2	130
Cuadro No. 26	Promedio por Barrios Sector 2, grupo 1.	125
Cuadro No. 27	Promedio precio/M2 Sector 2, grupo 2.	132
Cuadro No. 28	Promedio General Sector 3.	136
Cuadro No. 29	Promedio por Barrios Sector 3	139
Cuadro No. 30	Promedio por Barrios Sector 3, grupo 1.	142

Cuadro No. 31	Promedio por Barrios Sector 3, grupo 2.	144
Cuadro No. 32	Promedio por Barrios Sector 4	147
Cuadro No. 33	Promedio General Sector 4	150
Cuadro No. 34	Promedio precio/M2 Barrios Sector 4	152
Cuadro No. 35	Promedio General Sector 5	158
Cuadro No. 36	Promedio General Secotr 5	159
Cuadro No. 37	Promedio Precio /M2 por Barrios Sector 5	160
Cuadro No. 38	Promedio general precio/M2 por sectores	166
Anexo No. 7	Programas de vivienda sin cuota inicial 1.983	232
Anexo No. 8	Estimativo del Déficit de vivienda en Cartagena para Julio 1.983.	233
Cuadro No.39	Programas de vivienda en Cartagena 1.983.	188



## INDICE DE GRAFICOS

	Pag.
Gráfica No. 1. Demanda del Suelo Urbano por Sectores.	83
Gráfica No. 2. Demanda Porcentual del suelo Urbano por Niveles de Ingreso.	89
Gráfica No. 3. Promedio general precio/M2 de la Tierra Sector 1.	115
Gráfica No. 4. Promedio Precio/M2 de la Tierra por Barrios Sector 1-Grupo 1.	119
Gráfica No. 5. Promedio precio /m2 de la Tierra por Barrios Sector 1- Grupo 2.	124
Gráfica No. 6. Promedio general precio/m2 Sector 2.	126
Gráfica No. 7. Promedio precio /M2 Barrios Sector 2-Grupo 1.	128
Gráfica No. 8. Promedio Precio/m2 Barrios Sector 2-grupo 2.	133
Gráfica No. 9. Promedio General Precio/M2 Sector 3'.	137
Gráfica No.10 Promedio General Precio/M2 Sector 3.	141
Gráfica No.11 Promedio General precio/M2 Barrios Sector 3.	145
Gráfica No.12 Promedio General precio/M2 Sector 4.	151
Gráfica No.13 Promedio Precio/M2 Barrios Sector 4.	154.
Gráfica No.14 Promedio Precio/M2 Barrios Sector 4.	156
Gráfica No.15 Promedio General Precio/M2 Sector 5.	161
Gráfica No.16 Promedio Precio/M2 Barrios Sector 5.	165
Gráfica No.17 Promedio Precio/M2 Barrios Sector 5.	167
Gráfica No.18 Promedio General Precio/M2 Sectores.	169

## 0. INTRODUCCION

Si hacemos una observación exploratoria orientada a dar un diagnóstico Económico-Social en nuestra ciudad, observamos que ésta presenta degradaciones en sus aspectos físicos, en su ambiente social y el nivel de vida de muchos cartageneros. Como consecuencia de un indebido uso, aplicación y legalización del factor tierra,

Buscar una solución a este problema implica demostrar que las aplicaciones, usos y tenencia de la tierra no se ha hecho con criterios de justicia y bienestar social; por estas razones se hizo necesario hacer un estudio sobre estos aspectos para poder plantear posibles soluciones cuyos resultados en un futuro serían aprovechados por las administraciones encargadas en lo referente a la aplicación, usos y tenencia de la tierra reflejándose en una situación de bienestar económico-social.

Durante los últimos años, el proceso histórico de la ciudad de Cartagena, se ha caracterizado por el crecimiento acelerado de la población en forma desarticulada, lo que ha conllevado a una expansión física del área urbana apareciendo cada vez más nuevos asentamientos humanos, debido a sus bajas condiciones económicas, ubicándose en te-

renos inundables y carentes de servicios públicos (como el caso de la Zona Sur Oriental), convirtiéndose en limitantes para el Desarrollo Económico Urbano de la misma,

Al analizar esta situación nos damos cuenta que uno de los aspectos más importantes para el Desarrollo Económico Urbano de la Ciudad, es el factor "tierra", el cual es diferente a todos los demás, ya que además de ser un recurso escaso, no es renovable.

Por consiguiente fue nuestro interés analizar cuál es su incidencia dentro de este desarrollo, esperando que su análisis y estudio sea aprovechado en un futuro por las entidades gubernamentales conocedoras de este problema.



**0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Hoy en día nuestras ciudades no pueden responder a su razón de ser: cómo es la satisfacción de las necesidades primarias biológicas y culturales de su población, porque ésta se va haciendo más compleja en la medida en que las ciudades crecen y se convierten en centros de desarrollo económico social-urbano.

A pesar de los esfuerzos gubernamentales durante los últimos años no se ha mejorado esta situación, los logros han sido mínimos; así la cobertura y la calidad de los servicios públicos, el déficit de vivienda cuantitativo como cualitativo que presentan las ciudades es alarmante, reflejándose esto en la estratificación, desorganización y deterioro de las mismas.

En Cartagena se presentan estos mismos síntomas, existe un crecimiento desordenado, la ciudad se encuentra dividida en diferentes sectores, los servicios públicos son muy deficientes, más en unos que en otros, y no cubren ni la tercera parte de la población. La tasa de crecimiento se debe en gran parte a la gran masa de inmigrantes campesinos, aunque actualmente en menor escala, los cuales se ubican en la periferia de la ciudad, en zonas inundables y carentes de servicios públicos, ocasionando el deterioro de los centros urbanos, la degradación social y la inseguridad.

Ante esta situación, nos preguntamos ¿Cómo ha incidido la aplicación,

usos y tenencia de la tierra, en el desarrollo económico-social de la ciudad de Cartagena ?

**0.2 DELIMITACION DEL PROBLEMA**

**0.2.1 Delimitación Formal,**

0.2.1.1 Tiempo: Este estudio lo haremos para un período comprendido entre 1975-1985,

0.2.1.2 Espacio: El área geográfica que comprende este estudio, es la ciudad de Cartagena,

**0.2.2 Delimitación Material,**

**0.2.2.1 Variable Dependiente,**

El Desarrollo Económico-social de la ciudad de Cartagena,

**0.2.2.2 Variables Independientes,**

Inadecuada aplicación, mal uso e inequitativa distribución del suelo urbano

**0.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**

0.3.1 Objetivos Generales: Describir y analizar cómo ha incidido la aplicación, usos y tenencia de la tierra en el proceso de des-

Desarrollo de la ciudad de Cartagena,

Determinar criterios que sirvan como base al gobierno en la toma de decisiones para la elaboración de políticas que contribuyan al mejoramiento inmediato del medio, la inversión en proyectos productivos destinados a lograr beneficios económico-sociales de la ciudad y por consiguiente del país.

0.3.2 Objetivos Específicos: Describir y analizar cuál es el nivel actual de desarrollo de la ciudad de Cartagena,

Realizar un estudio de mercado de la tierra en Cartagena, haciendo un análisis evaluativo del comportamiento de los precios de los terrenos dentro del período en estudio,

Establecer y analizar cuáles son los diferentes usos, aplicaciones y tenencias del suelo urbano en Cartagena,

Determinar la incidencia del fenómeno de la tierra urbana en los aspectos económico-sociales de la ciudad,

Conocer cuál ha sido el papel del gobierno nacional, departamental o municipal, con relación a este fenómeno,



**0.4 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION**

El estudio ha realizar, lo consideramos de gran importancia, porque al saber cuál ha sido la incidencia de la aplicación, usos y tenencia de la tierra urbana en el desarrollo de Cartagena, lograremos señalar pautas que le sirvan al gobierno para crear mecanismos, diseñar políticas y estrategias, que permitan impulsar con carácter urgente programas que ayuden a salir del estancamiento y deterioro permanente en donde nos encontramos. Esto sería tomado como base para el arranque de otras ciudades que en un momento dado se presenten en las mismas condiciones o con características semejantes.

La puesta en marcha de las medidas que puedan adoptarse por recomendaciones del estudio conllevarían por encadenamiento a un estímulo dentro del proceso de Desarrollo Económico-Social.

**0.5 FORMULACION DE LA HIPOTESIS**

0.5.1 Hipotesis General: La aplicación, usos y tenencias de la tierra urbana son factores decisivos en el proceso del desarrollo económico-social de la población.

0.5.2 Hipótesis de Trabajo: El desarrollo económico-social de la ciudad de Cartagena se encuentra afectado por la inadecuada aplicación, mal uso, e inequitativa distribución del suelo urbano,

## 0.6 OPERACIONALIZACION DE LA HIPOTESIS

### 0.6.1 Definiciones Conceptuales,

Tierra: Es un recurso natural y factor de la producción, sobre la cual el hombre realiza todas sus actividades,

Tierra Urbana: Consideramos como tierra urbana en este estudio, el sector comprendido por el perímetro de la ciudad de Cartagena señalado en el plan de desarrollo de Cartagena de 1978 para los diferentes usos,

Usos y Aplicaciones del Suelo Urbano: Se consideraron los usos y aplicaciones establecidos en el estatuto de zonificación en el plan de desarrollo de 1978, en donde se establecen las diferentes zonas, como son: turísticas, industriales, históricas, residenciales, comerciales, etc.

Demanda: Está determinada por el total de la población de Cartagena que se encuentra en capacidad de adquirir un terreno,

Oferta: Es la cantidad de tierra que se encuentra en disponibilidad para ser utilizada por la población de Cartagena,

Condiciones Económicas: Es el grado de participación y retribución de la población en el proceso de producción y creación de riquezas

de una comunidad o región,

Condiciones Socio-Culturales: Es la manera como se manifiestan las relaciones interpersonales determinadas por el grado de capacidad educativa que hace a una persona más o menos apegada a los miembros de una sociedad,

Desarrollismo: Nombre dado para subrayar el crecimiento económico con exclusión, o a expensas de otros objetivos, y en la concentración de la conversión como la base determinante de crecimiento económico,

Crecimiento Económico: Se emplea para describir las medidas cuantitativas a través de los índices de producción, inversión, como también de la expansión de la fuerza de trabajo, del capital, del volumen del comercio y del consumo, o sea, este crecimiento puede ser por sectores: Primario, Secundario, Terciario,

Desarrollo Económico: Se considera como el crecimiento simultáneo de los sectores de la economía, es decir, exige cambios tanto económicos como sociales, y de cualquier otro tipo que dan lugar al crecimiento,

0.6.2 Definiciones Operacionales:

Variables	Indicadores	Fuentes
Usos y	Demanda: La mediremos a través	En base a los for-

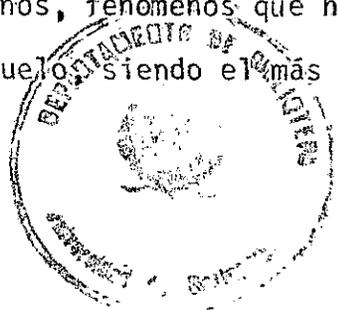
Variables	Indicadores	Fuentes
Aplicaciones del Suelo Urbano	del total de la población de la ciudad de Cartagena, que se encuentra en capacidad de exigir un área determinada del factor "tierra",	mularios que se encuentran en el ICT por solicitudes diligenciadas en los últimos años.
	Oferta: Es la cantidad de predios que comprenden en el perímetro urbano de la ciudad de Cartagena,	IGAC Personería Municipal.
Tenencia de la Tierra	Esta será medida a través de la tenencia legal y la tenencia ilegal.	IGAC Personería Municipal.
Tierra Urbana	Tomaremos como tierra urbana el total de hectáreas que se encuentran incluidas en el perímetro urbano de la ciudad,	IGAC Personería Municipal Oficina de Tugurios

Variables	Indicadores	Fuentes
Grado de Desarrollo Económico-Social	Condiciones Económicas; Estructura de los Ingresos, nivel ocupacional, etc.	IGAC Personería Municipal.
	Condiciones Socio-culturales: Seguridad Social, recreación y entretenimiento; estructura de la familia,	Corporación de Turismo.

0.7 MARCO TEORICO

El suelo como un elemento único, constitutivo del territorio, es un recurso natural, no renovable, escaso, de localización fija, soporte de la producción y no reproductible por el capital ni producto del trabajo, imprescindible para el desarrollo económico-urbano que no sólo contiene el objetivo del crecimiento económico, sino también el de la distribución equitativa y el de la satisfacción de las necesidades básicas de la población y de la familia.

El desarrollo capitalista se expresa en su urbanización, entendido ésta como el proceso de la concentración progresiva de la población de las actividades económicas en los centros urbanos, fenómenos que ha tenido efecto sobre la apropiación y uso del suelo, siendo el más evi-



dente y a la vez profundo atributo de los asentamientos humanos el hecho de que ocupan y usan el suelo, y dado que tanto la extensión como la ubicación de los terrenos son fijas, la utilización del suelo para un propósito determinado necesariamente tendrá efecto sobre su disponibilidad para otros usos. Esto significa, por ejemplo, que la existencia de zonas desocupadas en una parte del país no permite satisfacer las necesidades de espacio de una comunidad urbana en crecimiento situada en otra parte.

La magnitud de este crecimiento ha tenido un gran impacto en la demanda del suelo y ha originado desequilibrios espaciales y sociales e impedido el acceso a este factor a la población de menores ingresos.

Los grupos marginados actualmente generan el mayor incremento de las áreas urbanas de nuestras ciudades, ocupando sus periferias, las cuales resultan inapropiadas por sus condiciones físicas desfavorables para el uso familiar, pero que generalmente son habilitadas en forma precaria constituyéndose una situación de segregación urbana, entendiéndose ésta, como la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, considerando esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía.

La distribución de las residencias en el espacio produce la diferenciación social en las ciudades, ya que las características de las viviendas y de su población son causa de la reagrupación, en función de la

capacidad social de los sujetos, de sus rentas, de su estatuto profesional, del nivel de instrucción, de la pertenencia étnica; en el caso de los asentamientos periféricos aparecen grupos en donde se destaca una serie de características tales como el desempleo, la miseria, en fin un nivel de vida notoriamente bajo lo que redundará en el desarrollo urbano-integral y es así que lo demuestran los últimos indicadores del crecimiento económico en Colombia,

La tasa de desempleo pasó de 8,1% en septiembre de 1981, a 9,3% en el año siguiente; la población joven constituía la mitad de la fuerza de trabajo y era la más afectada por el desempleo, cerca del 80% del total. En cuanto a la distribución de los ingresos, investigaciones recientes señalan que mientras el 40% de los hogares más pobres de la población urbana devengaba sólo el 12% de los ingresos, el 20% más rico percibía el 58%. En cuanto a la vivienda se ha indicado que el déficit habitacional es del orden de 613,300 unidades en 1982 en las principales ciudades.

En el caso de Cartagena presentaron según el censo poblacional de 1973 realizado por el DANE la siguiente información: partiendo de una población de 412,755 habitantes, en 1978 una proyección basada en una tasa de crecimiento anual del 4,46% (este cálculo es tomado de análisis que se hicieron dentro de los aspectos demográficos en el plan de desarrollo de Cartagena en 1978, encontramos que dentro de este total el 26,3% es P.E.A., discriminada en un 86,29% que constituía el total de la población económicamente activa ocupada (P.E.A.O.), y el resto o sea el

13.7% desempleados, implicando una tasa de desempleo a un nivel del 13.3%. En lo que se refiere a la distribución del ingreso el 7.5% de la población se encontraba devengando ingresos superiores a 30,000., mientras que el 92.5% correspondiente a los estratos medio y bajo, ingresos entre menos de \$ 7,500.00 y \$ 30,000.00, lo que incidió en el déficit de vivienda para el mismo año en 15,302 unidades, y este déficit ha traído como consecuencia problemas urbanos cada vez más graves y complejos. Uno de ellos hace relación con el crecimiento del área urbana, originada por la dispersión de los asentamientos humanos que cada día requieren y toman mayores áreas para sí, sustrayéndolas de las áreas de reserva y de las áreas rurales que constituyen el factor de equilibrio ecológico. Los nuevos barrios se han venido formando como resultado de asentamientos humanos espontáneos o dirigidos, dispersos y por urbanizaciones ubicadas y construídas caprichosamente por urbanizadores particulares y del Estado, careciendo de los servicios públicos sin contar con la actividad privada que cada día se concentra en el área central de la ciudad, llevando a muy pocas personas a apropiarse del suelo urbano y haciendo uso de él en forma tal que perjudica a la ciudad de Cartagena, alejándose de los objetivos propuestos por el estatuto de zonificación que existe en el Plan de Desarrollo de Cartagena.

## 0.8 METODOLOGIA

El método que utilizaremos será el científico-deductivo, puesto que nos basaremos en datos reales cuyo análisis sistemático y objetivo nos llevará a señalar las respectivas conclusiones y recomendaciones.

La técnica a emplear para la obtención de la información básica de esta investigación será mediante visitas a organismos como son: DANE, IGAC, CAMACOL, CAMARA DE COMERCIO, PLANEACION MUNICIPAL, ICT, y las consultas de estudios, tales como: Plan de Desarrollo de Cartagena, Estudio de Acueducto y Alcantarillado para el año 2010 y estudios hechos por la Electrificadora de Bolívar.

La información secundaria será obtenida a través de documentos, informes y revistas cuyo contenido se identifique directamente con el tema a tratar.

# 1. ASPECTOS GENERALES DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

## 1.1 RESEÑA HISTORICA

Cartagena es sin lugar a dudas una de las ciudades más bellas del mundo y la única en su especie. Es ante todo una verdadera joya colonial que constituye un patrimonio nacional, cuya historia está íntimamente vinculada a la del resto del país. Fundada a orillas de la bahía que lleva su nombre, fue descubierta por Rodrigo de Bastidas durante una de sus expediciones y confundiéndola con un golfo la denominó "Golfo de Barú". La fundación oficial de la ciudad se efectuó 32 años después, es decir, en junio 1 de 1533 y el honor le correspondió a Don Pedro de Heredia.

Antes de morir, Heredia alcanzó a ver cómo la ciudad por él fundada se expandía y progresaba; las razones de este adelanto ante todo fueron: su ubicación a orillas de un gran puerto, seguro, profundo y difícil de forzar por el enemigo en caso de ataque. Se encontraba, además, en el centro de la cuenca del mar Caribe y era el puerto terminal más próximo a la desembocadura del Río Magdalena, vía obligada de penetración al Nuevo Reino de Granada y, por tanto, su mejor guardián. Su proximidad al Istmo de Panamá que carecía de puertos abri-

gados sobre el Caribe, la convertían, de hecho, en la protectora del comercio interoceánico y, por ende, de los tesoros que procedían del Perú y que comenzaban a ser expoliados por sus conquistadores.

Las potencias rivales de España no ignoraban esto y, por eso, pronto, ya desde en vida de Heredia, como hemos visto, comenzaron a enviar contra ella a corsarios y piratas.

En el año 1574, el rey Felipe II le dió a Cartagena el título de "Ciudad", y poco después le concedió el derecho a usar en todos los actos un escudo de armas.

Durante la época colonial, Cartagena ocupó sitio prominente en el país, no sólo por sus hermosas construcciones y sus aristocráticas costumbres, sino también por hechos heroicos que hicieron historia, como la institución de la Inquisición, la trata de negros y los continuos enfrentamientos bélicos con piratas e invasores de otros países, como fueron los más famosos: Roberto Baal, Martín Cote, John Hawkins, Frances Drake.

Su rol en la campaña emancipadora fue trascendental. En efecto, en esta época Cartagena fue sede de luchas, de sitios como el de Morillo, y de fusilamientos de hombres ilustres, que le valió el título de "Heroica". Tal fue la importancia que el 11 de noviembre, fecha de su independencia, fue señalado como fiesta nacional.



30

No menos gloriosos fueron los tiempos de la época republicana. A Cartagena le cupo el honor de ser la sede temporal del gobierno nacional, durante la administración de Rafael Núñez.

Pero a los tiempos de esplendor siguieron otros de decadencia. Luego de la Guerra Civil ocurrida en 1840, se inicia una crisis social y económica. Su declinación como puerto comercial era evidente y poco a poco se iba trasladando a Barranquilla. Con el fin de luchar contra este fenómeno se fundó la "Sociedad Patriótica de Cartagena" que pretendía promover el comercio y el progreso de la vieja ciudad, y bajo sus estímulos se aprobaron varias medidas legislativas y se realizaron algunos esfuerzos, como por ejemplo, el dragado del canal de Bocachica, la proyectada apertura del de Bocagrande, la declaratoria de la ciudad amurallada como puerto libre, que se logró hacer efectiva, pero sin resultados prácticos de importancia, entre 1856 y 1858 y sobre todo la limpieza, dragado y rectificación del Canal del Di-que, vía esta cuya importancia se reconoció entonces como de prime-rísima necesidad, para hacerle frente a la crisis que se estaba vi-viendo.

Al comienzo del siglo XX, Cartagena parecía una ciudad acabada. Por primera vez en su turbulenta historia de plaza fuerte, dos guerras civiles sucesivas, la de 1895 y la prolongada y sangrienta de los "Mil Días" que estalló en 1899, ni siquiera se aproximaron para ame-nazarla: sus baluartes no servían para nada. En la de 1895 la ciu-dad se limitó a enviar un batallón de reclutas para que peleasen en

tierras santandereanas,

Sin embargo, Cartagena no se resignaba a morir. En los años de gobierno del general Rafael Reyes, Cartagena dió algunas muestras de recuperación, como lo demuestra la construcción de un primer acueducto, que captó las aguas de las fuentes de Matute, en Turbaco, y la fundación de varias industrias que, aunque de corta vida, fueron síntoma de alguna vitalidad, notablemente la del Ingenio Azucarero de Sincerrín.

El vuelco del destino ocurrió en la segunda mitad del actual siglo XX. En el año de 1951, el Canal del Dique fue definitivamente rectificado, dragado, modernizado y dado a un servicio regular y permanente durante unos veinte años. Con esto, la ciudad respiró una gran bocanada de aire fresco, y pudo navegar por el río Magdalena sin interrupciones. Un poco más tarde, el oleoducto de Mamonal, que hasta entonces se había mantenido al margen, daba origen al establecimiento de una refinería de petróleo y a una poderosa cadena de industrias petroquímicas; luego la carretera troncal de occidente, que venía a reemplazar el sueño trunco del ferrocarril a Medellín, trajo otra corriente de vida desde las montañas del antiguo "Zenufana" antioqueño; y finalmente, la facilidad de las comunicaciones aéreas, terrestres, marítimas y fluviales de nuestro puerto, sumadas a la dotación de una completa red de servicios públicos modernos y bastante aceptables, a la belleza del paisaje, a las reliquias históricas que la misma pobreza en que Cartagena había vivido durante un siglo salvó de la total destrucción, trajeron

gonsigo la industria turística, hoy en pleno florecimiento; y todos estos elementos reunidos han restituido a la "Ciudad Heroica" algo de su antigua grandeza y le han dado una nueva vida, no completamente ajena al destino militar para el que nació, pero sí diferente, multifacética, alegre y próspera, cuyo ritmo creciente deben, sin embargo, vigilar y orientar con inteligencia las nuevas generaciones.

### 1.2 EVOLUCION HISTORICA DEL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD

El proceso histórico de evolución y conformación física demográfica se ha dividido en siete períodos: un primer período que dura casi tres siglos desde la fundación de Cartagena hasta la independencia, un segundo de 100 años hasta comienzos del siglo XX y cinco períodos más cortos durante los últimos 80 años.

1533 - 1800 : Caracterizado por época de grandezas y de bloqueos.

Su crecimiento demográfico es limitado, llegando al final del período a 10.000 habitantes ubicados dentro del sector amurallado, espacio físico que sólo alcanzaba las 80 hectáreas. Sin embargo si las comparamos con la capital de la República, Santa Fe de Bogotá que hoy se acerca a los 5 millones de habitantes, ella sólo tenía en 1761 un número aproximado de 15 mil habitantes.

Constituída en el centro más importante de las relaciones entre la Corona Española y las Colonias Americanas, su desarrollo es impulsado por la construcción de obras de carácter militar, oficial y reli-

gioso que conforman un valioso patrimonio arquitectónico y cultural. Por Cartagena salían hacia España, todas las riquezas del Nuevo Reino de Granada y del Perú.

1800 - 1905 : La inmolación de Cartagena en 1815 que le valió el título de "Ciudad Heroica", y las guerras civiles del comienzo de la república, la llevan a una etapa de decaimiento y estancamiento en su progreso que sólo se ve reactivado en el último cuarto del siglo XIX. El centro de las actividades urbanas sigue siendo el área de los barrios Centro, San Diego y Getsemaní y unos pocos asentamientos en la Isla de Manga y El Cabrero para gente de altos ingresos. Aparecen también al final del período los barrios de Pie de la Popa, Espinal y La Quinta a lo largo de la vía del Ferrocarril.

La superficie urbana llega a 170 hectáreas que alojan 55 mil habitantes.

1905 - 1938 : Este período se caracteriza por un ligero proceso en las actividades de la ciudad con la instalación de una serie de negocios industriales y comerciales que marca un leve resurgimiento económico por un poco más de 30 años en el cual la ciudad llega a 84.937 habitantes según el censo de 1938 que ocupan un área de 625 hectáreas cuadruplicando la extensión anterior. Aparecen igualmente los barrios Lo Amador, La Esperanza, Prado, Amberes, España, Boston y Tesca en la línea del ferrocarril; siguiendo el litoral los barrios de Bocagrande, Crespo, Torices, Bruselas y El Bosque.

1938 - 1951 : Son 13 años de sopor industrial resultado de los problemas de la gran crisis financiera mundial y de la segunda guerra que dió nacimiento al auge comercial como puerto de entrada al país. En esta época la ciudad tiene un crecimiento vegetativo y llega a los 128.877 habitantes al final del período con una superficie de 790 hectáreas que arroja una densidad poblacional de 163 habitantes por hectárea debido a la dispersión de los asentamientos urbanos. Durante este proceso se consolida el establecimiento de las entidades bancarias y los negocios comerciales de Cartagena.

1951 - 1964 : El período se caracteriza por la aparición de importantes actividades industriales, especialmente en el sector industrial de Mamonal con la instalación de la refinería de Intercol que inició su construcción en el año 1953 y operaciones en 1957 y la consolidación de la pequeña y la mediana industria del Sector de El Bosque los convierten en las áreas industriales por naturaleza se acentúa el crecimiento peninsular de Cartagena en las áreas de Bocagrande como zona residencial de primera categoría y de Crespo, enfatizando nuevamente al sector amurallado como distrito comercial. Un turismo doméstico empieza a tener alguna importancia con la aparición de nuevos hoteles.

La ciudad casi duplica su población y llega a 242.085 habitantes en una extensión cercana a las 1400 hectáreas.

1964 - 1973 : Estos nueve años marcan la verdadera expansión de la

Zona Industrial de Mamonal que lo convierten en el complejo petroquímico y químico de mayor importancia en el país y la extensión de la actividad comercial en las arterias viales como la Pedro de Heredia y turísticas en Bocagrande que empiezan a delimitarlo como distrito turístico. La terminación de la mencionada avenida que es concluida hasta el centro de la ciudad cruzando el antiguo barrio de Chambacú, refuerza el distrito central del sector amurallado y La Matuna como sede de las actividades administrativas, culturales y económicas. En el Censo de 1973, la población de Cartagena llega a 348.961 habitantes que ocupan un área urbana de 2.300 hectáreas.

1973 - 1983 : Es en esta última década donde se presenta una verdadera explosión urbana caracterizada por un acelerado proceso de construcción de toda índole alcanzado la ciudad a las 5.000 hectáreas y el perímetro urbano a 7.500 hectáreas sin contar los cuerpos de agua de los caños y lagunas de la bahía de Cartagena.

Las características físicas, unidas a factores económicos y demográficos han dado lugar como en toda gran ciudad a zonas tuguriales. La acción del Estado en los últimos diez años ha sido orientada a dar solución a este problema con metas precisas; la primera prioridad fue otorgada a renovación urbana de la zona Norte que erradicó a Chambacú y relocalizó a las familias en nuevos barrios; la segunda prioridad, se dió a la Ciénaga de la Virgen y la renovación de la zona suroriental hoy en marcha para la reubicación de los moradores en el mismo lugar; la tercera prioridad que está en etapa de proyecto deberá con-

templar la reforestación total del cerro de la Popa y la relocalización de los barrios que la circundan para así evitar la erosión de la zona y a la vez ofrecerles los servicios públicos de agua y alcantarillado. Ello debe motivar la creación en el cerro de un gran parque natural con especies nativas que sea uno de los pulmones que necesita la ciudad.

En este último período es cuando se fortalece la actividad Industrial de Mamonal y se formula la política nacional sobre turismo que determina a la Capital de Bolívar como el polo prioritario de desarrollo turístico de Colombia.

**1.3 CONDICIONES GEOGRAFICAS**

Cartagena se encuentra al norte de Colombia, sobre la costa del Mar Caribe a 115 Kms. al suroeste de la desembocadura del Rio Magdalena, localizada sobre la bahía de su nombre, que es un puerto natural protegido del mar por las Islas de Tierra Bomba y Barú.

Limita al norte, con el Mar Caribe; al sur, con el Municipio de San Onofre; al oriente, con los Municipios de Santa Catalina, Santa Rosa, Turbaco, Turbana y Arjona; y al occidente, con el Mar Caribe.

La ciudad está ubicada a los 10° 25' 30" de latitud norte y 75° 32' 25" de longitud oeste respecto del Meridiano de Greenwich; su altura media sobre el nivel del mar es de 5 m, y toda la zona circundante

a la bahía, que incluye a la ciudad y a la zona industrial de Mamonal, tiene una topografía de muy poca inclinación, con algunas pequeñas colinas.

#### 1.4 CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

El clima es cálido, especialmente durante la época de lluvias, pero en parte del año los vientos alisios hacen la temperatura menos calurosa. Estos vientos soplan con regularidad entre diciembre y marzo, dando origen a estaciones secas y lluviosas.

Su temperatura media es de 28° C y su precipitación media anual es de 881 mm.

## 2. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA CIUDAD DE CARTAGENA

### 2.1 ASPECTOS SOCIALES

Para efectos del presente estudio se hace necesario conocer un diagnóstico real de la población en sus aspectos tanto sociales como económicos.

La actualización y complementación de la información se basó en los datos que se encuentran en el Plan de Desarrollo de Cartagena, así como en otros estudios posteriores.

#### 2.1.1 POBLACION TOTAL

El Municipio de Cartagena registra un crecimiento poblacional vertiginoso. Según los datos contenidos en los censos realizados durante los siete primeros años, período 1905-1911, este crecimiento se aproxima al 300%; para los últimos 35 años este crecimiento llega casi a cuadruplicar la población existente en el año 1938 ( 84.937 habitantes) a 242.085 en 1973, aun cuando este dato no fue representativo de la población y fue necesario hacer un análisis por barrios

de la población del censo de 1973 suministrada por la Oficina del DANE en Barranquilla. Terminada la labor de estimar la población dejada de censar, ajustar los datos poblacionales de algunos barrios y teniendo en cuenta el personal de las Fuerzas Armadas destacado en Cartagena, se pudo establecer una subnumeración censal de la población del área urbana de Cartagena del orden del 11%. Hecho el ajuste correspondiente se llegó a obtener para la zona urbana de Cartagena en el año de 1973 una población de 329.711 habitantes.

Con esta cifra y la del censo inmediatamente anterior se obtuvo una tasa anual de crecimiento intercensal del 4.461%. Con esta tasa de crecimiento anual la población actual de Cartagena se duplicará en 15.7 años, esto es que para mediados de 1988 las entidades gubernamentales descentralizadas y las privadas tendrán que satisfacer la demanda de servicios de toda índole para aproximadamente 660 mil habitantes.

Partiendo de los datos de población ajustados para el Plan de Desarrollo de Cartagena en julio de 1978 se ha calculado los estimativos de población global para el área urbana de Cartagena hasta el año 1985. (Ver cuadro siguiente)

47762



CUADRO N° 1

ESTIMATIVOS DE LA POBLACION GLOBAL PARA EL AREA URBANA DE CARTAGENA EN EL PERIODO 1975-1985

AÑO	CRECIMIENTO TOTAL o/%	POBLACION GLOBAL
1975	44.61	359.784
1976	44.61	375.834
1977	44.61	392.560
1978	44.61	412.655
1979	44.61	428.407
1980	44.61	447.520
1981	43.10	487.657
1982	43.10	508.675
1983	43.10	530.560
1984	43.10	553.467
1985	43.10	577.322

FUENTE: Plan de Desarrollo de Cartagena.

Para 1990 estimamos que la tasa de crecimiento disminuirá al 41.40% lo cual dará como resultado una población para este año de alrededor de 733.000 habitantes.

Para 1995 la tasa será del 39.50% y para el año 2000 de 37.40%, los cuales alcanzarán una población de 887.698 habitantes y 1'064.534 habitantes, respectivamente.

Es importante destacar el hecho de que tasas elevadas de natalidad y mortalidad, así como también la tasa de crecimiento de la población, es lo que caracteriza a los países en vías de desarrollo. Esto se debe a factores socio-económicos, al nivel de educación en el caso de la natalidad y a la falta de higiene y a la salud en general en el caso de la mortalidad.

### 2.1.2 FECUNDIDAD

La ciudad de Cartagena se ha caracterizado, según datos históricos, por tener altas tasas de fecundidad, a pesar de los descensos que en la década del 60 al 70 se produjeron con mayor impacto que en la actualidad.

Según datos históricos registrados por el DANE, Cartagena, en 1964, tenía una tasa de natalidad de 48.7 por mil; en 1968 se redujo a 38.3 por mil y cálculos realizados por CIMED, dieron un resultado de 30.0 por mil para los años alrededor de 1975. Estos grandes descensos en la tasa de natalidad que ha sufrido Cartagena, es debido al incremento de la educación y a una mayor participación de la mujer en la fuerza laboral, entre otros.

Como resultado de lo anterior es de esperarse que dicha tasa siga decreciendo de tal manera que para el período comprendido entre 1980-1985, su valor podría ser de 25.0 por mil, del 23.0 por mil para el quinquenio siguiente, descendiendo hasta 18.4 por mil para el período 1995-2000.

**2.1.3 MORTALIDAD**

Los datos registrados por el Dane para la tasa de mortalidad en el año 1967 en Cartagena fue de 6.8% por mil, de 6.4% para 1972; se puede notar que su descenso es de menor importancia que el registrado para la fecundidad.

Según estimaticos mucho más reales, dado que existe un alto subregistro de defunciones especialmente en los niños, ubican a la mortalidad en valores que oscilan entre 9.0 y 11.0 por mil.

Mejora de factores tales como la salud, educación y el incremento en los recursos de orden médico asistencial, permiten pensar que la mortalidad seguirá su descenso, partiendo de un nivel de 9.00% para el período 1973-1980, continuando hasta llegar a 6.0 por mil en el período 1995-2000, claro está, en el supuesto que lo anterior se logre en el transcurso del tiempo.

**2.1.4 MIGRACION**

La última información disponible sobre la migración en Cartagena, hace referencia al censo del año 1964. En este año, el 57.2% de los inmigrantes que llegaron a la ciudad procedían del mismo departamento.

La tendencia de la población migrante en el futuro inmediato parece ser y así se consideró, que para el período 1973-1980, se mantendría

su importancia en el aumento de la población, pues no se vislumbran acciones que frenen el éxodo rural urbano.

Por el contrario, se supone que Cartagena seguirá siendo un gran centro de atracción aún de mayor importancia al actual, si la industria, el comercio y el turismo se siguen expandiendo.

De lo anterior podemos decir que para el quinquenio 1980-1985 la migración sufrirá un moderado aumento y de ahí en adelante su nivel de 25.0% se mantendrá constante.

En consecuencia, la migración seguirá siendo la más importante en el aumento de la población, mucho más que las variables demográficas, la fecundidad y la mortalidad.

### 2.1.5 EDUCACION

Dentro de este aspecto presentamos los cuadros de estimativos que se encuentran en el plan de Desarrollo de Cartagena, ya que consideramos se explican por sí solos y abarcan el total de la información deseada.



CUADRO N° 2  
ESTIMATIVOS DE LA ESCOLARIDAD EN EL NIVEL ELEMENTAL EN EL PERIODO  
1965-1980

	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1980</u>
Matrícula elemental total	36.109	61.458	64.839	77.799
Población total de 7 á 12 años	48.605	61.740	78.422	99.613
Escolaridad	74.29%	99.54%	82.67%	78.10%

CUADRO N° 3  
DESARROLLO ESTIMADO DE LA MATRICULA ELEMENTAL OFICIAL Y PRIVADA, DE  
1965-1980

	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1971</u>	<u>1980</u>
Oficial Masculina	10.301	19.341	19.608	23.474
Oficial Femenina	14.560	20.806	20.249	21.421
Privada Femenina	4.794	9.157	11.612	16.988
Privada Masculina	6.454	12.154	13.370	16.916
Total	36.109	61.458	64.839	77.799
Indices	100.0%	170.2%	179.56%	215.45%

Fuente: 2. DANE. Estudio ICOLPE.- 3. DANE. Proyecciones según tendencias de proyección total y escolar.  
Para 1977 la matrícula oficial de educación primaria arrojó los siguientes resultados:

CUADRO N°4

No. de Escuelas	No. de Aulas	No. de Alumnos	Capacidad real
22	125	6.186	10.080
25	117	8.689	9.160
22	140	8.922	11.300
29	185	11.954	14.400
26	152	10.492	13.040
<u>27</u>	<u>74</u>	<u>4.452</u>	<u>5.840</u>
151	793	50.695	63.820

Fuente: DANE. ICOLPE

Para 1977 la matrícula oficial de educación secundaria en Cartagena, arrojó los siguientes resultados:

CUADRO N°5

No. de Escuelas	No. de Aulas	No. de Alumnos	Capacidad real
12	190	13.195	15.200

CUADRO N°6

PORCENTAJE DE LA POBLACION DE 13 A 19 AÑOS QUE ESTUDIA BACHILLERATO  
1965 - 1980

	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1980</u>
Matrícula total Bachillerato	8.263	15.484	24.468	31.032
Población de 13 a 19 años	38.168	48.482	61.582	78.223
Porcentaje que estudia	21,64%	31.93%	39.73%	39.65%

Fuente: 5. y 6. DANE. ICOLPE.

CUADRO N°7  
ESTIMATIVO DE LA MATRICULA EN EL BACHILLERATO  
1965 - 1980

	<u>1965</u>	<u>1970</u>	<u>1975</u>	<u>1980</u>
Oficial Masculino	2.466	2.996	6.921	8.127
Oficial Femenino	500	2.457	4.799	8.353
Privado Masculino	2.774	5.135	7.248	8.212
Privado Femenino	<u>2.523</u>	<u>4.806</u>	<u>5.500</u>	<u>6.330</u>
Total	8.263	15.484	24.468	31'022

Fuente: DANE. ICOLPE

Es importante señalar que la implantación de la doble jornada ayudó en forma definitiva a disminuir los déficits y a lograr una mejor utilización de los recursos.

Como se puede observar en los informes de la matrícula en 1977 la capacidad de los locales no está copada. Sin embargo en cuanto a localización, estado de conservación y dotación de los planteles escolares, la situación es crítica. En primer lugar hay un número muy importante de escuelas y colegios ubicados en el centro en casonas coloniales, sin acondicionamiento para tal uso y lo que es más grave, sin posibilidades de que se haga, so pena de destruir ese invaluable patrimonio histórico. Además, no cuentan con áreas adecuadas para la práctica de la educación física y la recreación y el deporte.

## 2.1.6. SALUD

De acuerdo con la información obtenida del Plan de Desarrollo de Cartagena, la cual se basa a su vez en las investigaciones y análisis realizados por el Distrito Integrado de Salud de Cartagena en 1977 con respecto al nivel de salud, obtuvimos el siguiente diagnóstico:

### 2.1.6.1 Morbilidad:

Analizando los datos encontrados podemos decir que por egresos hospitalarios la primera causa de morbilidad es parto, con un 75.5% sobre las diez primeras. En las instituciones del sector que ofrecieron servicios de hospitalización durante el año de 1975, encontramos que un total de 25.043 egresos, correspondiendo a residentes de Cartagena 22.104 o sea el 88.2% y 2.939 residentes de otros municipios, lo que equivale al 11.74%.

A continuación presentamos la siguiente relación porcentual según grupos de edad por egresos hospitalarios para este mismo año:

CUADRO N°8

Grupo de 15 a 44 años	67.0%
" " 45 a 64 años	8.8%
Grupos menores de 1 año	7.0%
" de 5 a 14 años	5.8%
" de 1 a 4 años	5.2%
" de 65 y un año	3.9%
Sin edad conocida	2.3%

Fuente: DANE -Plan de Desarrollo de Cartagena, Tomo I Pag.56

La mayor morbilidad por consulta de emergencia en el Hospital Universitario de Cartagena durante el año de 1976 según las 20 primeras causas de consultas es el siguiente: la primera causa, enteritis y otras enfermedades diarreicas con el 8.6% del total de consultas de emergencia por las 20 primeras causas; en segundo lugar bronquitis, efisema y asma con un porcentaje de 7.8%; se nota que las mayorías de las consultas registradas bien pueden ser atendidas por una institución de menor complejidad como puede ser una Unidad Intermedia de Salud, y no necesariamente en el Hospital Universitario de Cartagena.

Para 1974 se tiene que las primeras causas de morbilidad por consulta externa fueron las enfermedades infecciosas y parasitarias con un total de 13.271 consultas y un porcentaje del 26.4% del total de las 15 primeras causas. En segundo lugar correspondió a enfermedades del aparato respiratorio arrojando los siguientes resultados: 10.288 casos.

En referencia con enfermedades de notificación obligatoria o sea comunicables para 1976, siguen ocupando el primer lugar las diarreas y enteritis con un total de 6.699 casos, lo que equivale a un 79.2% del total de casos registrados; en segundo lugar encontramos el sarampión con 790 casos registrados.

2.1.6.2 Mortalidad

Es de nuestro conocimiento el subregistro de este hecho vital, por lo tanto los datos encontrados nos muestran que las tasas de mortalidad

general aparecen muy bajas en relación con del país que es de 9%.

CUADRO N°9

<u>TASAS DE MORTALIDAD</u>	
AÑOS	PORCENTAJE(POR MIL)
1972	6.4 hab.
1973	6.2 "
1974	5.2 "
1975	5.7 "

FUENTE: Datos obtenidos del Plan de Desarrollo de Cartagena

### 2.2 ASPECTOS ECONOMICOS

Al hacer un análisis de las características más importantes de los aspectos económicos de Cartagena, podemos comprender su situación económica, conocer el empleo generado y su aporte al total del ingreso de la población-ocupada.

Conociendo el diagnóstico de la situación económica tenemos una base para estudiar el problema de la tierra y su distribución inequitativa, además, el potencial de demanda de ésta siendo nuestro interés y objetivo en el presente trabajo.

Cartagena, a pesar de ser la ciudad más importante del Departamento de Bolívar y la segunda en importancia en la Costa Atlántica, presen-

ta aún ciertos problemas coyunturales en sectores considerados importantes para el normal desarrollo de sus actividades y su crecimiento económico.

De acuerdo con la información estadística más actualizada, encontramos una estructura socio-económica de la ciudad, en el siguiente orden:

- 1) Población: Según el ajuste del censo de 1973 que se encuentra en el Plan de Desarrollo se hace una proyección del crecimiento de la Población Económicamente Activa (P.E.A.) y la Población Económicamente Activa Ocupada dentro del total para el período de 1975-1985 en Cartagena.

CUADRO N°10

PROYECCION DE LA POBLACION DE CARTAGENA, ECONOMICAMENTE ACTIVA  
 ECONOMICAMENTE OCUPADA 1975 - 1985

<u>AÑO</u>	<u>POBLACION</u>	<u>PEA</u>	<u>PEAO</u>
1975	362.113	95.379	82.312
1976	378.263	99.633	85.983
1977	395.132	104.077	89.818
1978	412.175	108.719	93.824
1979	431.163	113.568	98.009
1980	450.392	118.633	102.380
1981	469.803	123.746	106.793
1982	490.051	129.079	111.395
1983	511.172	134.642	162.196
1984	533.203	140.445	121.204
1985	556.184	146.498	126.428

FUENTE: DIES. Universidad de Cartagena

Si seguimos proyectando tendremos que para 1990 con una población de 681.250 habitantes, los 199.441 corresponderían a la P.E.A., y dentro de éstos el 86.3% equivaldría a la P.E.A.O., es decir 154.858 habitantes.

- 2) Empleo: La ciudad muestra una distribución equilibrada del empleo en función a sus características propias, como son el ser centro comercial, industrial y turístico.

Si analizamos dicha distribución por actividades encontramos que la participación de la población ocupada se localiza de la siguiente forma:

Servicios personales:	17.94 %
Comercio:	10.8 %
Industria	19.78 %
el resto	51.48 %

corresponde a Gobierno, transporte, construcción, fuerzas militares y otras actividades. Es importante destacar el alto porcentaje en el sector servicios el cual corresponde al turismo, principal actividad económica de la ciudad.

El siguiente cuadro nos muestra la tendencia del empleo y desempleo en Cartagena para el período 1975-1985, con base en los índices y proyecciones efectuados por el DIES de la Universidad

de Cartagena, tendencias tomadas sobre el supuesto de que la tasa de desempleo continúe al nivel existente en 1973, es decir, del orden del 13.3%.

CUADRO N°11

PROYECCION DE LA POBLACION OCUPADA Y DESOCUPADA 1975 - 1985

<u>AÑO</u>	<u>P.E.A.</u>	<u>P.E.A.O</u>	<u>DESEMPLEADOS</u>
1975	95.379	82.311	13.068
1976	99.633	85.983	13.650
1977	104.077	89.818	14.259
1978	108.719	93.824	14.895
1979	113.568	98.009	15.559
1980	118.633	102.380	16.253
1981	123.746	106.793	16.953
1982	129.079	111.395	17.684
1983	134.642	116.196	18.446
1984	140.445	121.204	19.241
1985	146.498	126.428	20.070

Fuente: Plan de Desarrollo de Cartagena. Tomo I pag.67.



Dentro de la Población Económicamente Activa Ocupada, podemos hacer un análisis de su distribución en cada uno de los sectores:

Sector Manufacturero: Este sector está experimentando un notorio auge en el rol económico de Cartagena, a partir de la localización de importantes instalaciones industriales tanto en la zona de Mamonal como en la zona de El Bosque, las cuales han incrementado la expansión económica de la ciudad, alcanzando cifras de empleo y producción que la colocan en lugar de avanzada dentro del contexto nacional. Es así como Cartagena se encuentra ubicada en el segundo grupo de ciudades industriales junto a Bucaramanga, Pereira y Palmira.

El sector manufacturero agrupa un 19.78% del total del empleo de la ciudad y un 16.64% del total del establecimiento. El crecimiento del empleo en este sector, de acuerdo con los registros estadísticos del DANE, a partir de 1970 ha sido del 5.5% anual, previéndose para los últimos cinco años un aumento de 2.993 empleos, como lo muestra la siguiente proyección:

CUADRO N°12

EMPLEO INDUSTRIAL (1978 - 1983)

<u>1978</u>	<u>1979</u>	<u>1980</u>	<u>1981</u>	<u>1982</u>	<u>1983</u>
9.751	10.278	10.853	11.450	12.079	12.744

FUENTE: Plan de Desarrollo de Cartagena.

Sector Primario: Este sector ha mantenido poca incidencia en la economía de Cartagena y su participación no alcanza niveles significativos. Ocupa 319 personas en un total de 34 establecimientos. Dentro

de esta actividad las únicas destacables son la Agricultura y la Ganadería con 28 establecimientos y 159 empleos y extracción de Minerales no metálicos 4 establecimientos y 122 empleos.

Sector Comercio: Dentro de esta actividad existe información referente solamente al comercio minorista, el cual ocupa 5.326 personas en 599 establecimientos registrados, lo que equivale a una participación del 10.80% en el total de empleo y del 27.46% en el total de establecimientos.

Sector Servicios: Comprende las actividades de apoyo a los otros sectores económicos y la prestación de servicios a la comunidad, agrupa un total de 840 establecimientos que emplean 11.129 personas, lo cual equivale a un 17.94% del total del empleo.

Sector Gobierno y Fuerzas Armadas: Comprende las actividades de servicio público y Gobierno en todos sus niveles, agrupa un total de 16.600 personas que equivale a un 33.68% del total del empleo en Cartagena.

Turismo: Este sector juega un importante rol en el desarrollo de Cartagena. Genera un gran volumen de empleo tanto directo como indirecto y por otra parte tiene gran incidencia en la economía local. De acuerdo con informes de la Corporación Nacional de Turismo, este sector presenta un crecimiento bastante acelerado, especialmente en lo referente al Turismo internacional, el cual experimenta un crecimien-



to del 26.7% de 1970 a 1974 sin tener en cuenta el turismo procedente de Venezuela llegado por vía terrestre.

Al analizar el turismo como componente importante de la base económica de la ciudad, debemos afirmar que además Cartagena ha cumplido el importantísimo papel de actividad impulsora o líder del desarrollo en la presente década.

Dentro de los hechos que esta actividad ha impulsado, directa o indirectamente, destacamos los siguientes:

- a) La industria de la construcción una de las actividades identificadas en el Plan de Desarrollo de Colombia como básica ha tenido un incremento notable para el correcto desarrollo del turismo atendiendo a la construcción de las instalaciones que requiere.
- b) Las actividades conocidas como complementarias del Turismo, tales como restaurantes, griles, discotecas, boutiques y, en general, toda la actividad comercial de la ciudad que está también estrechamente vinculada al sector líder del desarrollo de la ciudad, han tenido un gran incremento, puesto que sus niveles de alteración están en función del flujo de visitante, casi en su totalidad turística.
- c) El mismo sector manufacturero ha recibido un impacto positivo,

al ver incrementada y en forma sostenida, una demanda de productos finales que garantiza el establecimiento de nuevas empresas y/o la expansión de las ya existentes con el consiguiente fortalecimiento de la base económica de la ciudad y la creciente generación de empleo.

Construcción: En Cartagena, la actividad constructora se ha dirigido hacia la vivienda que ha copado la mayoría de las licencias. El actual gobierno está empeñado en entregar 100 mil casas anualmente con un 5% para el departamento de Bolívar, lo cual es indicio de la reactivación futura de este sector.

Teniendo las cifras de construcción de los tres últimos años vemos que aunque en 1980 el porcentaje de la construcción de vivienda fue menor que el de 1982, el metraje construido fue significativamente mayor. En 1981 el porcentaje dedicado a la vivienda subió considerablemente alcanzando un 81.4%.

De la misma manera, la construcción de almacenes y similares se mantuvo casi igual de 13.4% en 1980, pasó a 18% en 1982. En cuanto a construcción de oficinas y establecimientos educativos se pasó en oficinas de 3.040 m<sup>2</sup> a 5.774 m<sup>2</sup> que equivale a un incremento del 52%; mientras que en construcciones con destino educacional se construyeron en 1982, 2.628 m<sup>2</sup>.

Para 1982 el Gobierno, por intermedio del ICT, con su programa de

Vivienda sin Cuota Inicial ha entregado un total de 2.275 viviendas, contribuyendo eficazmente en la disminución del déficit de vivienda de escaso recurso para el beneficio de la población de ingresos bajos y medios.

Podemos concluir que si bien es cierto la ciudad ha tenido un crecimiento económico acelerado y con grandes perspectivas, no así un desarrollo social en la misma proporción, por lo tanto el progreso no ha sido armónico; no existe el desarrollo económico que implique beneficios a la comunidad, entre ellos el mejoramiento de la calidad de vida.

### 3. APLICACIONES Y USOS DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA

#### 3.1 ESTATUTO DE ZONIFICACION SEGUN EL PLAN DE DESARROLLO DE CARTAGENA EN 1978

El Plan de Desarrollo de Cartagena estudió los usos del terreno de la ciudad en 1978, según el estatuto de zonificación que comprende el plano oficial en el cual se delimitan las diferentes áreas de la ciudad por usos y características y las normas que se aplican a cada zona, y teniendo en cuenta la extensión, localización, funcionamiento, interrelación y sus problemas, mostró los siguientes resultados:

<u>AREA URBANA TOTAL</u>		9.988 Ha.
Area de tierra o		7.328 Ha.
Area urbanizada	2.347 Ha.	
o Tierras vacantes	1.807 Ha.	
Urbanizables	4.154 Ha.	
No Urbanizables	3.174 Ha.	
Cuerpos de agua		2.660 Ha.
o Ciénaga de Tesca	2.100 Ha.	
o Bahía de Cartagena	408 Ha.	
o Ciénagas, caños, lagos	152 Ha.	

USOS DEL SUELO

El Plan piloto vigente para la ciudad contempla los siguientes usos del suelo:

Zonas Turísticas: Son las áreas ubicadas en el área urbana de Cartagena, declarados como tales por la Corporación Nacional de Turismo en uso de sus facultades legales en razón a su localización privilegiada, hermosas playas y paisaje, condiciones óptimas para ser núcleos receptores del Turismo tanto nacional como internacional.

Estas áreas están localizadas sobre el Mar Caribe y comprenden dos sectores de características un tanto diferentes unidas por la ciudad histórica.

La primera comprende los barrios de Bocagrande, Castillogrande y El Laguito y la segunda Cabrero, Marbella, Crespo y La Boquilla.

Zonas Históricas : Son zonas y monumentos históricos los declarados como tales por leyes y normas legales que constituyen para Cartagena y para el país patrimonio de incalculable valor y recurso turístico de primer orden.

La delimitación de la Zona Histórica corresponde a lo establecido en la Ley 163 de 1959 que dice: en el Párrafo del Art. 40:

"Para los efectos de la presente Ley se entenderán por sectores antiguos de la ciudad... de Cartagena ... las calles, playas, plazoletas, murallas, inmuebles, incluidos casas y construcciones históricas en los muebles, etc. incluidos en el perímetro que tenían estas poblaciones durante los siglos XVI, XVII y XVIII.

Dentro de esta área encontramos las zona Centro, Zona Barrio San Diego, Barrio de Getsemaní.

Zonas Residenciales: Los criterios fundamentales para la distribución de las áreas residenciales son las características físicas de los terrenos, con la ubicación de los sitios de trabajo, la capacidad actual y posible de los servicios públicos para el futuro, y la mejor estructuración del sistema vial y de transporte, que permitan alojar a los habitantes residentes y turistas que tendrá la ciudad.

La clasificación de zonas residenciales por tanto se basa en las densidades. Teniendo que considerar tanto la ciudad existente como los futuros desarrollos.

La clasificación residencial propuesta tiene los siguientes niveles de densidad:

Zona residencial baja	Hasta 200 habitantes/Ha.
Zona residencial media	De 201 á 350 Hab./Ha.
Zona residencial media alta	De 351 á 500 Hab./Ha.
Zona residencial alta	De 500 Hab./Ha.y más

Además, existen áreas especiales como son:

- a) Zonas residenciales de proyectos especiales.
  - b) Zonas residenciales de aplicación de normas mínimas.
  - c) Zona Sur Oriental de Cartagena.
- a) En las cuales se encuentran los siguientes barrios y sitios,

en su orden: Manga, por sus construcciones republicanas, El Playón del Grande en el Pie de la Popa.

b) Dentro de este grupo encontramos las zonas de invasión, zonas marginales o urbanizaciones piratas, barrios jóvenes.

c) Constituye el proyecto más ambicioso no solamente por su tamaño de cien mil o más habitantes, sino por su complejidad, para incorporar al desarrollo un área marginal.

Zonas Comerciales : Las zonas de comercio previstas por el Plan Piloto para la ciudad, se catalogan así: Comercio General, que comprende el Centro, La Matuna, Getsemaní, incluyendo el Mercado Público, en el cual se desarrollan las actividades comerciales y de servicios más importantes de la ciudad.

Comercio de Sector, propuesto por el Plan Piloto para descongestionar el Centro, propiciando el desarrollo de otros sectores de la ciudad.

Comercios Comunes, zonas comerciales que deben servir las necesidades más inmediatas de los barrios.

Zonas Industriales: La localización espacial de las zonas industriales, además de las condiciones especiales que demanda en cuanto a dotación de infraestructura vial y de servicios públicos, tiene como condicionante fundamental, las características de la industria en cuanto a tamaño y volumen y en cuanto al grado de contaminación que puede

producir en razón a las materias primas que procesa.

Se han determinado tres áreas de localización las cuales corresponden en principio a las que Cartagena viene desarrollando para el uso industrial, las cuales se clasifican en razón de los factores enumerados así:

Industria Liviana: Se ubica en el área del Bosque, donde solamente pueden estar localizadas industrias no contaminantes y de tamaño y características menores. Igualmente el comercio de categoría pesada.

Industria Mediana: Se ubica en el área de Albornoz donde solamente pueden establecerse industrias medianamente contaminantes.

Industria Pesada: Se ubica en el área de Mamonal estableciéndose industrias altamente contaminantes.

Zonas Institucionales: Son las zonas destinadas por la Nación, el Departamento, el Municipio o los establecimientos o institutos descentralizados, para la prestación de servicios a la comunidad, para fines administrativos.

Dentro de estas zonas tenemos:

Base Naval, Comando Policía Nacional, Salud Pública, Educación, Centros de Desarrollo Vecinal.

Zonas de Descanso o Recreación Pasiva: Son las zonas que comprenden espacios libres destinados al descanso y esparcimiento no organizado tales como parques naturales, zonas de reserva ecológica, parques, jardines, plazoletas, circulaciones peatonales, parques de exposiciones.

En esta categoría en el área urbana, tenemos:

Parque de San Felipe de Barajas, Parque de El Centenario, Parque de Manga, parque de Barrios.

Zonas de Recreación Activa y Deportiva: Son espacios libres dedicados al esparcimiento deportivo organizado y se clasifican por orden de magnitud en Villa Olímpica, estados, ciudades deportivas, polideportivos, campos de deportes, clubes deportivos, parques de juegos mecánicos y centros de educación física.

Fuera de las zonas deportivas y canchas que cada barrio tiene y de las zonas deportivas que los nuevos desarrollos deben ceder para este uso al Municipio, se definen y delimitan en la Zonificación las siguientes y sus obras estarán a cargo de la Junta Administradora de Deportes de Bolívar, con el apoyo del Municipio.

Coliseo Menor de Coldeportes, en Paseo Bolívar, Estadio de Beisbol para Ligas Menores, Pie de la Popa, entre otras.

**3.2 DESCRIPCION ACTUAL DE LAS DIFERENTES APLICACIONES Y USOS DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA.**

Zona Turística: Aunque el ritmo de desarrollo no ha correspondido a las expectativas, las aplicaciones y usos de la tierra especialmente en el sector de Bocagrande tuvo un cambio considerable con la ampliación de la Avenida Primera.

Al convertir el sector de playas en lotes, cuyas normas de uso son iguales a las que rigen para los ubicados sobre la Avenida Santander adyacentes a éstos.

En el sitio de Marbella se ha presentado una polémica con respecto a que una firma constructora se ha dedicado a rellenar el Caño de Juan Angola para construir urbanizaciones, sin tener en cuenta que esta es área de Reserva Ecológica y que como lo contempla el Plan de Desarrollo, sólo debe ser limpiado y rectificado.

Zona Histórica: Se viene cumpliendo aunque lento, un proceso de conservación, restauración y renovación urbana. Recibe en estos momentos la influencia del Centro Internacional de Convenciones, que contribuirá a estimular este proceso.

En el Centro persiste la proliferación de entidades educativas, comercio al detal de índole ordinaria, oficinas de tipo administrativo.



65

Se cumplió, de acuerdo con el Plan de Desarrollo, el traslado del Cuartel de Policía y el Hospital Naval, quedando así estas instalaciones disponibles para darle un uso de tipo histórico. Mas no así se ha cumplido el total traslado de la Universidad, aun cuando están en proyecto sus nuevas instalaciones; en cuanto a la Cárcel Municipal no se ha previsto nada al respecto.

Zonas Residenciales: Se viene cumpliendo lo previsto en el Plan de Desarrollo. Sin embargo, se están presentando desarrollos sub-normales ( invasiones), en áreas no urbanizables por encima de la cota de servicios y se están consolidando algunas existentes, como son el área aledaña a la Popa, el Pozón, el cual se está consolidando y se hace necesario incorporarlo al área urbana de la ciudad.

La zona Sur Oriental, teniendo en cuenta su magnitud y complejidad su rehabilitación se viene cumpliendo con éxito.

Zonas Comerciales: Las áreas que tienen influencia del Mercado de Bazurto han venido sufriendo el impacto del cambio acelerado, el cual se espera se reduzca con el transcurrir del período del Plan y se normalice si se pone en vigencia el programa del sistema de acopio y distribución de productos agropecuarios con el organismo regulador y orientador que es la Central de Abastecimientos.

El sector de Santa Lucía ha servido con la creación del centro comercial en polo de desarrollo y descongestionar el área del sector amu-

rallado.

Se espera la reacción del sector comprendido en el área donde se construye el puente elevado de Bazurto.

## 4. TENENCIA DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA

### 4.1 SINOPSIS HISTORICA

Para hacer un análisis de la tenencia de la tierra urbana en Cartagena, se considera de suma importancia remontarse a sus bases históricas, como son la esencia misma del desarrollo del país y la influencia de su estructura económica.

Lo que caracteriza al suelo urbano en las sociedades en proceso de desarrollo, es la tendencia de concentrar los medios de consumo colectivos (los equipamientos de servicios públicos, de transporte, salud, vivienda) así como los medios de producción (el capital y la fuerza de trabajo), y que implica una distribución desigual no socializada del suelo urbano.

Es este uno de los grandes problemas de nuestro país y que se ha venido acentuando cada vez más, constituyéndose en punto decisivo en la lucha de clases.

Ante esta situación el estado interviene, en la producción de los medios de consumo colectivos, así como en la estructuración y reestruc-

turación del suelo a través de políticas urbanas asumiendo el papel de inversionista, administrador y planificador, produciendo cierta socialización del suelo urbano pero en beneficio de aquellas actividades que buscan economías de aglomeración: entendiéndose ésta como la concentración espacial de los elementos de producción y reproducción.

Se presenta una centralización de las actividades en aquellos sitios donde es ventajosa la disponibilidad de mano de obra, de buena infraestructura, existencia de conexiones fáciles tanto para las empresas como para los habitantes de mayores ingresos los cuales se ubican en estos sectores, mientras que las de menores ingresos no tienen posibilidades de acceso en este mercado de tierras y es cuando aparecen las invasiones y tugurios. Esta situación se puede concretar en el siguiente fenómeno:

Se produce un estancamiento de las regiones menos equipadas de infraestructura urbana y las grandes aglomeraciones donde se concentran los medios de comunicación y de consumo colectivos, así como una diferenciación social entre las zonas mejor dotadas y las menos equipadas.

Esto lo vemos reflejado en Cartagena, cuando los sectores de menos ingresos como son la zona Sur Oriental ( sectores 7-8-9-10 del P.D.C.), donde el nivel socio económico por ende es bajo, se le suma el hecho de una infraestructura inexistente o en el mejor de los casos deficiente, por ejemplo la luz eléctrica la cual es tomada de los barrios vecinos, ilegalmente, es decir, no cuentan con el mínimo de servicios

públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) lo cual trae como consecuencia que su actividad económica sólo se limite a comercio de barrio (CI) puesto que no ofrece las condiciones para estimular la inversión del sector comercial o de la actividad empresarial de la ciudad concentrándose ésta en los sectores como Bocagrande y el Centro (sectores 1-2-3) los cuales cuentan con la mejor y mayor dotación en cuanto a servicios públicos se refiere, lo que conlleva a la aglomeración de los medios de consumo colectivo en estos sectores así como la actividad comercial del tipo C III como lo podemos observar en el cuadro adjunto. No. 13

#### 4.2 CARACTERISTICAS GENERALES

Ya se ha planteado cómo el espacio se produce para ser usado de acuerdo con los requerimientos de la sociedad: la utilización del espacio como medio de producción o como reproductor de la fuerza de trabajo; es en este proceso donde quedan entrelazadas las clases sociales cuya reproducción interesa como constitutivas que son de uno y otro de los polos de la contradicción Capital-Trabajo.

Es así como, tanto la burguesía como los sectores asalariados requieren de un espacio donde realizar las actividades íntimas y cotidianas que les permitan su reproducción biológica, social y económica en tanto cumplen papeles diferentes en la formación social como un todo articulado. Ese espacio no es otro que la vivienda.

ANALISIS DEL NIVEL SOCIO-ECONOMICO TIPO DE DESARROLLO Y COBERTURA:  
DE LOS SERVICIOS PUBLICOS POR SECTORES EN CARTAGENA (1978).

	NIVEL SOCIO-ECONOMICO			TIPO DE DESARROLLO				COBERTURA SERVICIOS PUBLICOS		
	B	M	A	C	I	R	T	Ac	Al	El
I			X	C II		49%	51%			
II			X	C III		72%	28%			
III			X	C II		66%	34%			
IV	X			CI		100%				
V	X			C II		100%				
VI		X		CI		100%				
VII	X			CI		100%				
VIII	X			CI		100%				
IX	X			CI		100%				
X	X			CI		100%				
XI	X			CI		100%				
XII		X		CI		100%				
XIII	X			CI		100%				
XIV	X			CI		100%				
XV	X			CI		100%				
XVI	X			CP	IL	100%				
XVII	X			CI		100%				
XVIII		X		C II		100%				
XIX	X			CI		100%				
XX		X		CI		100%				
XXI	X			CI		100%				
XXII	X			CI		100%				

- SECTORES DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO DE CARTAGENA.
- NIVEL SOCIO-ECONOMICO
- TIPO DE DESARROLLO
- SERVICIOS PUBLICOS: COBERTURA ACTUAL SEGUN PLAN DE DESARROLLO DE CARTAGENA.
- CI : COMERCIO DE BARRIO.
- CII : DESCENTRALIZACION DEL COMERCIO.
- CIII : DONDE SE UBICAN LOS SERVICIOS
- IL : INDUSTRIA LIVIANA.
-  -TOTAL DE LOS SERVICIOS EN EL SECTOR.
-  -SERVICIOS DEFICIENTES NO CUBREN EL TOTAL DEL SECTOR
-  -NO EXISTE EL SERVICIO.



La burguesía tendrá las mejores condiciones para un óptimo acceso a la vivienda, se apropiará de los terrenos mejor situados y mejor dotados del espacio urbano disponible para tal fin. Como el acceso al espacio para vivienda implica pagar un precio por él, los sectores asalariados deberán dedicar parte de su salario para tal fin, es decir, hay una relación directa entre la capacidad de ingresos y la posibilidad de acceso al mercado de la vivienda. Y como el precio de la tierra está a su vez en relación directa con los factores que lo determinan, podrá observarse con claridad cómo los sectores donde se construye espacio para vivienda, tendrán claras connotaciones según los niveles de ingreso de quienes pueden acceder a él. De este modo se van localizando en forma segregada los diferentes sectores de ingreso, en el espacio urbano hasta llegar al nivel de quienes no poseen los medios suficientes para ingresar al mercado de la vivienda.

Estos últimos sectores de población, conformados casi siempre por campesinos que miran a la ciudad, por desempleados o subempleados, que representan el ejército industrial de reserva, que constituyen la demanda potencial, no solvente, de vivienda, se ven obligados a invadir terrenos y pagar como precio, la lucha que tienen que librar contra las fuerzas del "orden", además de todos los riesgos físicos, materiales, psicológicos y aún económicos que ello implica, por ganarse el derecho así sea a poseer y usufructuar el pedazo de tierra que ha de servirles para construir su morada.

En otros casos, estos mismos sectores de población adquieren viviendas

deterioradas, mal localizadas con ausencia de servicios públicos; en consecuencia estos sectores de población, generalmente conocidos como los sectores populares, emplean varias modalidades para poder adquirir una vivienda.

Como forma de tenencia de la tierra urbana para vivienda para los sectores populares, se distingue básicamente la forma ilegal y la legal.

#### 4.2.1 TENENCIA ILEGAL

La Invasión : Las producciones ilegales de vivienda implican una posesión del espacio que no está garantizado por ningún título de propiedad, sino por la ocupación de hecho.

En estos espacios ilegales , al construir viviendas, se valorizan y pasan a ser espacio construido.

Las invasiones de tierra son pues, un recurso desesperado para la adquisición de un recurso indispensable para la vida; una sanción al derecho de habitar la tierra; una forma de enfrentar en la práctica el dominio y el control que las clases poseedoras ejercen sobre las no poseedoras. Por lo tanto adquieren todo el sentido de una lucha política.

Las características de este tipo ilegal de tenencia es su construc-

73

ción ilegal también, por fuera de todas las normas de control que establecen las oficinas de Planeación Municipal.

- a) Generalmente carecen de agua potable, redes de alcantarillado, energía eléctrica, vías de acceso, servicios de salud y de educación.
- b) Están localizados en la periferia, por fuera del perímetro urbano, o cerca al centro de la ciudad en las llamadas zonas de deterioro.
- c) Están por fuera del control del Estado, lo que les permite adaptarlas a su forma de vida, sus costumbres y valores culturales.
- d) Llegan a ser parte de los objetivos específicos de la lucha política, entre las clases.
- e) Representan valores de uso y pueden representar valores de cambio, si son realizadas como mercancías, durante la construcción o una vez concluida la vivienda.
- f) Cuando logran resistir las presiones por el desalojo, tanto de los propietarios directos, como de los aparatos represivos del Estado, pueden pasar a ser espacios legalizados.

Ubicación de las Invaciones en Cartagena:

En Cartagena existen 37 asentamientos de este tipo, localizados de manera no regular en la ciudad, cerca de la ciénaga de la Virgen o

Tesca, en el cerro de la Popa y hacia el sur de la ciudad.

Podemos enunciar diez zonas principales:

- a) La parte alta de los barrios que bordean la Popa.
- b) Los barrios localizados a lo largo de la ciénaga de Tesca sobre la playa.
- c) Los localizados a la orilla de la laguna El Cabrero y a lo largo del Caño Juan Angola.
- d) La zona conocida con el nombre de Postobón: Comprende Gustavo Lemaitre, Cartagenita y Lavaperro.
- e) Ceballos y Caño Salado: sector con las mismas características del localizado sobre la bahía de Cartagena.
- f) Loma comprendida en el sector de Ternera, sobre la carretera después del Barrio San Fernando.
- g) Zona aledaña al Acueducto Municipal y las Lomas.
- h) Zona denominada "El Milagro" comprendida entre Los Caracoles, Club Campestre y Blas de Lezo.
- i) Zona sobre la carretera del sector Industrial de Mamonal.
- j) Zona sobre la carretera de la Cordialidad después del Retén denominado el Pozón.

Estas zonas se caracterizan en general por ser asentamientos que apro-

vechan los servicios que poseen los barrios vecinos, originando una dependencia de servicios. (Ver Anexo No.2 ).

#### 4.2.2 TENENCIA LEGAL

La urbanización institucional: a diferencia de la forma anterior, supone una ocupación planificada del espacio, lo que supone que de antemano hay un cumplimiento de las normas de urbanización contempladas para los diferentes sectores urbanizables de la ciudad por el Departamento Administrativo de Planeación, en cuanto a tamaño de los lotes, distribución en el sentido trazado y construcción de vías de acceso y de circulación interna (vehiculares y peatonales), dotación de servicios públicos, asignación y construcción de espacios para servicios complementarios de la comunidad que allí habitan. Todo esto contempla requisitos diferenciados según el nivel socio-económico para el cual se planifique determinada unidad residencial, pudiendo afirmarse que para los sectores de más bajos ingresos, los requisitos son mínimos.

En general son barrios organizados, cuyas viviendas son construídas en serie por unidades oficiales como el Instituto de Crédito Territorial por ejemplo Las Gaviotas, Calamares, etc. o privadas con carácter filantrópico como por ejemplo el Barrio del Club de Leones, para los ciegos. Estas urbanizaciones institucionales son construídas, generalmente, en función de dos objetivos: uno de ellos para facilitar la erradicación de tugurios de las zonas centrales o de sitios que se decretan como áreas de renovación urbana, como fue el caso de uno de los

76

tugurios más grandes de Cartagena "Chambacú" el cual fue erradicado en 1973; otro es atender la presión que ejercen los sectores asalariados ante la imposibilidad de acceso al mercado de la tierra.

#### 4.3 DIAGNOSTICO

Un análisis de la tenencia de la tierra en Cartagena nos permitirá identificar cómo se encuentra distribuida ésta en relación con el sector privado y público así como conocer qué parte corresponde a tenencia ilegal.

Para tener una visión más clara definiremos los siguientes conceptos:

Propiedad Pública:

Comprende las vías públicas, zonas recreativas, zonas verdes, las playas, lotes donde se encuentran ubicadas entidades públicas como son escuelas, colegios, puestos de salud etc.

Propiedad Privada: Comprende los inmuebles de los barrios delimitados por las zonas de uso comercial, servicios generales y de vivienda que pertenecen a personas naturales o jurídicas diferentes del Estado'

Con relación al sector público encontramos que el municipio posee 284 bienes, los cuales se distribuyen en los diferentes barrios de la ciudad, como lo podemos ver en el Cuadro No.14.

Dichos bienes, actualmente están ocupados en diferentes usos como

C U A D R O No. 14

TOTAL LOTES DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA DISTRIBUIDOS POR BARRIOS

<u>BARRIO</u>	<u>No. LOTES</u>	<u>BARRIO</u>	<u>No. LOTES</u>	<u>BARRIO</u>	<u>No. LOTES</u>
Alcibia	14	Chiquinquirá	1	La Quinta	3
Amberes	5	Chino	3	Manga	11
Anita	1	Laguito	1	Olaya Herrera	13
Ave. Pedro de Heredia	1	El Porvenir	1	Once de Noviembre	1
Bella Vista	2	El Prado	1	Paraguay	1
Blas de Lezo	1	Recreo	1	Pie de la Popa	29
Bocagrande	13	Escallón Villa	1	Playón Grande	2
Bosque	13	España	5	San Diego	2
Bruselas	1	Espinal	27	Santa Lucía	1
Buenos Aires	2	Gaviotas	2	Santa Mónica	1
Cabrero	14	Getsemani	8	Socorro	4
Camino del Medio	1	Juan XXIII	1	San Felipe	1
Canapote	6	Junín	1	Tenera	2
La Candelaria	2	Los Angeles	1	Tesca	10
La Castellana	1	Los Alpes	1	Torices	11
Concepción	2	La Esperanza	19	Urbanización El Biffi	1
Consolata	1	Floresta	1	El Recreo	1
Ceballos	1	La María	1	Zaragocilla	5
Centro	11	La Matuna	2		
Chambacú	8	Lo Amador	7		

47762

100

85

99 = 284

FUENTE: Personería Municipal e IGAC

78

son: Escuelas, teniendo el caso de la escritura No, 353 en el barrio Getsemaní, donde se encuentra funcionando la Concentración "Mercedes Abrego"; Inspección de Policía, ejemplo: el lote cuya escritura es la No,577 del barrio La Candelaria; plazas de mercado, siendo una muestra de esta situación la escritura No,463 en Torices", sector Santa Rita (Mercado de Santa Rita); invasiones, ejemplos de éstas la escritura No,456 antiguo Basurero Municipal y que en estos momentos cobija la invasión denominada Santa María; así mismo, la escritura No, 462: una parte fue utilizada por el I.C.T. para la Urbanización del barrio San Francisco y la otra fue invadida con el nombre de "7 de Agosto".

Así como éstas podríamos enumerar diferentes clases de uso de cada uno de los lotes propiedad del municipio, lo cual nos lleva a la conclusión de que éste no cuenta con áreas libres que en un momento dado sirvan para construcción de viviendas ante una demanda requerida, a no ser que utilicen las zonas verdes, parques peatonales, etc., para este fin. Esta afirmación fue ratificada por el Dr. GERMAN VIAÑA GUERRERO, Jefe del Departamento de Bienes de la Personería Municipal, en entrevista personal.

Vale la pena aclarar que las vías públicas, zonas verdes, parques, zonas peatonales de la ciudad, son propiedad del Municipio, aun cuando en algunos barrios, los más antiguos, no se ha legalizado dicha situación.

Para analizar la forma de tenencia en el Sector Privado de Cartagena, se hizo una distribución de áreas por tipo de desarrollo, la cual reflejó los siguientes resultados en el Cuadro N° 15 de la siguiente forma:

La distribución del área de cada barrio con respecto a su tipo de desarrollo, en este caso, si es residencial o turística, o qué porcentaje de ésta corresponde a cada uno como se presenta en los barrios de los sectores 1, 2, y 3.

Es conveniente aclarar que hemos tomado el aspecto turístico, como tipo de desarrollo característico para la ciudad ya que hoy por hoy, es el sector líder de la economía Cartagenera.

DISTRIBUCION DE AREAS POR TIPOS DE DESARROLLO

SECTOR	BARRIOS	TOTAL AREA OCUPADA	RESIDENCIAL	TURISTICA
1	El Laguito	20,25	5,07	15,18
	Castillogrande	44,46	36,46	8,00
	Bocagrande	82,89	33,16	49,73
	Base Naval	27,00	13,50	13,50
		174,60	88,19 (50,5%)	86,41 (49,5%)
2	Centro	30,00	24,00	6,00
	Getsemaní	33,00	23,10	9,90
	La Matuna	6,00	3,00	3,00
	San Diego	21,00	18,90	2,10
		90,00	69,00 (66,6%)	21,00 (33,4%)
	Cabrero	16,30	9,78	6,52
	Marbella	29,20	11,68	17,52
	Crespo	62,40	49,92	12,48
	Barrio Militar	10,00	10,00	-
	La Boquilla	24,60	12,30	12,30
Areas Recuperadas	72,00	-	-	
Otras Areas	25,50	-	-	
	340,0	93,68 (27,5%)	48,82 (14,3%)	



- Los demás sectores componentes del área urbana del Municipio de Cartagena son considerados eminentemente residenciales. (Ver Anexo No. 1.)

ANALISIS DE LA INFORMACION

1.- Como se puede observar en la tabla anterior, los sectores 1 - 2 - 3 presentan una conformación discriminada de los tipos TURISTICA y RESIDENCIAL de la siguiente forma:

SECTOR 1.- El 50,5 del total del área, 174.60 Ha. es considerada Residencial y el 49,5% Turística.

SECTOR 2.- El 66,6% del total del área 90 Ha. es considerada residencial y el 33,4% Turística.

SECTOR 3.- El 27,5% del total del área 340,0 Ha. es considerada Residencial, el 14,3% Turística y un 58,2% como área libre para futuras expansiones.

2.- Tomando como base el total del área urbana del Municipio de Cartagena 4.031.8 Ha., podemos establecer los siguientes datos de ocupación así:

SECTORES 1, 2, 3 : Total Area Turística Ocupada: 156,23 Ha. 3,87%  
Total Area Residencial Ocup,: 250,87 Ha. 6,22%

SECTORES RESTANTES: Presentan un área total urbana de 3624,7 Ha., o sea un 89,9% del total.

Dentro de los totales calculados, se tienen tipos de áreas comerciales que se clasifican en:

Comercio de Barrio (C I) . Se localizan en cada uno de los barrios de la ciudad y de acuerdo con los usos propuestos, Para los barrios subnormales, urbanizaciones con normas mínimas, o barrios de características tuguriales, las zonas de comercio C.I. se deben integrar en lo posible a los núcleos de servicios comunitarios en Centro de Desarrollo Vecinal, C.D.V.; dentro de este tipo de comercio se encuentra el 86.09% de los barrios existentes, con un total de área del 74%.

Comercio de Sector (C.II). Busca equipar a los diferentes sectores de la ciudad, con actividades comerciales, profesionales e institucionales, que tradicionalmente se han localizado en forma concentrada en el centro de la ciudad, el 7.9% de los barrios se encuentran dentro de este tipo de comercio, con un 19.5% del área total urbana de la ciudad.

Comercio de Sector (C.III). Se incluyen en esta clasificación aquellos sectores de la ciudad en los cuales se hallan instalados servicios institucionales, comerciales y profesionales, cuyo radio de influencia es la ciudad, dentro de este grupo se encuentra el 1.98% de los barrios componentes del sector urbano, correspondiente al 1.7% del área ocupada.

Además de estos tipos se encuentran barrios clasificados en M.B. (por su proximidad v/o contacto directo con el Mercado de Bazurto) y aquellos del comercio general, comercio pesado e industria liviana, que conforman un 4.03% del total de barrios existentes, con un 4.8% del área urbana de Cartagena.

Con relación a la tenencia de la tierra urbana de Cartagena, se presenta como una ciudad donde se desarrollan diversos tipos de actividad económica: Comercial, Industrial, Residencial y Turística, distribuyéndose la tierra por actividad dentro de la población.

De un área total urbanizable de 4.031.8 Ha., 2.508.7 Ha. corresponden al área ocupada y 1.523.1 área libre a tierras vacantes. De las 5.956.2 Ha. restantes, 3.296,2 Ha. constituyen las áreas de reserva ecológica y zonas de playas no edificables, y 2,660 Ha. comprenden los cuerpos de agua.<sup>1/</sup>

Encontramos que la población en un 87.5% distribuida por secciones, ocupa la tierra para usos del tipo residencial y el 12,5% del tipo comercial y turístico.

En cuanto a la tenencia de la tierra para uso residencial, el 62.5% de los sectores se constituye como área de invasión marginal, urbanizaciones piratas o barrios jóvenes, caracterizándose por carecer de los servicios mínimos, como son agua, luz, alcantarillado y permaneciendo en el renglón de la población de ingresos bajos.

---

<sup>1/</sup> Zonificación CAPITULO III

La falta de áreas de recepción para el migrante o zonas de asentamiento para las familias de muy bajos ingresos, a costos de acuerdo con sus posibilidades, constituye causa muy importante para que se produzca el fenómeno mencionado.



## 5. MERCADO DE LA TIERRA URBANA EN CARTAGENA

### 5.1 ESTUDIO DE LAS NECESIDADES Y CONDICIONES PARA LA ADQUISICION DE TIERRA

#### 5.1.1 ASPECTOS GENERALES

El estudio de las necesidades y condiciones para la adquisición de tierra, particularmente para tener acceso a un espacio habitacional, requiere la disponibilidad de conformación relacionada fundamentalmente con la población potencial consumidora, sus ingresos, sus preferencias, usos, localización y otros aspectos de índole socio-económica y, de otro lado, con el volumen y las características de la oferta de tierra, siendo de obligado estudio los precios de la misma en el período 1975-1985. Estos requerimientos fueron atendidos acudiendo a dos tipos de fuente:

- 1.- Fuente Primaria: Constituida por el total de hogares que están solicitando vivienda al ICT y
- 2.- Fuentes Secundarias: De las cuales fueron las principales IGAC, Personería Municipal, el estudio del CENAC y CAMACOL.

5:1.2 CUANTIFICACION DE LA DEMANDA DEL SUELO URBANO

Como punto de partida se tomó la información disponible en el ICT de los 30.000 formularios recibidos para solicitud de vivienda por los habitantes de la ciudad de Cartagena, tomando como muestra 380 formularios. (Ver Anexo No. 3 )

Se tabuló la información teniendo en cuenta los sectores de la ciudad, así:

1.- Número de Demandantes de Suelo Urbano por Sector:

SECTOR	No. DEMANDANTES	%
1	-	-
2	12	3.1
3	3	0.8
4	29	7.8
5	35	9.2
6	7	1.8
7	25	6.5
8	20	5.2
9	13	11.3
10	1	0.2
11	6	1.6
12	16	4.6
13	15	3.9

SECTOR	No. DEMANDANTES	%
14	32	8.4
15	14	3.8
16	28	7.3
17	19	5.0
18	34	8.9
19	21	5.5
20	8	2.1
21	6	1.5
22	5	1.3
23	-	-
<u>24</u>	<u>1</u>	<u>0.2</u>
TOTAL	380	100 %

FUENTE: Información recopilada ICT Regional Bolívar.

De la muestra tomada para determinar la variable se puede apreciar que 173 solicitudes representan el 45.6% del total, las cuales se encuentran agrupadas en los sectores números 4, 5, 9, 14 y 18 de los 24 establecidos, o sea un 20.8%. (Ver Gráfica No.1 )

2.- Estado Civil:

	TOTAL	%
Soltero	97	25.52
Casado	157	41.31
Unión Libre	94	24.73
Separado	30	7.89

# GRAFICA Nº 1

## DEMANDA DEL SUELO URBANO POR SECTORES



Viudez	<u>2</u>	<u>0.55</u>
	380	100

FUENTE: Información recopilada ICT Regional Bolívar.

Esto muestra que el 41.3% del total extraído del patrón se encuentran casados, el 25.5% son solteros y en menor porcentaje los separados en unión libre y los que están en estado de viudez en un 0.55%.

3, Sexo:

	TOTAL	%
Masculino	226	59.48
Femenino	<u>154</u>	<u>40.52</u>
	380	100

FUENTE: Información recopilada ICT Regional Bolívar.

Esto dice que el 59.48% de las solicitudes son de sexo masculino.

4.- Distribución de Ingresos y Demanda del Suelo Urbano.

Tal como se dijo, es importante analizar el nivel de ingreso de la población cartagenera que solicita un lote, ya que es una de las primeras limitantes para adquirirlo.

Es importante mostrar cómo se ha definido la distribución socio-económica de Cartagena, de acuerdo con los resultados del último censo de

población realizado por el DANE, muestra tres grupos principales, así:

- a) Clase alta o de altos ingresos;
- b) Clase media o grupo de ingresos medios; y
- c) Clase baja o grupos de bajos ingresos.

Las necesidades del suelo urbano están dadas en función de la población de Cartagena que está solicitando vivienda en el ICT hasta el año 1983, para un total de 30.000<sup>1)</sup> solicitudes, de lo cual se tomó una muestra de 380. Para obtener una aproximación real de la demanda efectiva o posibilidades reales de adquisición de un espacio habitacional, es necesario centralizar los análisis sobre los estratos con ingresos significativos.

Según el Plan de Desarrollo de Cartagena de 1978, los niveles de ingreso para cada uno de los estratos socio-económicos están dados de la siguiente forma:

- Grupo de altos ingresos - más de 30.000 mensuales
- De medianos ingresos - entre 7.500 y 30.000 mensuales
- De bajos ingresos - Menos de 7.500 mensuales. (2)

En base a la información anterior se establecieron los niveles de ingreso para cada uno de los estratos socio-económicos, teniendo en cuenta

---

1) Instituto de Crédito Territorial, Regional Bolívar  
 2) Plan de Desarrollo de Cartagena - Tomo 1, pag. 84.

que la información obtenida fue hasta 1983 el cual el sueldo mínimo era de \$ 9.261.00

Para este estudio los niveles de ingreso para cada uno de los estratos socio-económicos están dados de la siguiente forma:

- Grupo de Altos Ingresos - Más de \$ 50.000 mensuales
- De Medianos Ingresos - Entre \$ 9.001 y \$ 50.000 mensuales
- De Bajos Ingresos - Menos de \$ 9.000 mensuales.

DISTRIBUCION DE INGRESOS Y DEMANDA DEL SUELO URBANO POR SECTORES

INGRE SOS SECTOR	BAJOS INGRESOS		MEDIANOS INGRESOS		ALTOS INGRESOS		T O T A L E S
	4.001	9.001	15.001	30.001	50.001		
	a	a	a	a	y	más	
1	-	-	-	-	-	-	-
2	1	3	7	1	-	-	12
3	-	2	-	1	-	-	3
4	4	9	11	4	1	-	29
5	3	15	13	4	-	-	35
6	-	2	4	1	-	-	7
7	3	13	8	1	-	-	25
8	6	13	1	-	-	-	20
9	4	22	15	1	1	-	43
10	-	-	1	-	-	-	1
11	2	4	-	-	-	-	6
12	1	7	7	1	-	-	16
13	1	9	5	-	-	-	15
14	-	15	13	4	-	-	32
15	2	8	4	-	-	-	14
16	3	14	8	2	1	-	28
17	-	10	6	3	-	-	19
18	1	18	11	4	-	-	34
19	3	8	8	2	-	-	21

INGRESOS TOTALES  
 ALTOS INGRESOS 50.001 y más  
 INGRESOS MEDIANOS INGRESOS 15.001 30.001 50.000  
 BAJOS INGRESOS 4.001 9.001 15.000  
 9.000 15.000 30.000 50.000 más

SECTOR	4.001	9.001	15.001	30.001	50.001	TOTALES
20	3	2	3	-	-	8
21	-	2	4	-	-	6
22	1	2	2	-	-	5
23	-	-	-	-	-	-
24	-	1	-	-	-	1
TOTALES	38	179	131	29	3	380

%	10	47.10	34.47	7.63	0.80	100
---	----	-------	-------	------	------	-----

FUENTE: Información recopilada ICT Regional Bolívar. (Ver Gráfica No.2 )

# GRAFICA Nº 2

## DEMANDA PORCENTUAL DEL SUELO URBANO POR NIVELES DE INGRESO

50% DEMANDA  
PORCENTUAL

45%

40%

35%

30%

25%

20%

15%

10%

5%

NIVELES DE  
INGRESO

50.001 y más

30.001 - 50.000

15.001 - 30.000

9.001 - 15.000

4.001 - 9.000

Según la clasificación de los niveles de ingreso en este estudio, para cada uno de los estratos socio-económicos quedó así:

- a) Clase alta o de altos ingresos 0.80% ; b) clase media o grupo de medianos ingresos 42.1% ; clase baja o grupo de bajos ingresos con el 57.10% de la población.

Esta información permite centralizar los análisis sobre los estratos con bajos y medianos ingresos.

- 1) Clase baja o grupo de bajos ingresos. Debe tenerse muy en cuenta el peso de este estrato en las características de la demanda total, dado que a él corresponde el 57.10% de esta demanda. Esto confirma que en vista de que los estratos de bajos ingresos no pueden acceder a soluciones que incluyan una vivienda, por modesta que sea, se abre un mercado que ofrece una alternativa más barata: un lote de terreno. Este mercado para poder estar a un nivel de precios que resulte viable para los estratos que componen la demanda y, además, generar una ganancia, debe reunir condiciones de localización y urbanización, especialmente desventajosas. Efectivamente, estos lotes se registran con frecuencia en lugares periféricos muy alejados, donde el valor del suelo disminuye considerablemente, verificado en el estudio del precio del suelo urbano.

En relación con los sectores, se encuentra que los números 7,8,9 y 10 (Zona Sur Oriental) tienen el mayor número de demandantes, ya que por su misma condición socio-económica no le permite acceder a una vivienda.

En muchas ocasiones no respetan exigencias mínimas de habitabilidad, vendiéndoles lotes en terrenos sujetos a inundaciones, zonas áridas, laderas de cerros, a pesar de las restricciones legales que existen en el Plan de Desarrollo de Cartagena.

Pero, en vista de las limitaciones económicas de las familias <sup>1)</sup>, el problema a este nivel deja de ser la cuantificación de la demanda y se encuentra más bien en la adecuación de la oferta a esas limitaciones, a través de mecanismos como el control de los precios del suelo por parte del gobierno, en otra forma que les permita acceder a la adquisición de un espacio habitacional.

A continuación se hará una descripción general de las características de las familias ubicadas en los estratos bajos de la población de Cartagena.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS FAMILIAS <sup>2)</sup>

Se trata en su gran mayoría de las familias numerosas. Más de dos terceras partes están compuestas por entre cuatro y ocho personas.

El tamaño familiar promedio en estos niveles es superior al de los demás estratos.

El alto número de personas por familia, unido a los bajos niveles de ingreso, se constituye en un factor que limita considerablemente la

1) Su ingreso mensual es inferior a \$15.000 para este estudio, según muestra tabulada.

2) CENAC

capacidad de pago de estos grupos en la adquisición del suelo urbano.

Casi en la totalidad de las familias, la única persona ocupada y que percibe ingresos es el jefe.

El número de familias en las cuales hay dos o tres personas que contribuyen al ingreso familiar, es relativamente bajo.

La mayor parte de los jefes familiares perciben su ingreso de ocupaciones de baja remuneración en el sector servicios o se encuentran en condiciones de sub-empleo o empleo disfrazado.

El porcentaje de propietarios o usufructuarios de la vivienda que ocupan en estos estratos es de los más altos de toda la población y se observa un incremento en los niveles inferiores de ingresos.

En términos generales, la proporción de arrendatarios sólo representa una quinta parte del total. Esta situación se explica porque la forma de tenencia de las viviendas sub-normales (caso de los tugurios) es generalmente la propiedad, como se observa en el CUADRO No.17 en donde a nivel general, en la fecha del censo de 1973 el 59,5% de los hogares de Cartagena eran propietarios de las viviendas que habitaban, en tanto que eran arrendatarios el 32,2% y el 8,3% las habitaban bajo otras formas de tenencia como el usufructo y la ocupación de hecho.

Los hogares que habitaban casas eran propietarios en las dos terceras

HOGARES CENSALES POR CONDICION DE TENENCIA DE LA VIVIENDA SEGUN TIPOS  
MUNICIPIO DE CARTAGENA

MUESTRA DE AVANCE DEL CENSO DE 1973 - DANE

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL		TOTAL PROPIETARIOS		ARRENDATARIOS Y SUBARRENDATARIOS		OTROS		SIN INFORMACION No.
	No.	%	No.	%	No.	%	No.	%	
Casas Independientes.	40.263	100.0	25.668	65.5	10.680	27.3	2.842	7.2	1.073
Apartamentos	3.272	100.0	618	19.0	2.534	78.1	95	2.9	25
Cuartos o Viviendas de Inquilinato	2.365	100.0	584	25.5	1.516	66.1	194	8.4	71
Vivienda de deshechos, rancho, choza, cabaña, carpa o cueva	1.228	100.0	486	41.7	154	13.2	525	45.1	63
Otros	906	100.0	472	55.2	150	17.5	234	27.3	50
TOTAL MUNICIPAL	48.034	100.0	27.828	59.5	15.034	32.2	3.890	8.3	1.282

FUENTE: DANE Cálculos; CENAC

partes de los casos, y los que habitaban apartamentos en una quinta parte.

Los residentes en viviendas de inquilinato eran en su mayoría arrendatarios, como parece lógico, y los que ocupaban viviendas de carácter definitivamente sub-normal (tugurios) se determinan en partes casi iguales entre propietarios y ocupantes de hecho o usufructuarios.

2) Clase media o grupo de medianos ingresos.- Como se pudo observar, en esta clase se encuentra que el 42.1% del total de la muestra tomada para este estudio, está solicitando un espacio habitacional o sea 160 familias de las 380. Estas familias tienen un nivel de ingresos desde 15.001 hasta 50.000.00 ; a pesar de encontrarse en este estrato, el ingreso es una limitante para adquirir vivienda como pasa en el estrato bajo.

En este estrato se encuentra el mayor número de solicitantes en los sectores 5, 14 y 18.

El sector 5 compuesto por los barrios: La Popa (El Cerro), Torices, Nariño, Santa Rita, La Loma, Lo Amador, Espinal, Chambacú, Papaya. El sector 14 compuesto por los barrios: Prado, Bruselas, España, Las Lomas, Juan XXIII, Paraguay, República de Chile y Amberes; y el sector 18, compuesto por los barrios Plan 400, Blas de Lezo y Sn. Pedro.

3)  
CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS FAMILIAS

Se trata de grupos compuestos en promedio, por 5,1 y 5,3 personas y

3) CENAC

la concentración en tamaños superiores a este promedio. En el orden del 50% de los casos, el ingreso familiar depende sólo del jefe, pero se presenta un mayor número con dos o más personas ocupadas.

La mayor parte de los jefes (aproximadamente el 70%) son empleados de los sectores oficial y privado o se ocupan de actividades comerciales, pero en los niveles más altos entre 30.000 y 50.000), el porcentaje de profesionales independientes adquiere importancia.

3) Clase alta o grupo de altos ingresos. En la clase alta solamente están solicitando vivienda de la muestra para este estudio el 0.80% o sea 3 personas, las cuales están ubicadas así: Sector 4, Barrio Daniel Lemaitre, Sector 9, Barrio Olaya Herrera y Sector 16, Barrio Bosque.

Se observa que según el nivel de ingreso se encuentran en la clase alta, pero si se mira desde el punto de vista de los sectores y barrios, se nota que en el sector 4 se están presentando desarrollo sub-normales (invasiones) en área no urbanizable; en el sector 9, éste pertenece a la zona Sur Oriental en donde, se sabe, hay muchas invasiones, fuera del área urbanizable, como sucede en el sector 4; y el sector 16 el cual tiene previstos desarrollo residenciales modestos, el cual presenta una densidad baja de 107 hab/Ha.; y mirándolos desde este punto de vista pertenecen a la clase baja, entonces no hay ninguno en esta clase en donde, según el Plan de Desarrollo de Cartagena, pertenece el sector 1, o sea los barrios de El Laguito, Castillogrande, Bocagrande y Base Naval.

### 5.1.3 OCUPACION DE LOS JEFES DE FAMILIA POR NIVELES DE INGRESO

El presente análisis tiene como objeto el examen de las características más importantes de los aspectos económicos, identificar la ocupación por jefe de familia, así como su aporte al total de ingresos de la población ocupada. (Ver Cuadro No. 18 siguiente).

Al analizar la distribución del empleo por actividades y niveles de ingreso <sup>4)</sup> se encuentra lo siguiente: El 43% del total de la muestra tomada para este estudio, son comerciantes; el 12.36%, obreros; el 12.64% empleados del sector oficial; el 31% son empleados del sector privado y el 1% son pensionados.

Con relación al nivel de ingresos, se observa que el 66.54% se encuentra en el grupo de bajos ingresos; el 33.2% se encuentra en el grupo de ingresos medios, y el 0.26% en el de ingresos altos.

Lo anterior confirma una de las características de las familias de bajos ingresos, las cuales perciben ingresos muy bajos y se encuentran ocupados en el sector servicios, o en condiciones de sub-empleo o empleo disfrazado en el cual se encuentra el 77,2%, o sea que de 162 comerciantes en este grupo se encuentran 125 con esta ocupación, mientras que en el grupo de ingresos medios hay 36 y de altos ingresos hay 1.

4) Cuadro No- 18

CUADRO No.18

OCUPACION DE LOS JEFES DE FAMILIA POR NIVELES DE INGRESO

	INGRESO FAMILIAR	COMERCIANTE		OBRERO		EMPLEADO SECTOR OFICIAL		EMPLEADO SECTOR PRIVADO		PENSIONADO	TOTALES	
		%		%		%		%			%	
BAJOS INGRE SOS	4000 - 9000	23	14.2	1	2.12	-	3	3	1	20	28	7.24
	9001 - 15000	102	63.0	29	61.7	26	54.0	67	1	20	225	59.3
MEDIA NOS	15001 - 30000	31	19.13	17	36.18	20	42	44	3	60	115	30.2
INGRE SOS	30001 - 50000	5	3.06	--	--	2	4.0	4	-	--	11	3.0
ALTOS	50000 y más	1	0.61	--	--	--	--	--	--	--	1	0.26
	TOTALES	162	100	47	100	48	100	118	5	100	380	100
		43.00		12.36		12.64		31.00	1.0		100%	

FUENTE: Información recopilada ICT Regional Bolívar.

Al analizar la ocupación de obreros, se encuentra que de los 47 existentes, para este estudio, se hallan en el grupo de ingresos bajos 30 obreros y 17 en el de ingresos medios.

Empleado del sector oficial: En esta ocupación se encuentran 18 personas de las cuales hay 26 en el grupo de ingresos bajos y 22 en el grupo de ingresos medios.

Empleado sector privado: En el grupo de bajos ingresos hay 70 de los 118, y 48 en el grupo de ingresos medios.

Pensionados en esta ocupación solamente hay el 1% del total, encontrándose 2 en el grupo de bajos ingresos y 3 en el grupo de ingresos medios.

Se observa a través de este estudio que haciendo los diferente análisis para la demanda de suelo urbano, siempre el mayor porcentaje ha quedado en el grupo de bajos ingresos 11, siguiéndole el de ingresos medios y sin mayor importancia el de altos ingresos.

Así se verifica la teoría de que aquellas personas que no pueden acceder a una vivienda se les debe abrir un mercado que sea más barato, o sea la adquisición de un lote de terreno urbano.

## 5.2 EL SUELO URBANO

El más evidente y a la vez profundo atributo de los asentamientos humanos es su consumo de espacio; en otras palabras, ocupan y usan el suelo. Tanto la extensión como la ubicación de los terrenos son fijas. Esto significa, por ejemplo, que la existencia de extensas zonas desocupadas en la periferia del municipio de Cartagena, como en el caso de un lote del señor Alvaro Vélez Calle con una extensión de 143,42 Ha y localizado en el sector 23<sup>5/</sup> no permite satisfacer las necesidades de espacio de una comunidad urbana en crecimiento situada en la invasión San José en el barrio Crespo. Dado que tanto la extensión como la ubicación de los terrenos son fijas, la utilización del suelo para un propósito determinado necesariamente tendrá efecto sobre su disponibilidad para otros usos.

Influyen en la utilización del suelo la interacción de muchos factores cuya relación recíproca cambia constantemente. Los usos que determinan la estructura física de una ciudad son al mismo tiempo reflejo de su estructura social. Por una parte, los continuos cambios socio-económicos influyen sobre las modalidades de utilización del suelo en esta ciudad y, por otra parte, la utilización del mismo al determinar la ubicación de diversos servicios públicos, afecta el futuro desarrollo de la sociedad urbana. Cada grupo social trata de ejercer influencia sobre la utilización de los terrenos urbanos para satisfacer sus propios intereses económicos y mejorar sus propias condiciones de vida

---

5/ Información de Servivienda Cartagena - Anexo No. 4

y los espacios más deseables son utilizados por los grupos más poderosos; muestra de este fenómeno es el caso del Sr. Vélez Calle, quien quiere aportar ese lote para vivienda popular y para lograr esto hay que pedir cambio de uso a la Oficina de Planeación Municipal, porque el sector en donde se encuentra ubicado, según el Plan de Desarrollo de Cartagena, es para uso Z.R.I.M. y Z.R.E. <sup>6/</sup> lo cual afecta el uso del espacio urbano.

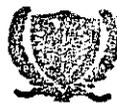
Este cambio de uso tarde o temprano tendrá que ser solicitado y aprobado por la Oficina de Planeación Municipal por el rápido crecimiento de la ciudad, consecuencia de los movimientos migratorios y el crecimiento vegetativo, el cual impone requisitos de inversión urbana difíciles de alcanzar; pero si la Oficina de Planeación Municipal aprueba el cambio de uso, o sea de lote no urbanizable a lote urbanizable, el beneficiario es el propietario, ya que sin hacer ninguna inversión a este lote se va a valorizar y no solamente ese lote, sino los alrededores; y con este sólo hecho tienen derecho a las normas mínimas que exige el Plan de Desarrollo de Cartagena, como son todos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

### 5.2.1 EL SUELO Y EL MECANISMO DEL MERCADO

El suelo en un sentido estricto, es un bien no productivo. El trabajo humano invertido es lo que cambia su utilidad. La inversión de traba-

6/ Servivienda de Cartagena, Arq. Oscar Gómez Caycedo Gerente





jo aumenta también la capacidad del suelo para satisfacer necesidades: por ejemplo, asentamientos humanos permitiendo que más personas vivan en un espacio limitado mediante nuevos métodos de construcción.<sup>7/</sup>

El mercado de terrenos urbanos no está influido por la ley general de la Oferta y la Demanda en la misma forma que otros bienes, como son los de consumo. Tanto la demanda como la oferta están relacionadas con la ubicación. La ubicación determina el valor de la tierra según el uso a que se destine y, en términos generales, ejerce una influencia mayor sobre el uso comercial que sobre el uso residencial.<sup>8/</sup>

El mercado del suelo urbano opera sin restricciones, pero con una serie de limitantes que, no sólo impiden un funcionamiento eficiente del mercado, sino que además colocan ciertos obstáculos para la consecución del bien común; estos limitantes surgen:

- a) De las imperfecciones en el régimen de competencia en el mercado del suelo.
- b) La formación de los precios y la especulación.<sup>9/</sup>
- c) Algunas expresiones físico-espaciales que genera.
- d) Algunos efectos de la distribución del ingreso.

---

7/ Construcciones del I.C.T.

8/ Para los ejemplos correspondientes, véase Alza y Caída de los Precios del Suelo Urbano.

9/ Ver Alza y Caída de los Precios del Suelo Urbano.

- a) De las imperfecciones en el régimen de competencia en el mercado del suelo.

El mecanismo de mercado, tal como se expresa en sus formas más difundidas, no contempla la variable espacial tierra, y presenta un conjunto de fenómenos teóricos y prácticos que llevan a que la libre competencia diste mucho de una situación de competencia perfecta (se define como la oferta igual a la demanda). Estos obstáculos surgen de una serie de supuestos de la competencia perfecta que no se verifican en el caso del mercado del suelo urbano.

- 1. El suelo es un bien heterogéneo..

No hay dos lotes que sean iguales en la medida que sus características relevantes surgen principalmente de las condiciones del entorno inmediato y de su ubicación en el contexto urbano más general. Ej.: Un lote ubicado en el Barrio El Bosque localizado éste en el sector 16, es diferente a un lote ubicado en el Barrio Bocagrande, sector 1, en donde en el primero el uso es de industria liviana y residencial, y en el segundo el uso es eminentemente turístico, como se ha explicado en el Capítulo IV de este estudio.

- 2. Este, es normalmente un mercado poco fluido. Hay, en general, una baja concurrencia, tanto por el lado de la Oferta como de la Demanda.

Por el lado de la Oferta, el carácter local del mercado es preci-

samente lo que condiciona que, por definición, sean pocos los oferentes. Por el lado de la demanda tampoco hay siempre mucha concurrencia en la medida que las diferentes actividades o funciones tienen distintos requisitos o preferencias locacionales. Esto se verá más claro con el siguiente ejemplo:

La oferta de terreno que se presenta en el barrio Bocagrande es poca, lo mismo los demandantes de estos lotes, a pesar de que existe una demanda muy grande por las características de estos demandantes que no les permite ser compradores de los lotes del Barrio Bocagrande por ser un barrio localizado en el sector 1, correspondiente al estrato de Altos Ingresos; y el mayor número de demandantes se localizan para este estudio en los sectores 5, 14 y 18 que corresponden a los estratos de bajos ingresos. Por esto la explicación, de que el mercado es poco fluido, tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda.

3.- Actualmente en la ciudad de Cartagena existe un bajo grado de conocimiento del mercado del suelo. Por esto se acentúa un control monopólico, porque por lo general, existe mala información sobre cantidades y precios tomados en los diferentes sectores urbanos de esta ciudad, y peor aún en términos de las tendencias futuras; de ahí nuestro estudio del alza y caída de los precios del suelo urbano, en donde se verá la tendencia en cuanto al precio del suelo urbano por metro cuadrado hasta el año 1985.

4.- Para garantizar una sana competencia, los modelos ideales requieren de que haya facilidades de entrada de nuevos productores, cuestión que no existe, por definición, en la medida que el suelo no se produce, ni aquí en esta ciudad, ni en ninguna parte del mundo. Esto se relativiza en términos de la sustitubilidad locacional de las actividades. Esta sana competencia del mercado del suelo urbano nunca llegará a realizarse, por las mismas condiciones de éste, como son su escasez y su principal característica no poder ser producida por el hombre.

Se desprende de estos antecedentes que el mercado de suelo urbano en esta ciudad, como en el país, por sus características propias, <sup>10/</sup> difícilmente podría operar en condiciones de competencia perfecta. Este mercado se define con mayor exactitud como un caso de competencia monopólica y, bajo ciertas circunstancias, simplemente como un monopolio que viene del griego mono, que significa "uno", y palist, que significa "vendedor". Es el único productor de una industria, sin que haya otras <sup>11/</sup> industrias que produzcan sustitutos cercanos de su bien.

Debe quedar claro que, en el caso del suelo urbano, la libre competencia no es equivalente a la competencia perfecta ni tampoco tiende a ella.

c) Expresiones físico-espaciales del desarrollo urbano.

El desarrollo urbano presenta una gama muy amplia de fenómenos fi-

10) Escases, no se produce, está en pocas manos.  
 11) Curso de Economía Moderna. Samuelson. Pag. 534-535.

sicos-espaciales que tienen importantes consecuencias económicas. En Cartagena, las características físicas, unidas a factores económicos y demográficos han dado lugar como en toda gran ciudad a zonas tuguriales o situaciones socialmente no deseables desde el punto de vista de la eficiencia del desarrollo urbano, limitando las posibilidades de los sectores populares o estrato de bajos ingresos para acceder a un lugar donde vivir.

La acción del Estado en los últimos diez años ha sido orientada a dar solución a las zonas tuguriales con metas precisas; la primera prioridad fue otorgada a la renovación urbana de la zona norte que erradicó a Chambacú y relocalizó a las familias en nuevos barrios; la segunda prioridad, se dió al problema de la ciénaga de la Virgen y la renovación de la zona Sur Oriental; la tercera prioridad que está en etapa de proyecto debe contemplar la reforestación total del cerro de la Popa y la relocalización de los barrios que la circundan para así evitar la erosión de la zona y a la vez ofrecerles los servicios públicos de agua y alcantarillado. Pero a pesar de existir esta orientación, el desarrollo urbano ha sido discontinuo, como consecuencia de la retención especulativa de suelos en torno a los espacios urbanos, lo cual obliga a que la implantación de esos nuevos proyectos para la relocalización de esas familias en esta ciudad deba alejarse de las márgenes de la ciudad, ocupando la periferia y lugares en un estado precario. Estos mismos proyectos valorizan los suelos vacantes que son retenidos en forma ociosa.

111

Además de lo negativo que resulta este sólo hecho, como distorsión en el mercado de suelos, y en el ordenamiento urbano, se producen adicionalmente, fuertes costos sociales como consecuencia de los mayores valores de desarrollo y operación, y las mayores distancias de viaje que han de recorrer las personas. Este desarrollo discontinuo se puede comparar con el desarrollo residencial planificado, con el propósito de indagar acerca de la eficiencia económica de diferentes opciones de desarrollo urbano, especialmente en la perspectiva de los requisitos de inversión pública a través de cualquier densidad, es menos costoso de generar y a pesar del desarrollo discontinuo. Ejemplo: Los barrios residenciales planificados y ordenados por el ICT, como son Calamares, Campestre, Chile, etc. y los desarrollos discontinuos tenemos la parte alta de los barrios que bordean la Popa, los localizados a la orilla de la laguna El Cabrero y a lo largo del Caño de Juan Angola, etc. Esto concuerda con el razonamiento teórico de que la suma de las decisiones individuales que pueden adoptar los agentes económicos en el ámbito del desarrollo urbano, no llevan necesariamente a la solución espacial más deseable desde el punto de vista social.

d) Efectos Distributivos.

La operatoria del mercado de suelo genera efectos regresivos sobre la distribución de la riqueza a través de la valoración del suelo y su forma de apropiación, y también como consecuencia de la segregación socio-económica residencial.

La renta del suelo constituye una categoría económica que no tiene como contraparte la realización de un esfuerzo productivo. El esfuerzo de desarrollo urbano socialmente desplegado por el sector público y también por los agentes privados que en él intervienen, se privatiza en favor de los propietarios del suelo a través de su valoración. Más aún, la posibilidad de esta ganancia estimula la especulación, con los efectos nocivos que ésta genera. Se articulan así, en el mercado de suelo, problemas distributivos con otros de eficiencia en la asignación espacial de los recursos.

La falta de intervención pública y la exención tributaria de las ganancias obtenidas por la valoración del suelo, afectan la distribución de la renta y de la riqueza en favor de los propietarios de terrenos imponiendo una severa limitante a los sectores de menores ingresos <sup>12/</sup> para acceder a un lugar mínimo donde vivir, en la medida que los terrenos quedan sometidos a procesos especulativos.

También desde el punto de vista social conviene señalar el problema de la segregación socio-económica residencial, en vista de que el mercado del suelo la canaliza, la estimula y la acentúa.

La segregación según estratos no sólo guarda relación con el prestigio que subjetivamente se le asigna al espacio, sino que también con una serie de aspectos que objetivamente diferencien la calidad física y funcional de caminos y barrios. Estas diferencias guardan relación con los servicios y funciones que presta el sector privado, las que

---

<sup>12/</sup> Menos de 15000 para este estudio

obviamente se localizan en función de la potencialidad de los mercados, estableciendo un nivel de servicios diferencial según la distribución espacial del ingreso; lo anterior lo confirma el último recuento de viviendas hecho por el DANE en 1973. en donde estratificaron el municipio de Cartagena por observación directa. aplicando los siguientes criterios:

- a) Estrato bajo-bajo: Son las viviendas construídas sin un plan determinado y generalmente con materiales de de desechos tanto en las paredes como en los techos: casi siempre carecen de dos o más servicios públicos (agua, luz, alcantarillado, teléfono), Están ubicadas en zonas marginales no urbanizadas, ni urbanizables, siendo generalmente de invasión y careciendo casi por completo de vías de comunicación y transporte urbano. Ej. La parte alta de los barrios que bordean La Popa.
- b) Estrato bajo: Está constituido por viviendas en obra negra, entregadas para ser terminadas por auto-esfuerzo del propietario. Pueden disponer de algunos servicios públicos como agua y alcantarillado y en ocasiones luz. Los barrios que constituyen estas viviendas están situados, por lo general, en la periferia urbana y disponen de algunas vías públicas sin pavimentar y escasos medios de transporte. Ej. El Pozón, localizado en el sector II.
- c) Estrato medio-bajo: Está constituido por viviendas técnicamente planeadas, semiterminadas, con fachada revocada, generalmente

114

sin pintar. Tienen conexión con todos los servicios públicos, excepto quizá el teléfono, aunque es posible encontrar redes de teléfonos públicos. Estos pueden estar ubicados en la periferia urbana, alrededor de las zonas industriales o inclusive en zonas más centrales sin llegar a constituir conjuntos residenciales técnicamente diseñados. Poseen vías de comunicación pavimentadas y medios de transporte urbano. Ejemplo: Barrio Ceballos localizado en el sector 16.

- d) Estrato-medio: Son generalmente casas independientes o apartamentos con muros de ladrillo o bloques de cemento. Están conectados con todos los servicios públicos, incluido el teléfono, los cuales son de uso exclusivo de la persona o personas que los ocupan. Estas viviendas constituyen conjuntos residenciales técnicamente planeados generalmente por firmas urbanizadoras, construídas en zonas aledañas al centro de la ciudad, con vías pavimentadas y facilidades de transporte. Ej.: Las Gaviotas, La Castellana, localizados en el sector 12.
- e) Estrato Medio-Alto: Lo conforman las viviendas totalmente terminadas con todas las comodidades, incluidas zonas verdes. Son conjuntos residenciales ubicados en sectores muy especiales de la ciudad, financiados por firmas urbanizadoras con grandes zonas verdes, sociales y de recreación, vías pavimentadas, parqueaderos y grandes facilidades de acceso. Ejemplo: Barrio Manga, en el sector 6, Cabrero, en el sector 3.

f) Estrato Alto : Corresponde a las viviendas habitadas por las familias de más altos ingresos;son grandes mansiones con amplios jardines o apartamentos lujosos con comodidades adicionales a lo normal. Estas viviendas están ubicadas en las zonas residenciales de la ciudad, más o menos alejadas del centro y disfrutan de amplias zonas verdes, sociales y de recreación. Ejemplo: El sector 1, constituido por los barrios de El Laguito, Castillogrande, Bocagrande y Base Naval,

Además de la segregación socio-económica, se detectan diferencias espaciales en las inversiones y servicios provistos por el sector público.

Estas se acentúan a través de ciertos elementos dinámicos, tales como los presupuestos municipales, generándose un círculo vicioso que discrimina en desmedro de los más pobres,

Especialmente relevantes, resultan en esta materia las iniciativas gubernamentales de vivienda popular. Con el propósito de maximizar el número de soluciones habitacionales, en estos programas se intenta minimizar costos buscando terrenos baratos, normalmente periféricos y de bajo prestigio social por las características de la población ya asentada. De esta manera, el Estado crea vastas áreas socialmente homogéneas de estratos de bajos ingresos, acentuando la segregación, al subordinar sus decisiones a las orientadas del mercado de suelo,

El fenómeno de la segregación está ligado en forma unívoca con el

mercado de suelo, los precios de la tierra definen las pautas de localización a las cuales pueden acceder los diferentes estratos, pero simultáneamente, la implantación de éstos en el espacio urbano contribuye a la determinación de los precios de la tierra. La segregación residencial constituye, entonces, un resultado esperable en el marco de una libre operatoria del mercado de suelo, la cual puede verse reforzada por las normas y las decisiones adoptadas por el sector público.

Este conjunto de antecedentes teóricos y prácticos sobre la libre operatoria del mercado de suelo, sus múltiples imperfecciones en relación con los modelos ideales de competencia perfecta y los efectos negativos que ejerce en la asignación de recursos en el espacio urbano imponiendo fuertes limitantes para el acceso a la tierra de los más pobres, señalan que, en este caso, el mecanismo de mercado es incapaz de orientar las iniciativas privadas hacia fines globales socialmente deseables.

Para lograr que el mercado de suelo conduzca con su operatoria a situaciones social, económica y espacialmente más deseables, es imprescindible que el sector público redefina las condiciones de operación del mercado. Esto podría lograrse por la vía del establecimiento de normas que trasciendan un enfoque puramente físico y el establecimiento de mecanismos y estímulos que orienten a los particulares, encuadrando al mercado como un instrumento al servicio de los objetivos de una política de suelo y vivienda popular como instancias de desarrollo urbano.<sup>13/</sup>

13/ Ver Papel del Gobierno.

### 5.3 ALZA Y CAIDA DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO

A diferencia de la producción de otros bienes, el suelo urbano no se produce.

La formación de precios se basa en la mayoría de las conceptualizaciones teóricas, como el valor presente del flujo neto actualizado de rentas esperadas. Esto no quiere decir que haya que invertir para habilitarla; lo que sí se quiere destacar es que el valor del suelo surge como consecuencia de un proceso social que no requiere como contraparte de un esfuerzo productivo, por parte de su propietario.

Esta situación tiene una serie de implicaciones para el mercado del suelo. En primer término, los valores empiezan a subir mucho antes que los suelos sean efectivamente destinados a usos urbanos, trascendiendo barreras legales que puedan imponerse arbitrariamente, cuando hay un constante proceso de crecimiento urbano. Esto implica que no es fácil acotar, especialmente el mercado del suelo urbano.

Estos planteamientos son claramente observados en Cartagena y así se demuestra a través del estudio que a continuación se describe sobre la fluctuación de los precios de la tierra en esta ciudad en el período 1975-1985.

Basándose en una población total de 74.965 <sup>14/</sup> predios urbanos, se toma

14/ I.G.A.C.

una muestra de 217 predios.<sup>15/</sup> El total de la muestra seleccionada se distribuirá equitativamente por sectores de acuerdo con el número de predios que le corresponde a cada sector, arrojando los siguientes resultados:

CUADRO N.º 19

SECTOR	PREDIOS POR SECTOR	MUESTRA POR SECTOR
1	10.709	31
2	12.437	36
3	18.655	54
4	18.655	54
5	14.509	42
	74.965	217

Fuente: Información obtenida del IGAC.

Es conveniente anotar que la sectorización fue obtenida en el IGAC, el cual agrupa los barrios según la referencia catastral; además la información suministrada sobre los precios de la tierra para el período en estudio fue muy escasa, encontrando solamente para los años 1972, 1977 y 1983, por lo tanto se hizo necesario calcular el valor del terreno para 1975 y proyectarlo a 1985 <sup>16/</sup> año base de este estudio, a través de la tasa de incremento hallada entre los datos existentes.

Se analiza para cada sector la tendencia de alza de los precios de la tierra, así como para los barrios dentro del mismo sector cuyos promedios de precios fluctúen dentro de valores relativamente iguales, analizando qué factores han incidido en este fenómeno.

<sup>15/</sup> Ver Anexo No. 5

<sup>16/</sup> Ver Anexo No. 6

Entrase a analizar en primer lugar el Sector No. 1.

SECTOR No. 1

Este sector, según el IGAC, está constituido por los barrios Castillo-grande, Laguito, Bocagrande, Base Naval, Centro, Getsemaní, La Matuna, San Diego y Manga, con un total de 10.709 predios, de los cuales se toma una muestra representativa de 31 predios, como se observa en el Cuadro N° 19; para cada barrio en este sector se toman cuatro predios distribuidos significativamente por manzanas en cada uno de los barrios en donde se toma el valor del metro cuadrado para cada uno de los años, interés de este estudio.

Para obtener el promedio del precio de la tierra por metro cuadrado para cada barrio en el sector 1, para los años 1975, 1977 y 1985, se calculó sumando los valores dentro de un mismo año y se dividió entre cuatro para este caso, y así hallar un solo valor para cada barrio, como se observa en el Cuadro No. 20. De esta forma se calculó para éste y los demás sectores.

La Gráfica No. 3 correspondiente al promedio general del precio por metro cuadrado de la tierra del sector 1, en donde se muestra la variación del precio de la tierra partiendo del año 1975, para llegar a una proyección hecha para 1985. (Cuadro N° 21).

En el año de 1975 el metro cuadrado de tierra promedio en el sector

GRAFICA Nº 3  
PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> DE LA TIERRA SECTOR I

V. \$/M<sup>2</sup>

4000

3000

2000

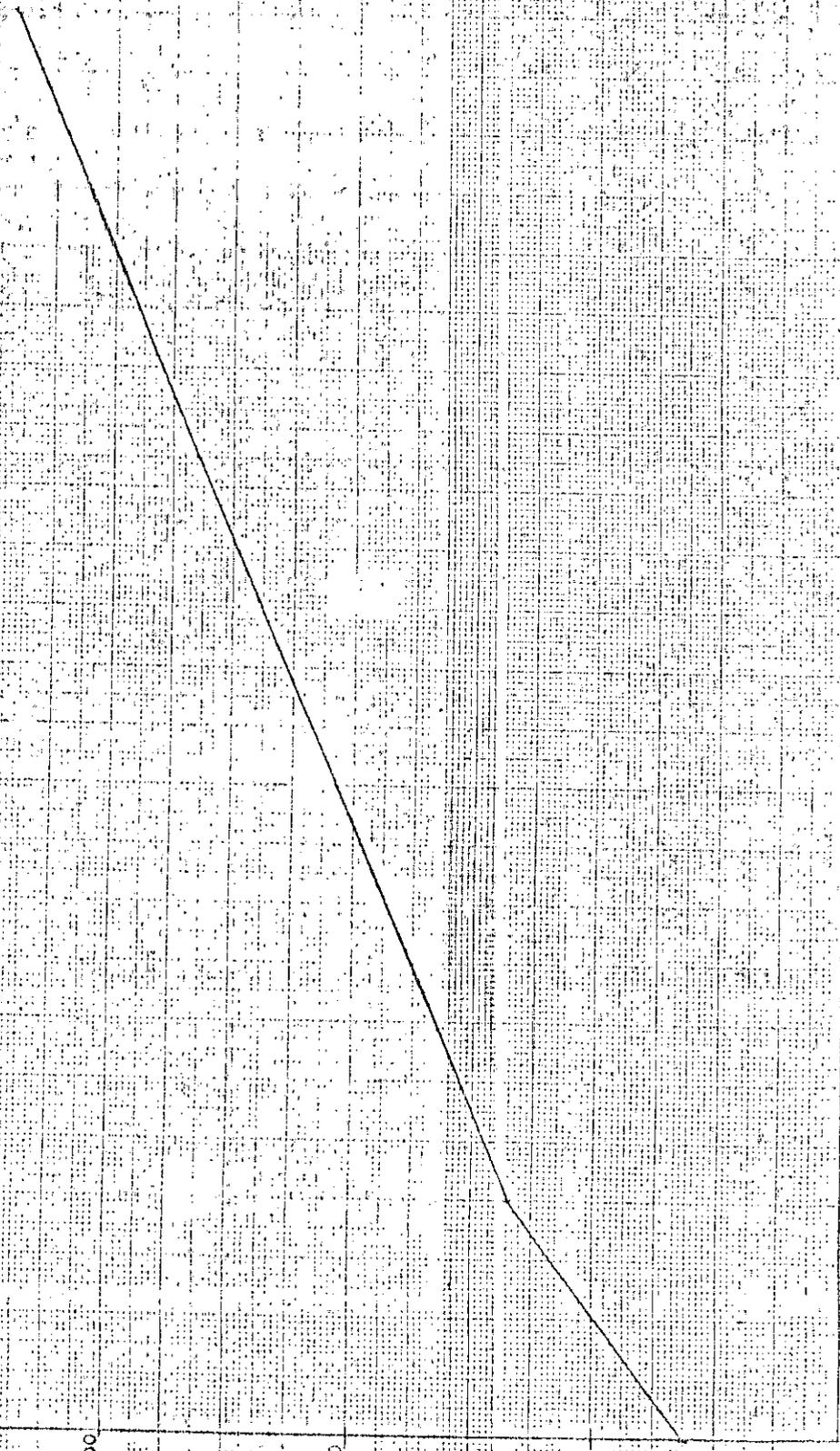
1000

1975

1977

1985

AÑOS



CUADRO No. 20

PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 1

AÑOS	1.975	1.977	1.985
BARRIOS			
CASTILLOGRANDE (A) 608		871	2.395
LAGUITO (B) 1.119		2.000	5.242
BOCAGRANDE (C) 958		1.514	4.002
BASE NAVAL (D) 924		1.496	4.390
CENTRO (A1) 564		3.139	5.063
GETSEMANI ---		----	-----
LA MATUNA (E) 976		1.397	3.635
SAN DIEGO (B1) 555		733	2.819
MANGA (C1) 361		659	3.494

FUENTE: Datos hallados en base al Anexo No.6 Sector 1.



CUADRO NO. 21

PROMEDIO GENERAL SECTOR 1

---

AÑOS	PROMEDIO GENERAL
1.975	674
1.977	1.312
1.985	3.449

---

FUENTE: Datos hallados en base al Anexo.No 6.Sector 1.

1, tenía un valor de \$ 674.10, pasando a \$1.312.31, en el año 1977, con un incremento de 51.40%. Para el año 1985, el valor del metro cuadrado de la tierra urbana se incrementará a 3.449.39, o sea que para cada año, partiendo del 77, se incrementa en 267.13 pesos por metro cuadrado.

Para un mejor entendimiento se han agrupado los barrios del sector 1 en dos grupos, teniendo en cuenta el precio de tierra urbana, es decir, que su promedio sea relativamente igual por años, como se verá en el siguiente Cuadro:

CUADRO No.22  
 PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 1 GRUPO 1

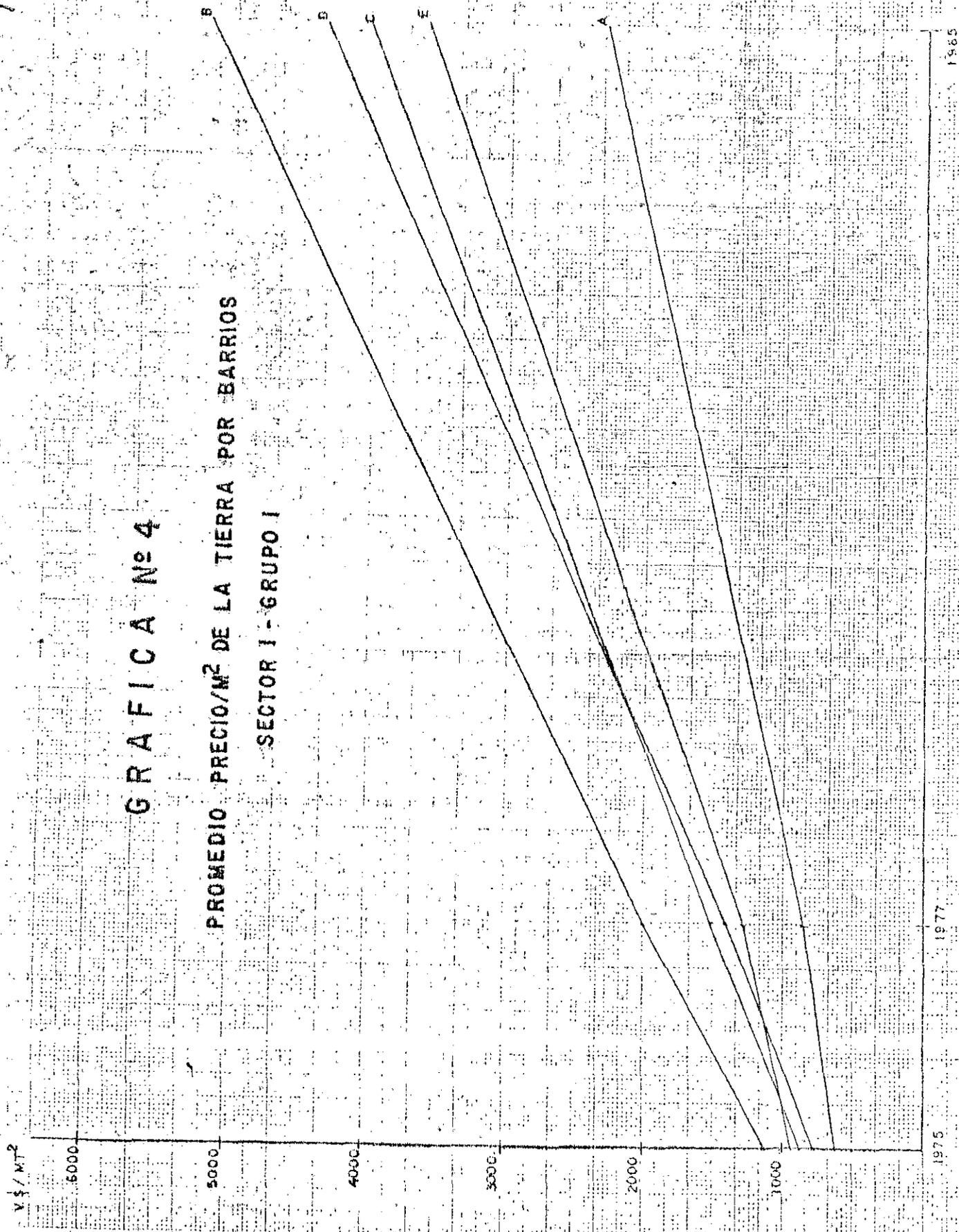
BARRIOS SIMBO LO AÑOS (17)	CASTILLO GRANDE A	LAGUITO B	BOCA GRANDE C	BASE NAVAL D	LA MATUNA E
1975	608.52	1.119.8	958	924	976.13
1977	871.49	2.000.-	1.514	1.496.30	1.397.-
1985	2.395.65	5.242.56	4.002.43	4.390.51	3.635.89

FUENTE: Datos hallados en base al Anexo No. 6 Sector 1.

En primer lugar se analiza el barrio Castillogrande (A), su tenencia hasta 1985.

17/ Símbolo de los barrios en la Gráfica No. 4

GRAFICA Nº 4  
PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> DE LA TIERRA POR BARRIOS  
SECTOR I - GRUPO I



En la Gráfica No. 4 se observa que Castillogrande (A), en 1975 tiene un valor por M<sup>2</sup> de tierra de 608.52, siendo en el año 1977 a 871.49, incrementándose en 131.00 para cada año, luego para 1985 tendrá un valor de 2.395.65, incrementándose en 190.52 cada año. Más adelante se analizará este año comparándolo con los demás barrios de este grupo perteneciente al sector 1.

El Laguito (B) en 1975, con un valor de 119.80, al compararlo con Castillogrande para el mismo año, se observa que para este año vale 511.28 más que en el barrio Castillogrande; esto se debe al uso que tiene cada uno. El Laguito es turístico y comercial, mientras Castillogrande es residencial.

Pasando al año 1977, éste aumenta a 2.000 y en 1985, 5.242,56, teniendo un aumento por año de 105.32. En este año, al compararlo con Castillogrande, El Laguito sigue por encima con una diferencia de 2.847. Estos dos barrios están en el mismo sector, pertenecen al estrato de Altos Ingresos, tienen todos los servicios incluyendo vías de acceso y transporte urbano eficiente y a pesar de ser iguales, el Laguito sigue por encima; esto también se debe a la escasez de tierra urbanizable, ya que El Laguito tiene un área total de 20,25 Ha.<sup>18/</sup> las cuales están todas ocupadas, y Castillogrande tiene 44.46 Ha. menos que El Laguito, es mucho más pequeño, lo cual es otro factor que incide en el precio de tierra por metro cuadrado.

18/ Ver Anexo No. 1

Bocagrande (C), tiene un área total urbanizada de 82,89 Ha, y no tiene área libre. El precio de la tierra por metro cuadrado, en 1975 es de \$958.=, aumenta en 1977 a 1.514, y en 1985 a 4.002,43. Este Barrio tiene las mismas características de los dos anteriores, con la diferencia del uso, ya que es comercial, turístico y residencial, pero a pesar de esto El Laguito está por encima en 1,240,43. La representación del precio por m<sup>2</sup> de Bocagrande se encuentra en la gráfica No. 4

Base Naval (D). El precio de tierra por m<sup>2</sup> en 1975 es de \$ 924, pasa a 1496,3 en 1977 y llegará a 4.390.51 en 1985, quedando por encima del barrio Bocagrande como se observa en la gráfica No. 4 ; esto se debe a que en este sector llamado Base Naval es de uso comercial y militar, y en muy bajo porcentaje residencial. La diferencia es de 388.08.

La Matuna (E), es un barrio ubicado en el sector 2, según el Plan de Desarrollo, pero en la sectorización del IGAC, pertenece a este sector. El precio en este barrio para 1975 es de 976.13, en 1977 \$ 1.397, llegando a 3.635,87 en 1985. En la gráfica No. 4 se observa que queda por encima de Castillogrande (A) y por debajo de Bocagrande (C); esto se debe a que es de uso comercial en un área total de 6 Ha., sin área libre; pertenece al Estrato de Ingresos Medios.

De esta manera se observa, según la gráfica No. 4 que El Laguito (B) para 1985 tendrá el valor más alto del m<sup>2</sup> de la tierra en 5,242,56, y el más bajo es Castillogrande (A) con un precio de 2,395,65. Esto se debe, principalmente, a que El Laguito es eminentemente turístico y

Castillogrande es residencial, o sea, que en este grupo perteneciente al Sector I, el valor del m<sup>2</sup> de la tierra está influenciada por el uso que tenga ese barrio en un momento dado.

El segundo grupo del sector I conformado por los barrios Centro (A<sub>1</sub>), San Diego (B<sub>1</sub>) y Manga (C<sub>1</sub>) se encuentran representados en la gráfica No. 5 con los valores que aparecen en el Cuadro No. 23, así:

C U A D R O No. 23

PROMEDIO PRECIO/ M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR I GRUPO 2

AÑOS	BARRIOS	CENTRO	SAN DIEGO	MANGA
	Símbolos (1)	A <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	C <sub>1</sub>
1975		564.15	555.05	361.30
1977		3.139.00	733.50	659.5
1985		5.063.53	2.819.68	3.494.30

FUENTE: Datos hallados en base al Anexo No. 6 Sector 1.

Se analiza el Centro (A<sub>1</sub>), el cual está por encima de Manga (C<sub>1</sub>) y San Diego (B<sub>1</sub>), teniendo en 1975 un precio por m<sup>2</sup> de 564.15, en 1977 de 3.139, el cual se incrementó en 1.287,42 por cada año; llega a 5.063,53 en 1985, con un aumento de 240.5 por cada año. Este aumento fue menor que el del 75 al 77, pero, sin embargo, tiene un incremento significa-

tivo en comparación con los otros barrios de este grupo.

Este barrio tiene todos los servicios, vías de acceso, transporte urbano hacia el Centro; además es de uso turístico, institucional, comercial y residencial; es zona histórica en donde procuran, desde cualquier punto de vista, la conservación de esa zona.

San Diego (B<sub>1</sub>). Este barrio en la gráfica No. 5 aparece por debajo del Centro (A<sub>1</sub>) y Manga (C<sub>1</sub>), ya que en 1985 tendrá el precio de la tierra por m<sup>2</sup> en 2.819,68. Este se diferencia del Centro en que no es institucional ni comercial; todas las demás características le acompañan, siendo eminentemente residencial y zona histórica.

Manga (C<sub>1</sub>). En 1975 el m<sup>2</sup> de tierra tenía un valor de 361,30, pasa a 659,5 en 1977 y en 1985 llegará a 3,494,30, quedando por encima de San Diego (B<sub>1</sub>) Gráfica No.5 y por debajo del Centro (A<sub>1</sub>); este barrio tiene todos los servicios: transporte, vías de acceso y es de uso residencial. Este se encuentra por encima de San Diego (B<sub>1</sub>) porque Manga ha crecido hasta el punto que tiene muchos locales educacionales y comerciales; tiene muchas construcciones para uso residencial.

El Centro (A<sub>1</sub>) está por encima de San Diego (B<sub>1</sub>) y Manga (C<sub>1</sub>), por las características de este barrio; una vez más se confirma que el precio de la tierra por m<sup>2</sup>, está influenciado por tener todos los servicios públicos, vías de acceso, transporte, y todos los usos como son turístico, institucional, comercial y residencial.

129

# GRAFICA Nº 5

PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> DE LA TIERRA POR BARRIOS  
SECTOR I - GRUPO 2

V\$ / M<sup>2</sup>

5000

4000

3000

2000

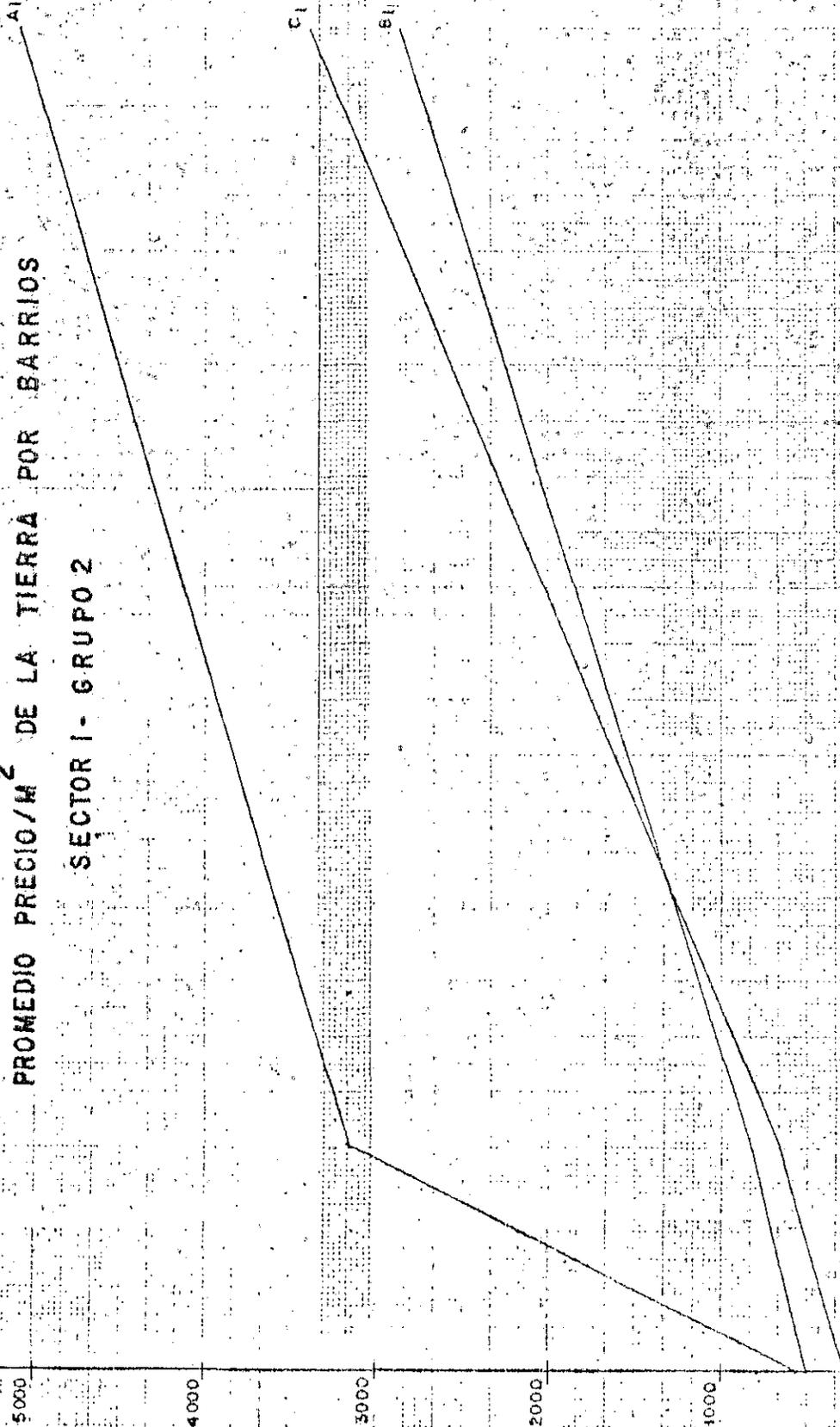
1000

1975

1977

1985

AÑOS



SECTOR No.2

Los precios en los terrenos presentan una tendencia alcista que, en principio fue moderada 1975 - 1978, pero que posteriormente y hacia 1985 aumentó considerablemente alcanzando un promedio de \$1,661 por m<sup>2</sup> (1978-85), lo que equivale a un incremento en un año de \$1,322 o sea \$ 188.5 anualmente. Cuadro No. 24

Si se analiza el período comprendido entre los años 1975 y 1978 que aparecen en la gráfica No. 6 se observa que en estos tres años el precio de la tierra para este sector, casi se triplicó, es decir que tuvo un aumento relativamente constante por año.

A través de un estudio más detallado del sector, se comprenderá el porqué del incremento y qué fenómenos han contribuido a tal aumento.

Agrupando aquellos barrios del sector cuyos promedios fueran relativamente iguales,<sup>19)</sup> se constituyen dos grupos de seis barrios cada uno de la siguiente forma:

CUADRO N°26

SECTOR 2 GRUPO No.1 (Ver gráfica No.7 )

AÑOS	SIMBOLO BARRIOS					
	A	B	C	D	E	F
	CABRERO	PIE DE LA POPA	LO AMA DOR	PIE DEL CERRO	CRESPO	FSPINAL
1975	300 *	297,5	252,5	297,5	169	299
1978	585	655	563	571	350	712
1985	2.775,5	4.122,5	3.844	3.034	2.142	3.158

\* Promedios. FUENTE : Datos hallados en base al Cuadro N°25

731

V S MT<sup>2</sup>

# GRAFICA Nº 6

## PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> SECTOR 2

2000

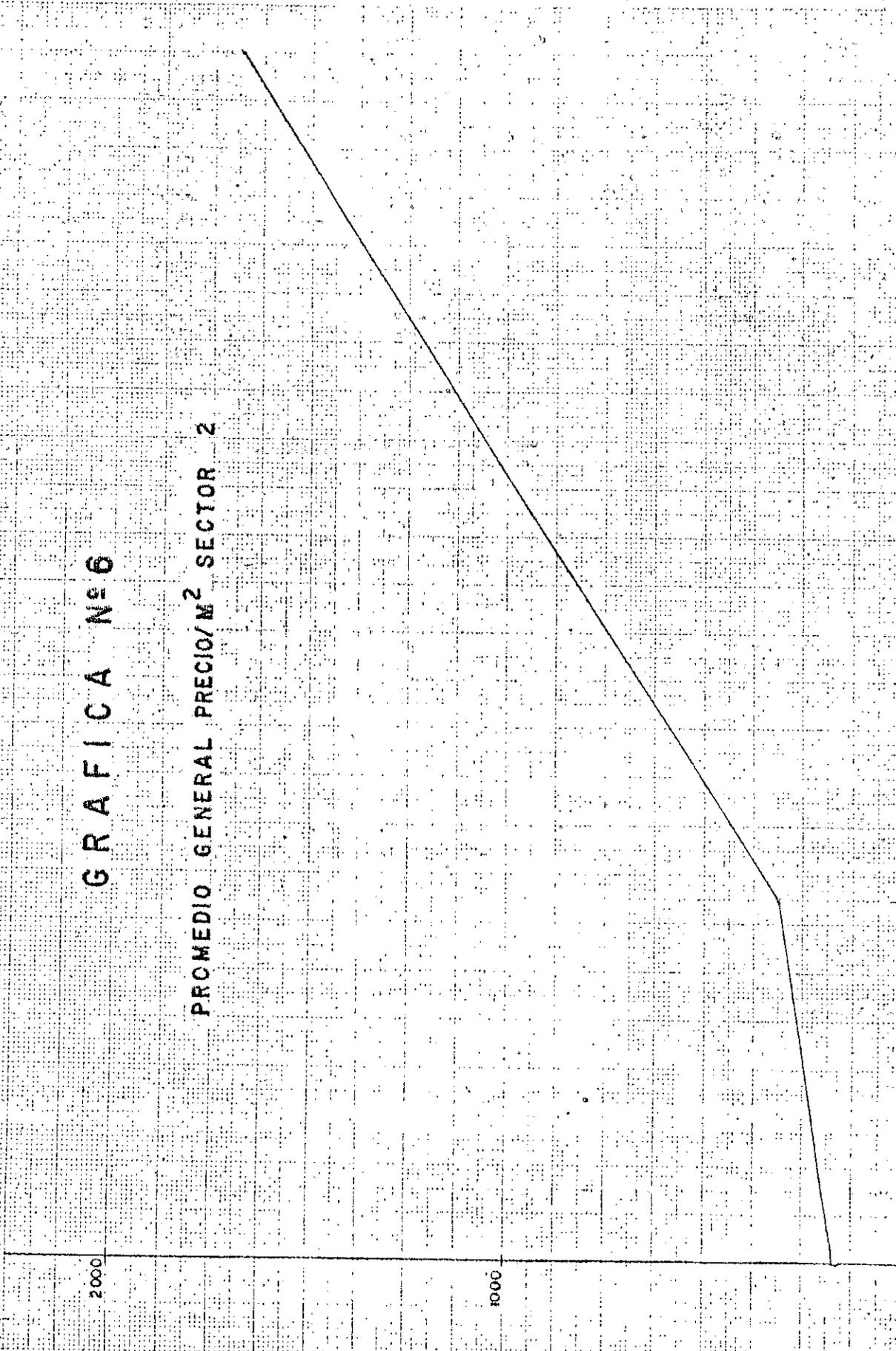
1000

5275

2751

5885

A.R.O.S



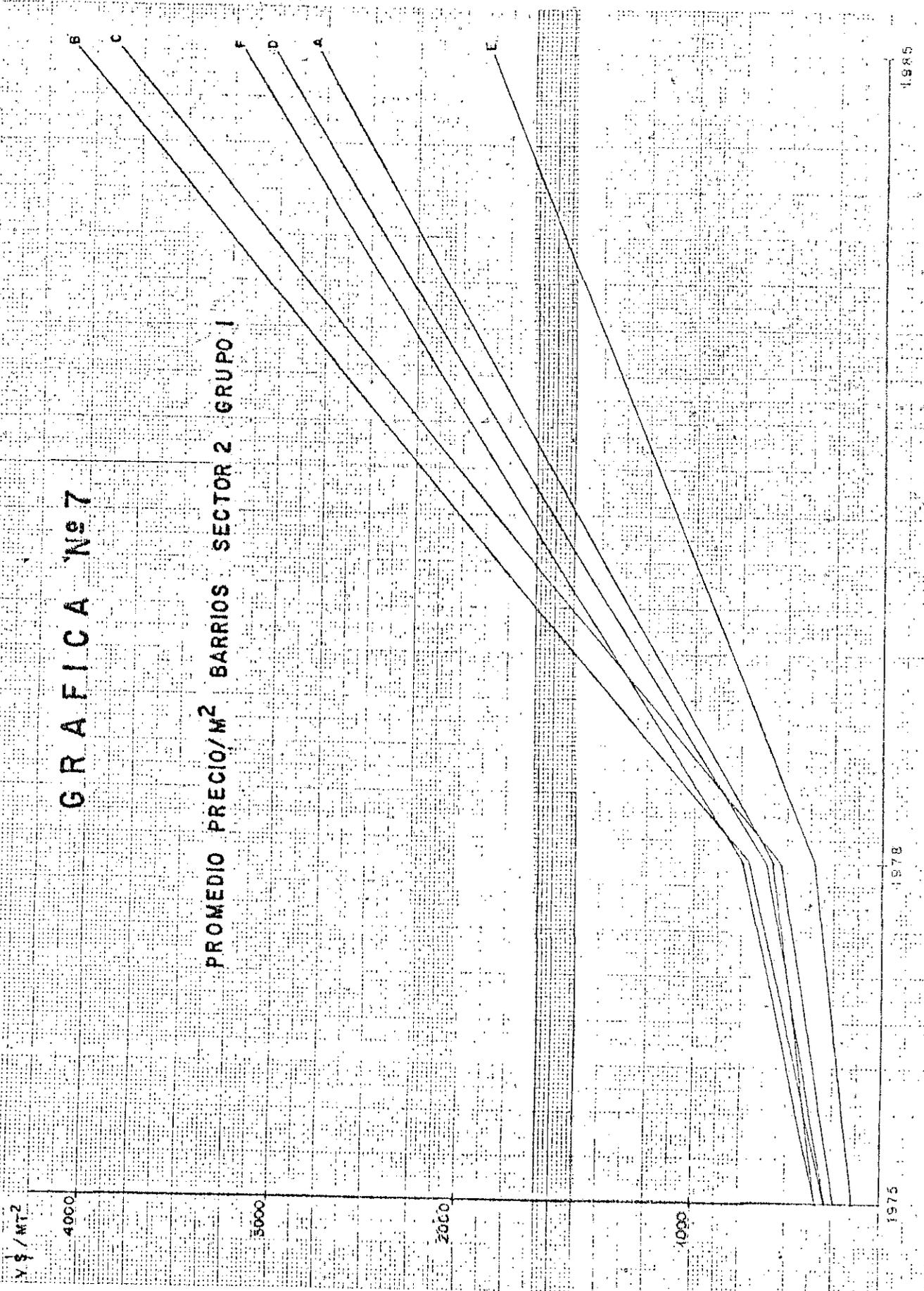
CUADRO No. 24

PROMEDIO GENERAL SECTOR 2

AÑOS	PROMEDIO GENERAL
1.975	159
1.977	339
1.985	1.661

=====

FUENTE: Datos hallados en base al Cuadro No. 25



1975

1978

1985

AÑOS

Este grupo de barrios posee características comunes, tales como el hecho de estar dotados de los servicios mínimos: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica en una cobertura total, buenas vías de acceso y transporte.

Se observa que a pesar de tener El Cabrero (A) para 1975 el precio más alto, su tasa de incremento se va haciendo menor y para 1985 se espera un promedio de \$ 2.775.5, ocupando un segundo lugar en orden ascendente después de Crespo, el cual aparece con el menor valor en terrenos.

Estos dos barrios entraron a un estado de aletargamiento a pesar de tener ubicación cerca al Aeropuerto.

Son muy pocos los cambios de uso y de infraestructura que han presentado, considerándose básicamente de tipo residencial, por lo que el valor de la tierra en ellos no ha tenido causa en el aumento agregado por inversiones en infraestructura sino en el nivel de precios prevaleciente en los demás barrios cuyas características son iguales como los que pertenecen a este grupo.

Mientras que Lo Amador (C) Pie del Cerro (D) y Espinal (F) se han visto afectados por cambios de uso puesto que de zona residencial y terrenos baldíos pasaron a zona comercial (empresas de transportes interurbano y locales comerciales que cubren la demanda de artículos y repuestos para vehículos así como talleres de mecánica) y muestra un incremento en los precios de los terrenos entre el 23% al 35% para 1978, y un

19) Ver cuadro N°25.

CUADRO NO" 25

PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 2

AÑOS BARRIOS	1.975	1.977	1.985
PABLO VI (F1)	64	115	457
7 DE AGOSTO (F2)	76	233	724
SAN PEDRO ( F3)	67	125	526
CABRERO (A)	300	585	2.775
PIE DEL CERRO (B3)	297	655	4.122
B CHINO (E2)	265	644	5.125
D. LEMAITRE (A2)	96	196	879
LO AMADOR (C)	252	563	3.844
LA LOMA (F4)	33	40	77
PAPAYAL A1)	125	257	892
PIE DEL CERRO (D)	297	571	3.034
S. FRANCISCO(B)	44	83	352
ESPINAL (F)	299	712	3.158
CANAPOTE(B2)	95	175	1.745
CRESPO (E)	169	350	2.142
Santa Mria (B1)	75	167	860
MARBELLA (C1)	213	400	1.743
TORICES-NARIÑO(D1)	93	232	2.060

FUENTE; Datoa hallados en base al Anexo No.6 Sector 2.

valor esperado para 1985 del orden de \$ 3,844 para Lo Amador, \$ 3,034, para el Pie del Cerro y \$ 3,158, para El Espinal, Gráfica N°7.

El Pie de la Popa (B) lo hemos dejado solo para analizarlo, porque en él se cumplen todos los fenómenos que inciden en tener un elevado precio de la tierra \$ 4,122.50 es lo proyectado para 1985, valor esté bastante alto, pero que señalando sus características se comprende el por qué de este precio. Además de las características anotadas al principio, se tiene que es zona residencial de altos ingresos, dotado de establecimientos comerciales y diferentes medios masivos de consumo (sala de cine, instituciones, colegios, etc.) los cuales contribuyen a aumentar la demanda de la tierra local en el sector privilegiado y como consecuencia elevar el precio de la tierra.

CUADRO N° 27

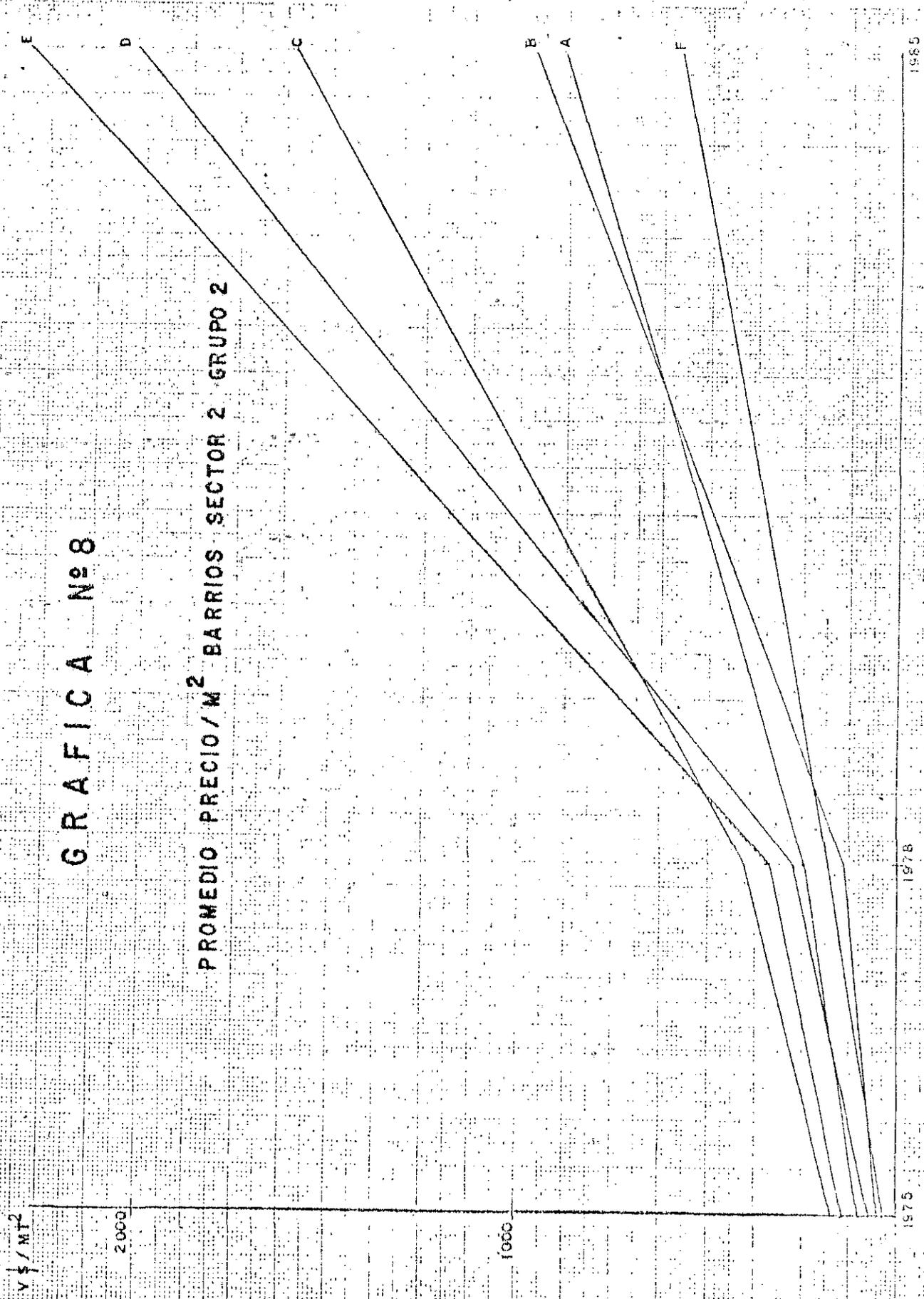
SECTOR 2 GRUPO No. 2 (Ver gráfica No. 8.)

SIMBOLO	A <sub>1</sub>					F <sub>1</sub>
	B <sub>1</sub>	C <sub>1</sub>	D <sub>1</sub>	E <sub>1</sub>	F <sub>1</sub>	
BA- RRIOS	D. LEMAITRE	STA. MARIA	TORICES	BARRIO	PABLO VI, LA LOMA	69
	PAPAYAL	CANAPOTE	NARINO	CHILE	SAN PEDRO	
ANOS		S. FRANCISCO	MARBELLA		7 DE AGOSTO	
1975	110	72	213	93	149	
1978	226	140	400	232	342	158
1985	885	985	1.743	2.060	2.601	567

FUENTE: Datos hallados en base al Cuadro N° 25

# GRAFICA Nº 8

PROMEDIO PRECIO / M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 2 GRUPO 2



Dentro de este grupo, para 1985, se espera el mayor nivel de precios por m<sup>2</sup> de tierra en la curva E, la cual corresponde al Barrio Chino.

Con un valor promedio de \$ 149 por m<sup>2</sup> para 1975, \$ 343 por m<sup>2</sup> para 1978 y \$ 2.601 por m<sup>2</sup> para 1985 lo que equivale a una tasa de incremento del 31.9% para el primer período y del 33.6 para el segundo, demostrando que dicha tasa está creciendo. Podemos decir que la razón de este hecho es básicamente la ubicación del barrio y su zona de influencia.

El cambio de uso de zona residencial marginal del Barrio Chino a sector Comercial de tipo C-II por el traslado del Mercado de Getsemaní a esta área (Mercado de Bazurto y Mercado Turístico) contribuyen a un incremento acelerado en los precios de los terrenos.

Esto se puede comprobar en la gráfica cuando se anota que para el período 1975-1978 el nivel de precios es menor comparado con otros como es el caso de Marbella que, a pesar de tener el valor más alto para este período su tasa de incremento se hace prácticamente constante de una tasa de crecimiento de 23.3% pasa a 23.4% para el período de 1978-1985, punto este en el cual se espera un precio de la tierra de \$ 1.743.5 por metro cuadrado.

La curva D que representa el Barrio Torices se presenta casi con las mismas características que el Barrio Chino ; en un principio para 1975 era de \$ 93 por metro cuadrado, pasa a \$232.0 por m<sup>2</sup> en 1978 y sigue



aumentando aceleradamente proyectándose para 1985 un precio de \$2,060, metro cuadrado, cuyas tasas equivalen al 35.6 y 36.6 para los períodos antes mencionados, respectivamente. Ver cuadro No. 27

El precio de la tierra para este barrio se vio influenciado por obras de infraestructura como fue la pavimentación que valorizó las propiedades convirtiéndose en zona residencial propicia por su ubicación para con el resto de la zona norte, conforme al área de un sub-centro de la ciudad.

Es importante anotar la dispersión que existe en este grupo, pues como lo muestra la gráfica, los barrios anteriormente señalados presentan características comunes e igualmente ocurre en los restantes, por lo tanto se analizarán como un todo relacionado.

Presentan precios promedios que oscilan para el período, entre \$69 y \$ 985 por metro cuadrado. Son barrios de tipo tugurial que carecen de los servicios públicos, así como también de vías de acceso y medios de transporte, por lo tanto deseables para las personas de bajos ingresos y zonas de asentamientos espontáneos o invasiones.

### SECTOR 3.

Se entrará a analizar la tendencia de los precios de la tierra en general del Sector 3. Ver cuadro No. 28.

Se presenta como en los sectores anteriormente tratados un incremento

CUADRO NO. 28

PROMEDIO GENERAL SECTOR 3

---

AÑOS	PROMEDIO GENERAL
1.975	102
1.978	232
1.985	839

---

---

FUENTE: Datos hallados en base al cuadro No.30

142

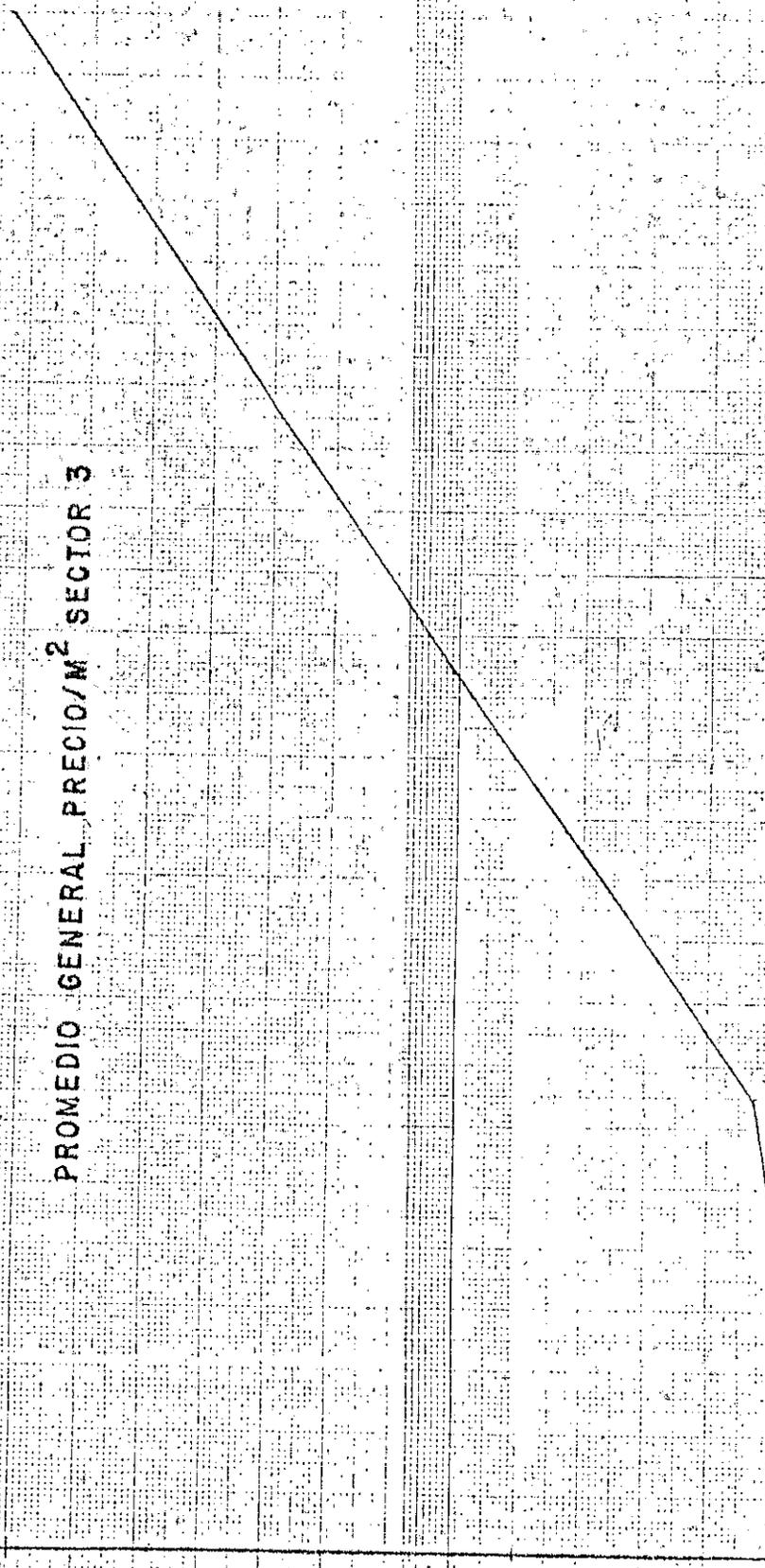
Y \$ M<sup>2</sup>

# GRAFICA Nº 9

## PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> SECTOR 3

800

400



1975

1978

1985

AÑOS

del precio de la tierra, que para 1975 arroja un promedio por sector de \$ 102 metro cuadrado y para 1978 aumenta un poco más que el doble, o sea que en 3 años se duplicó el precio de la tierra para este grupo de barrios : \$ 224 m<sup>2</sup> y que para 1985 se espera un valor de \$839. m<sup>2</sup> aproximadamente (ver gráfica No.9 ).

Es importante anotar que en este sector la tendencia alcista del precio de los terrenos es relativamente moderada, esto se debe a que la mayoría de los barrios conformados por este grupo tienen características similares en cuanto a dotación de servicios públicos, los cuales están en proceso de mejoramiento; podemos decir que sólo aquellos barrios cuyos precios tienen un mayor índice de incremento son los influenciados por la zona industrial y comercial de El Bosque y su proyección hacia Mamonal así como el sector donde se encuentra ubicado.

Esta situación se observa claramente al analizar las gráficas No.10 y No.11 las cuales representan los barrios distribuidos de la siguiente forma:

## PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 3.

AÑOS	1.975	1.978	1.985
BARRIOS			
ESPAÑA (A1)	116	444	1.133
ANDALUCIA (A3)	84	207	1.038
REP. DE CHILE (B1)	69	160	723
PARAGUAY (A6)	112	206	976
BOSQUE Y ALMA- DELCO (A3)	363	436	769
ARMENIA (D4)	234	497	782
BRUSELAS (A4)	142	331	902
JUAN XXIII (A5)	120	223	1.056
AMBERES (A2)	136	317	2.317
PRADO (F1)	189	498	1.122
MARTINEZ MAR- TELO ((E)	241	565	1.371
CEBALLOS (B6)	78	125	1.127
A. BOSQUE (B2)	47	116	1.459
S. ISIDRO (B5)	48	100	521
CANDELARIA (F2)	49	65	127
LOS CALAMARES (F3)	26	46	177
ALBORNOZ (C2)	48	75	206
CARTAGENITA (H1)	59	94	282

CUADRO No. 29(Continuación)  
PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 3

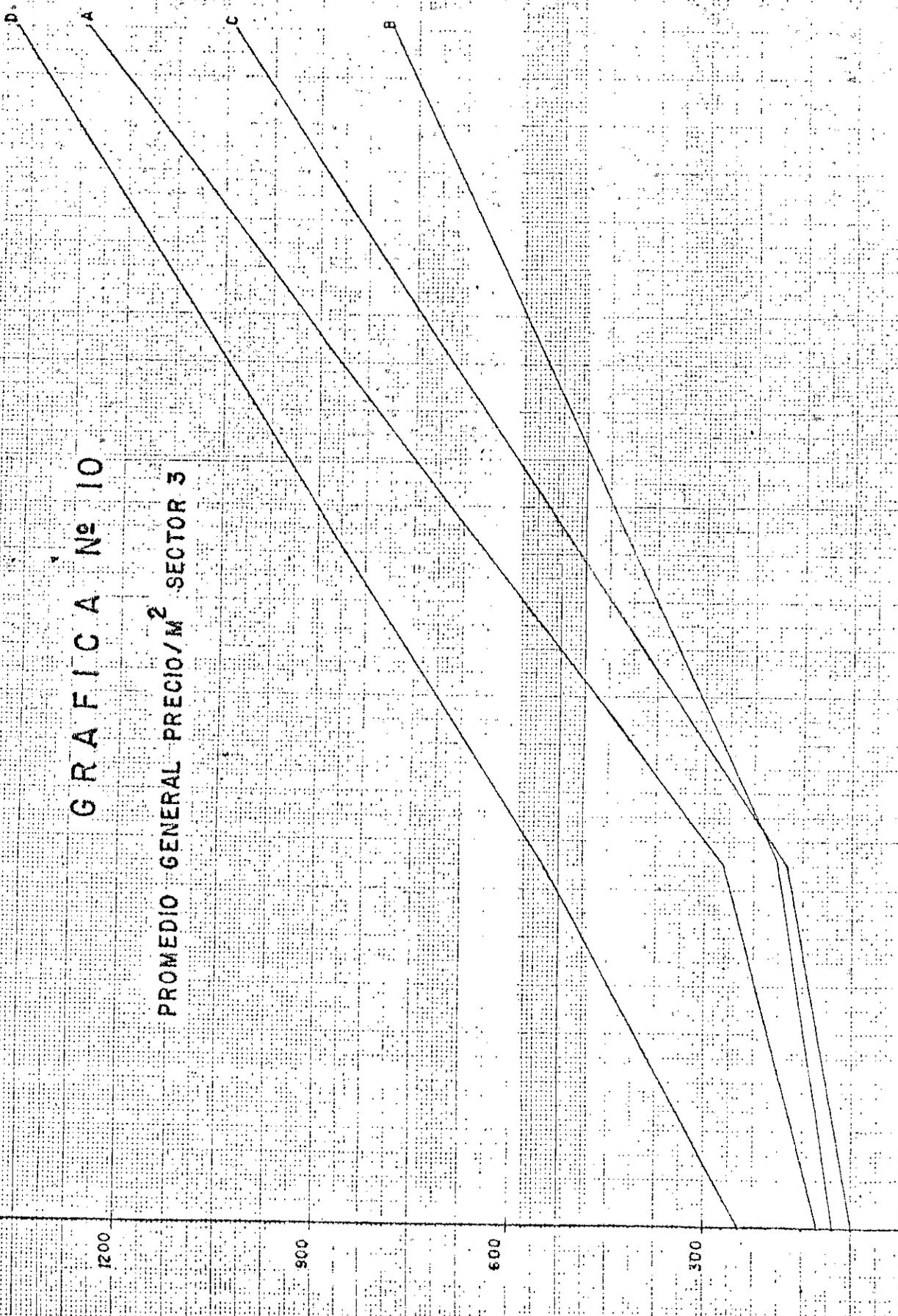
AÑOS	1.975	1.977	1.985
BARRIOS			
LOS CERROS (B7)	43	61	140
EL CARMEN (C1)	101	332	1.898
LA ADUANA (G1)	63	100	291
COODIBOL (G2)	45	87	508
LOS ANGELES (D3)	72	319	814
BOSQUE.(B4)	53	97	1.408
B. AIRES (D1)	98	247	697
EL CAIRO (D2)	73	249	764
ZARAGOCILLA (A1)	47	164	1.503

=====

FUENTE; Datos hallados en base al Anexo No.6 sector 3.

GRAFICA Nº 10  
PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> SECTOR 3

V \$ MT<sup>2</sup>



1975

1976

1995

ARGOS

147

CUADRO No. 30

GRUPO No.1 (Gráfica No. 10 ) SECTOR 3

AÑOS	SIMBOLO			
	A	B	C	D
1975	ESPAÑA	REP. CHILE	S. ISIDRO	MARTINEZ
	AMBERES	A. BOSQUE	CEBALLOS	
	ANDALUCIA	N. BOSQUE	LOS CERROS	EL CARMEN
	BRUSELAS		ALBORNOZ	MARTELO

1975

108

100

75

241

1978

266

159

153

560

1980

1.274

878

1.047

1.371

FUENTE: Datos hallados del Cuadro No. 29 Sector 3.

Primero que todo hay que aclarar sobre los barrios comprendidos en las curvas C y D (El Carmen y Martínez Martelo), los cuales aparecen en este grupo aun cuando presentan otras características. Cuadro No 299.

El Barrio Martínez Martelo (D) que se encuentra ubicado en la zona de Bazurto, por lo tanto el precio de los terrenos que en un principio correspondían a los de zona residencial de medianos ingresos, se vio influenciada por el traslado del Mercado de Getsemaní, produciéndose un cambio de uso, del tipo residencial pasó a zona comercial, cuyos terrenos fueron demandados por grandes inversionistas, lo que contribuyó a un aumento en los precios de los terrenos y como se puede ver continúan creciendo, con un valor de \$ 1.371 por metro cuadrado para 1985.

El otro barrio (C) El Carmen se caracteriza por ser de las primeras urbanizaciones construidas por el ICT el cual cuenta con los servicios públicos y cuya área es el sector de Santa Lucía, analizado en el sector 5. Los precios de los terrenos para el período 1978-85, tienen una tasa de crecimiento mayor que para el período de 1975-78, pasando de \$75 a \$ 153 y para 1985 un valor esperado de \$ 1.047 por metro cuadrado.

La curva A cuyos barrios corresponden a la zona del Hospital Universitario y su área de influencia servicios intermedios presenta el mayor aumento en los precios de las tierras, comparándolo con el sector zona Industrial de El Bosque. Para 1985 se espera un valor de \$ 1.274 el precio de la tierra por  $m^2$  el cual viene con \$266  $m^2$  para 1978 y \$108  $m^2$  para 1975.

Hay que destacar las obras de infraestructura que se han realizado en este sector como son la de Acueducto y Alcantarillado y actualmente Pavimentación que irremediamente incrementan en forma directa el precio de los terrenos.

La zona industrial de El Bosque y su área de influencia se presenta como el segundo grupo de barrios con valores de precios más altos dentro del sector.

Aun cuando sólo algunos de ellos cuenta con todos los servicios públicos y pavimentación, pero es aquí cuando viene a intervenir o influir en el precio de los terrenos el uso a que esté destinado.

CUADRO No. 31

GRUPO No.2 (Ver Gráfica No.11)

AÑOS	SIMBOLO	E	F	G	H
	BA- RRIOS	BUENOS AIRES ANGELES EL CAIRO	PRADO CANDELA RIA-CALA MARES	LA ADUANA COODIBOL	CARTAGENITA
1975		119	88	54	59
1978		328	203	93	94
1985		764	475	399	282

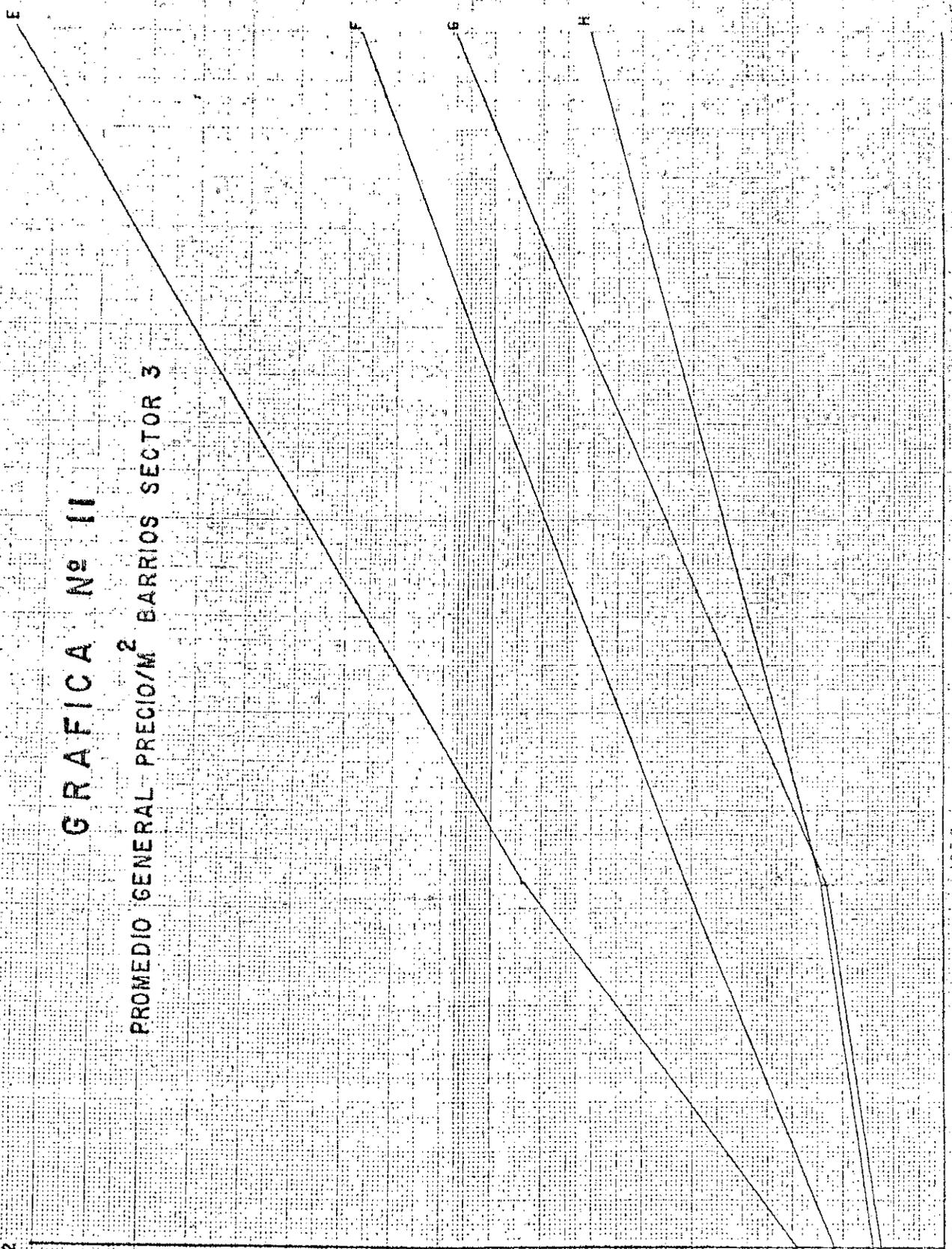
Fuente: Datos hallado del cuadro No.29

Se caracterizan estos barrios por estar dotados de los servicios públicos, algunos de los cuales correspondían a áreas vacantes en un princi-

GRAFICA Nº II  
 PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 3

V \$ M<sup>2</sup>

500



1975

1978

1980

pio y que posteriormente fueron urbanizados por el ICT, y en el peor de los casos invadidos con asentamientos espontáneos,

La curva E se presenta con el valor de precios más altos para el sector siguiéndole en su orden la curva F. Esta última presenta una tasa de incremento prácticamente constante, ambos corresponden a zonas en proceso de mejoramiento. (Ver gráfica No. 11).

Las curvas G-H presentan características similares e incrementos en los precios de los terrenos, moderadas, éstos correspondían para 1978 en áreas vacantes que posteriormente fueron urbanizadas (Ver Anexo No.1) como fue el caso de la Aduana y Coodibol que para 1978 eran áreas libres y así lo demuestra la gráfica, representando para este período (1975-1978) el índice de precios más bajo.

#### SECTOR No.4

Está conformado por los siguientes barrios: Porvenir, Los Alpes, Santa Helena, Rafael Núñez, 13 de Junio, Ricaurte, Chapacúa, Las Gavias, Las Gaviotas, Chipre, La Castellana, Fredonia, Chiquinquirá, República de Venezuela, República del Líbano, Tesca Nuevo, Olaya Herrera, La Magdalena, Alcibia, Boston, Tesca, Delicias, La Esperanza, El Pescador, La María, Las Flores y La Quinta. (Vercuadro No.32 ) Tiene un total de 18.655 medios urbanos, de los cuales se toma una muestra represen-

## CUADRO NO. 32

## PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 4

AÑOS	1.975	1.978	1.985
BARRIOS			
PORVENIR (B4)	20	33	106
LOS ALPES (A1)	28	46	85
STA. HELENA (A)	50	175	825
R. NUÑEZ (A2)	27	43	85
13 de JUNIO (F3)	44	93	287
RICAUTE (B1)	118	234	663
CHAPACUA (E3)	22	42	120
LAS GAVIAS (E4)	169	301	659
LAS GAVIOTAS (B)	82	372	927
CHIPRE (C)	200	358	861
LA CASTELLANA (E2)	180	314	721
FREDONIA (B2)	21	44	119
CHIQUINQUIRA (D)	121	313	878
R. VENEZUELA (E)	67	150	958
R. LIBANO (C3)	72	43	176
TESCA NUEVO (F1)	137	308	448
O. HERRERA (F2)	53	115	361
LA MAGDALENA (D1)	33	69	472
ALCIBIA (F)	385	872	1.445
BOSTON (C4)	37	59	118

PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 4

---

AÑOS	1.975	1.978	1.985
BARRIOS			
TESCA (D2)	101	271	390
DELICIAS (D3)	139	316	418
LA ESPERANZA (E1)	64	322	750
EL PESCADOR (A3)	31	46	86
LA MARIA (C1)	28	55	177
LAS FLORES (C2)	53	79	150
LA QUINTA (B3)	29	34	124

---

=====

FUENTA: Datos hallados en base al Anexo No. 6.

tativa de 54 predios para analizar la información del precio/m<sup>2</sup> de la tierra. (19)

Se empieza por analizar las gráficas correspondientes al Sector 2 de la siguiente forma:

En la gráfica No. 12, correspondiente al promedio general precio/m<sup>2</sup> de la tierra, cuyos valores se encuentran en el cuadro No. 33, se observa que en este sector el precio de la tierra por m<sup>2</sup> para el año 1975 era de 85.87, aumentó a 189.37 en 1978 o sea, se incrementó en 51.75 por año, llegando en 1985 a 802.74 con un incremento con respecto al año anterior de 613.37. Más detalladamente se verá el porqué de su aumento y sus efectos, agrupando los barrios que tengan similitud en el precio/m<sup>2</sup> de la tierra y sacando promedio, cuyos resultados se observan en el Cuadro No. 34.



## CUADRO No. 33

## PROMEDIO GENERAL SECTOR 4

AÑOS	PROMEDIO GENERAL
1.975	85
1.978	180
1.985	802

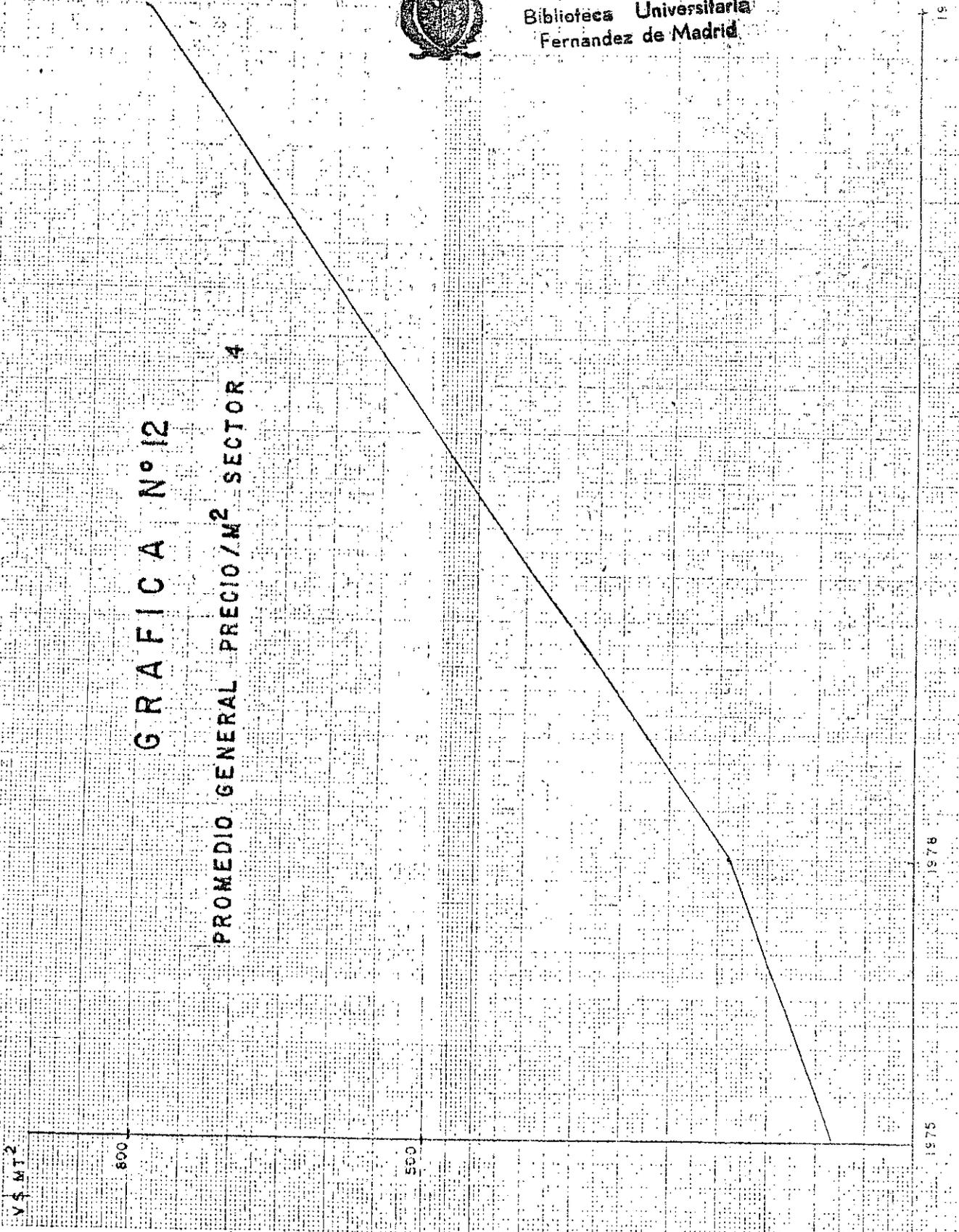
=====

FUENTE: Datos hallados en base al Cuadro No. 32



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
Biblioteca Universitaria  
Fernandez de Madrid

GRAFICA N° 12  
PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> SECTOR 4



1975 1978 1985  
AÑOS

157

C U A D R O No. 34

PROMEDIO PRECIO/ M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 4

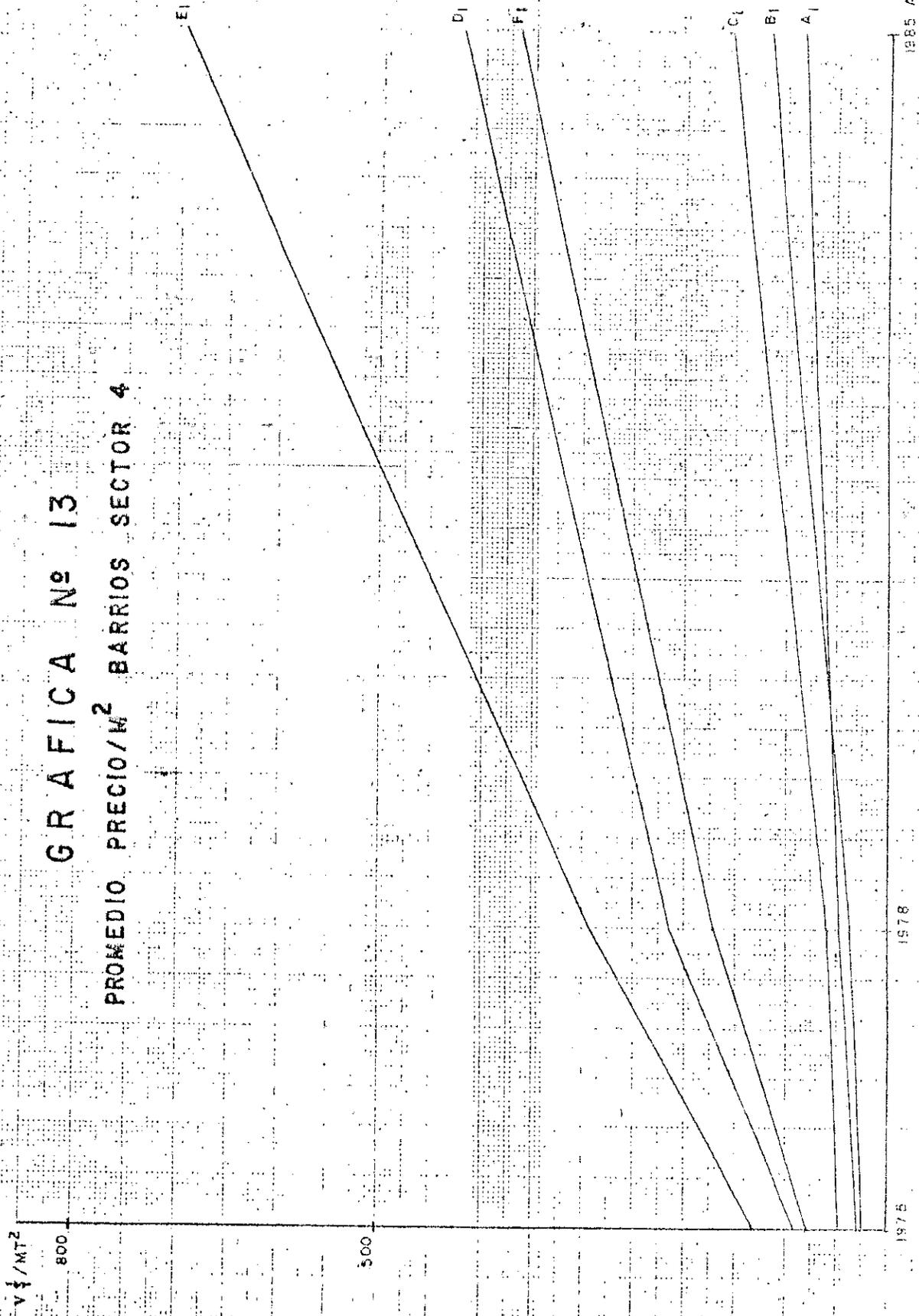
BARRIOS	PROMEDIO PRECIO/ M <sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 4					
	LOS ALPES, RAFAEL NU NEZ, EL PESCADOR	RICAURTE FREDONIA LA QUINTA PORVENIR	LA MARIA LAS FLOREZ REP. LIBANO BOSTON	LA MAGDALENA TESCA DELICIAS	LA ESPERANZA CASTELLANA CHAPACUA LAS GAVIJAS	TESCA NUEVO OLAYA HERRE- RA, 13 DE JUNIO
SIMBO LOS AÑOS	A <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	C <sub>1</sub>	D <sub>1</sub>	E <sub>1</sub>	F <sub>1</sub>
1975	29	23	48	91	133	78
1978	45	38	59	218	293	172
1985	85	117	156	427	698	366

FUENTE: Datos hallados del ANEXO No. 6 Sector 4

En la gráfica No.13 se observan los puntos  $A_1$  y  $E_1$  extremos, correspondientes a los barrios agrupados, así: Los Alpes, Rafael Núñez y El Pescador; La Esperanza, La Castellana, Chapacua y Las Gavias, respectivamente.

El primer grupo de Barrios ( $A_1$ ), en 1975 el  $m^2$  de tierra era de \$29, pasa a \$45 en 1978 y llegará a \$85 en 1985; es una gran diferencia en relación al segundo grupo( $E_1$ ) analizado, en 1975 un valor de 133, pasando a 293 en 1978, para llegar a 698 en 1985. Estas diferencias se deben por las siguientes razones: El primer grupo de Barrios pertenece a la zona Sur Oriental, la cual no cuenta con los servicios básicos como el alcantarillado, vías sin pavimentar, es una zona pantanosa la cual han estado rellenando. Las condiciones socio-económicas son muy precarias, hasta el punto de existir muchas enfermedades. Actualmente el Gobierno, por intermedio del ICT, tiene un programa especial dedicado a la rehabilitación de esta zona. Estos barrios se encuentran muy alejados del Centro o de las zonas comerciales, es otro aspecto que incide en el valor de la tierra. Estos barrios comparados con el grupo correspondiente al punto  $E_1$ , en razón al valor de la tierra en 1985, el grupo de la zona Sur Oriental la tierra costará por  $m^2$  \$ 85, mientras el otro grupo de barrios llegará a \$698, una diferencia muy significativa de \$613. Esto, porque los barrios de La Esperanza, La Castellana, Chapacua y Las Gavias se encuentran en una mejor localización y mejores vías de acceso, aunque la Esperanza no tenga todos los servicios, los demás barrios si los tienen, ya que son barrios nuevos. Este grupo es de uso residencial.

GRAFICA Nº 13  
PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 4



1975

1978

1985 Años

ca No. 14 . Su localización es alejada de los centros comerciales, institucionales, pero tiene sus vías de acceso, y el transporte urbano es satisfactorio.

A pesar de que Alcibia es un barrio que no tiene alcantarillado, es el que tendrá mayor precio para 1985, dentro de los barrios de este sector; esto se debe principalmente a su localización y su zona de influencia es de mucho comercio. Con esto se observa que no solamente la infraestructura valoriza los terrenos, sino su zona de influencia y su localización.

SECTOR No.5

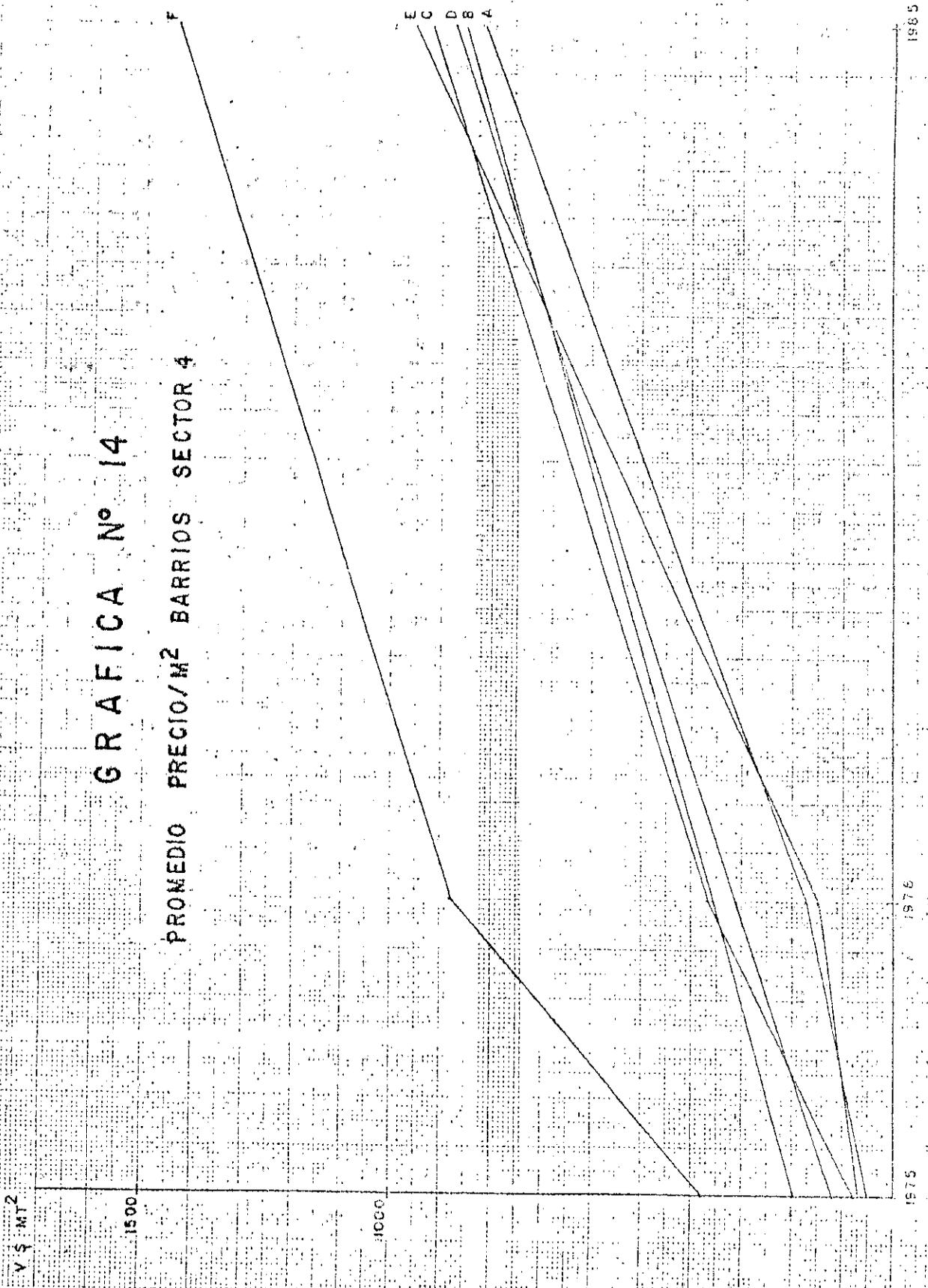
Está conformado por los barrios Socorro, Plan 400, San Pedro, Los Héroe, Santa Lucía, Santa Mónica, Urbanización Anita, Blas de Lezo, San Fernando, El Carmelo, El Recreo, La Concepción, Ternera y Berlín. Ver Cuadro No. 35 , con un total de 14.509, de los cuales se toma una muestra representativa de 42 predios para analizar la información del precio/m<sup>2</sup> de la tierra. (20)

En la gráfica No. 15 correspondiente al promedio general del sector, cuyos valores se encuentran en el Cuadro No. 36 , se nota que partiendo del año 1975 con un precio de \$72 por m<sup>2</sup> se incrementa a \$103 para 1979, y proyectando al año 1985 tendrá un precio de \$896.-

Se han agrupado los barrios que tengan similitud en el precio por m<sup>2</sup>,

161

GRAFICA Nº 14  
PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 4



AÑOS

Los puntos  $B_1$  y  $C_1$ , correspondientes a los barrios que aparecen relacionados en el Cuadro No. 34, tienen mucha similitud, ya que en 1985 llegaron a 117 ( $B_1$ ) y 156 ( $C_1$ ), por las mismas razones de no tener todos los servicios, en especial el alcantarillado.

Una vez más se confirma que el precio de la tierra por  $m^2$  está dado en base a su localización, uso y por la infraestructura que tenga.

En la gráfica No. 16 se agrupan los siguientes barrios, así: Santa Elena (A), Las Gaviotas (B), Chipre (C), Chiquinquirá (D), República de Venezuela (E) y Alcibia (F). Se hace una comparación entre el punto A y el F, los dos extremos, así: El Barrio Santa Elena en 1975, su precio era de \$50, pasa a \$175 en 1978 e incrementándose en \$650 para llegar en 1985 a \$ 825; en este grupo de barrios, es el más bajo; el más alto es Alcibia (F) con un valor en 1985 de \$1.445; este precio para 1985 se justifica por su localización, que es en toda la Avenida Pedro de Heredia, su zona de influencia es de uso comercial, incluyendo el Mercado Bazurto, que al ser trasladado, todos los barrios aledaños se valorizaron, a pesar de no tener el servicio de alcantarillado. El transporte urbano es completo, las vías de acceso son buenas, y para 1985 tendrá el Puente Bazurto, que aunque actualmenté tenga problemas técnicos, las zonas aledañas las valorizará. Ver cuadro 32.

Los barrios Las Gaviotas (B), Chipre (C), Chiquinquirá (D), y República de Venezuela (E), son de uso residencial y es muy poca la diferencia en relación con el precio de la tierra, como se puede ver en la gráfi-

CUADRO N° 38

PROMEDIO POR BARRIOS SECTOR 5

AÑOS BARRIOS	1.975	1.977	1.985
SOCORRO (A)	83	226	1.157
PLAN 400 (A1)	65	143	489
SAN PEDRO(B)	151	282	1.735
LOS HEROES(A2)	85	128	509
SANTA LUCIA (C)	70	248	2.177
SANTA MONICA(D)	84	265	1.774
URB. ANITA (E)	66	227	1.456
BLAS DE LEZO (A3)	71	150	470
SAN FERNANDO (D)	31	73	28
EL CARMELO (B1)	37	85	702
EL RECREO (B3)	51	190	826
LA CONCEPCION (B2)	123	283	752
TERNERA (D1)	37	77	121
BERLIN (D2)	50	70	109

\*\*\*\*\*  
 Fuente: Datos hallados en el Anexo N°6 Sector 5.



CUADRO N° 36

PROMEDIO GENERAL SECTOR 5

AÑOS	PROMEDIO GENERAL
1.975	72
1.979	175
1.985	896

=====

Fuente: Datos hallados en base al Cuadro N° 35

para un mejor análisis, y así explicar la razón del aumento, sus efectos, como se ve en el Cuadro No.37 , así:

C U A D R O No.37

PROMEDIO PRECIO / M <sup>2</sup> POR BARRIOS SECTOR 5				
BARRIOS	PLAN 400 LOS HEROES BLAS DE LEZO	EL CARMELO, LA CONCEP- CION, EL RECREO	TERNERA, BERLIN	SAN FERNANDO
SIMBO- LOS	A <sub>1</sub>	B <sub>1</sub>	C <sub>1</sub>	D <sub>1</sub>
AÑOS				
1975	74	70	31	44
1979	421	186	73	70
1985	1.468	760	278	115

FUENTE: Datos hallados en base al Anexo No.6 Sector 5.

Se analiza la Gráfica No.17 empezando por el punto A<sub>1</sub>, correspondiente a los barrios agrupados en el Cuadro No. 37 , en donde se toman los precios de cada uno de los barrios por años y se saca el promedio. De esta forma se hizo para los demás barrios.

En el año 1975 el precio/m<sup>2</sup> era de 74, pasando a 421 en 1979 y en 1985

766

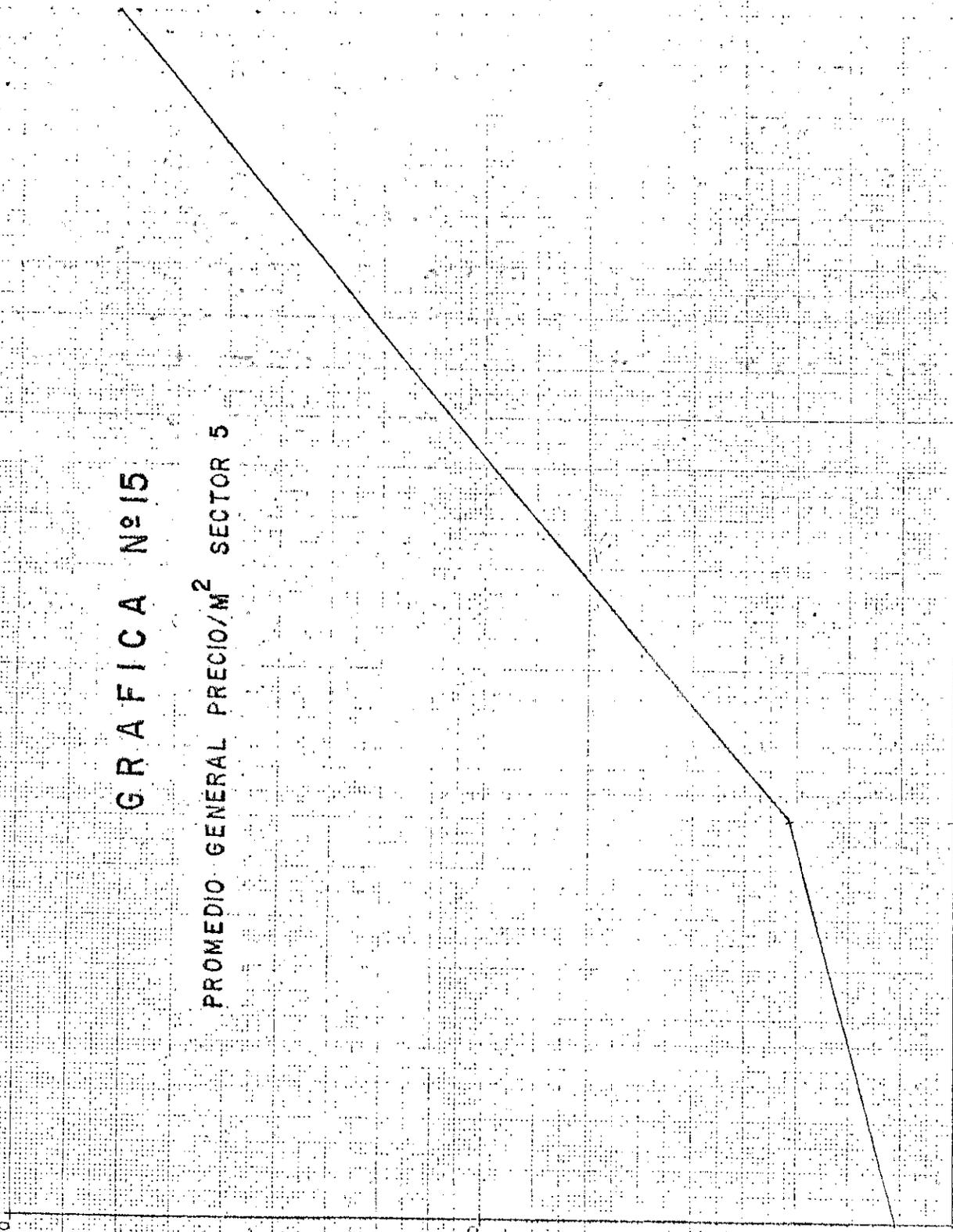
V. \$ MT<sup>2</sup>

1000

500

# GRAFICA Nº 15

## PROMEDIO GENERAL PRECIO/M<sup>2</sup> SECTOR 5



1975

1979

1985

tendrá un precio de \$1.468, precio que se incrementó en \$174 por año. Estos barrios comprenden los primeros desarrollo habitacionales populares que inició el ICT. Tienen todos los servicios: acueducto, alcantarillado, energía, sus vías de acceso están pavimentadas, el transporte urbano es bueno. Están situados en zonas alejadas del Centro, en donde se encuentran todos los servicios comerciales, institucionales, etc. Estos barrios son zonas residenciales de aplicación de normas mínimas 20/ de barrios nuevos.

Comparando estos barrios con Tenera, Berlin ( $C_1$ ) y San Fernando ( $D_1$ ), se advierte que a pesar de ser barrios construidos por el ICT, al igual que el primer grupo, para 1985 los precios por  $m^2$  son menores con una diferencia de \$1.190 y \$1.353, respectivamente, pero esto se debe a que estos barrios se encuentran más alejados de la ciudad y no tienen una cobertura total de servicios de acueducto y alcantarillado; también se encuentran más alejados del centro de la ciudad cerca al perímetro urbano, con mayor tendencia de crecimiento. Es de anotar que fuera del perímetro urbano de Cartagena, se encuentra en proceso inicial de desarrollo; este aspecto es de especial importancia para el desarrollo de la ciudad y puede presentar alternativas para la localización especial de la población de Cartagena en el área metropolitana, motivo de estudio para la nueva Alcaldía.

Los barrios agrupados en el punto  $B_1$  tienen las mismas características que los del  $A_1$ , pero sin embargo, los del punto  $A_1$  para 1985 tendrán un mayor valor con una diferencia de \$708 para con los barrios  $B_1$ ; les

20/ Plan de Desarrollo de Cartagena 1978 - Tomo I, pag. 163

queda cerca el Centro Comercial Santa Lucía, cuyo factor hace que el precio de la tierra se incremente, y si se llevan más servicios a este sector se valorizan en mayor proporción que cualquier otro.

Se ha analizado por promedio de barrios; ahora se seguirán analizando los barrios Socorro (A), San Pedro (B), Santa Lucía (C<sub>1</sub>), Santa Mónica (D<sub>1</sub>), Urbanización Anita (E), como se muestra en la gráfica No. 17 cuyos valores por años se encuentran en el Cuadro No. 35

Entre los barrios Socorro (A) y Santa Lucía (C), pertenecientes a los sectores 19 y 20, respectivamente, según el Plan de Desarrollo de Cartagena. Del área total urbanizable 54.5 Ha. que tiene El Socorro, toda se encuentra ocupada; mientras que Santa Lucía solamente tiene 12 Ha., de las cuales tiene ocupada 5 Ha.- En la gráfica No. 17 se observa que Santa Lucía para 1985 tiene un incremento de \$1.020, en comparación con El Socorro en el mismo año; esto se debe al Centro Comercial del mismo nombre, que permite a ese barrio no tener que trasladarse al centro de la ciudad para adquirir cualquier tipo de comestible; con este hecho ayuda a descentralizar los servicios del centro de la ciudad, aumentando la demanda de tierra en ese sector y, en consecuencia, aumentar los precios, como se verifica en la gráfica No. 17 llegando en 1985 a \$2.177 por m<sup>2</sup>.

Le siguen en su orden Santa Mónica, (D) con un área total de 14.8, cuya ocupación es de 6.8, quedando un área libre de 8.0<sup>(21)</sup> Su crecimiento ha sido muy lento. Está localizado en el sector 19 aldaño al barrio

Santa Lucía, motivo por el cual sube el precio de la tierra para 1985 a \$ 1.774, ya que también aumenta la demanda de tierra en ese barrio, y por consiguiente aumentan los precios, claro está, en menor proporción que en Santa Lucía.

San Pedro (B) y la Urbanización Anita (E), cuya área está totalmente ocupada, pero se encuentran aledaños a Santa Lucía. San Pedro (B) para 1975 tenía un valor de \$ 151, pasa a \$282 en 1979, cuyo incremento por año fue de \$43; mientras que para el año 1985 llegará a \$1,735, con incremento anual de \$ 242.

Para el punto(E) en la gráfica No. 17 se observa que para 1975 el m<sup>2</sup> es de \$66, llegando a \$ 227 en 1979 y se incrementa en 204 anualmente hasta llegar a \$ 1.456 en el año 1985.

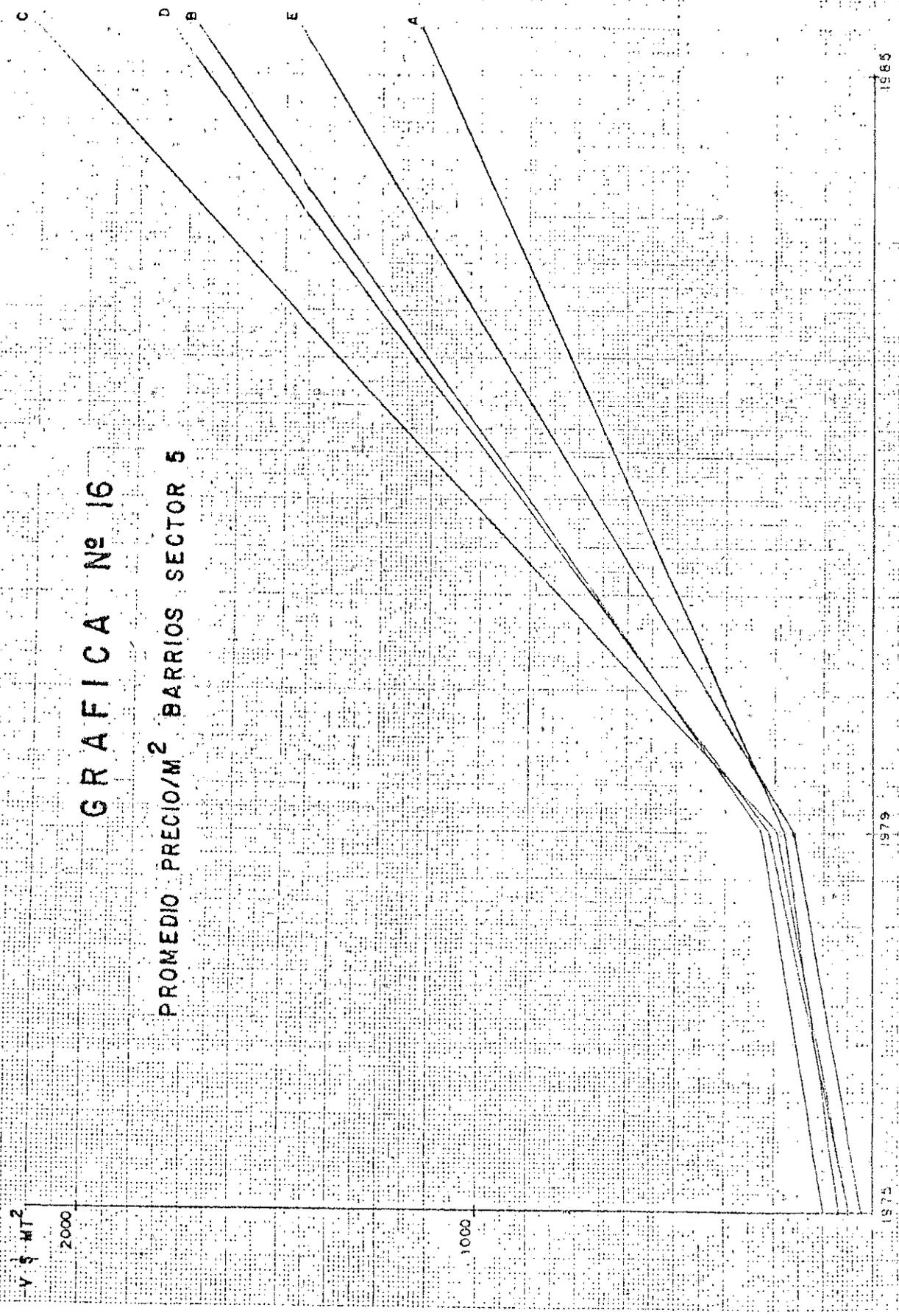
Luego de hacer el análisis por sectores y barrios, se hará uno general entre el promedio general de los precios/m<sup>2</sup> de cada sector, para ver los sectores más privilegiados encunto a su infraestructura, comercio, servicios, vías, zonas verdes, recreacionales, parques,etc.

El Cuadro No. 38 muestra los valores promedios de los precios de la tierra por sectores, así:

170

# GRAFICA Nº 16

## PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 5



1975

1980

1985

AÑOS

C U A D R O No. 33

PROMEDIO GENERAL PRECIO/ M<sup>2</sup> POR SECTORES  
1975 - 1985

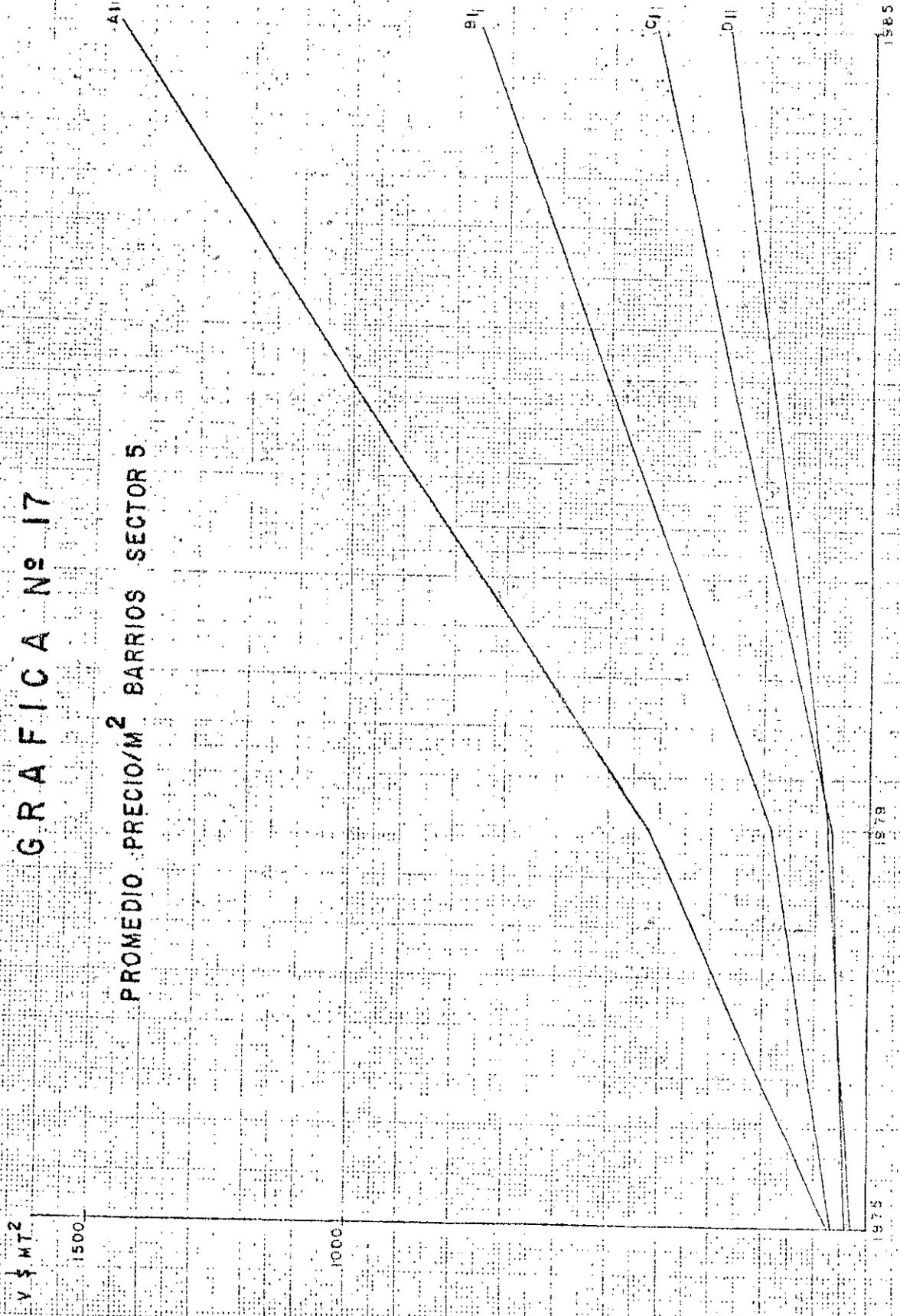
SECTORES	1	2	3	4	5
SIMBOLOS	A	B	C	D	E
AÑOS					
1975	674	159	102	85	72
1978	1.312	339	224	189	175
1979	-	-	-	-	-
1985	3.449	1.661	839	802	896

FUENTE : Datos hallados del Anexo No.6 Sector 1 al 5.

Al observar la gráfica No. 18 correspondiente al promedio general por sectores, se encuentra que el sector 1, en comparación con los otros cuatro, para 1985 tendrán el precio m<sup>2</sup> más alto ( 3.449), siguiéndole el sector 2 con 1.661, le sigue el sector 5 con 896, el sector 3 con 839 y por último el sector 4 con 802.

Con esto se verifica que los barrios más privilegiados en cuanto a tener todos los servicios de infraestructura, vías, comercio, mejor localización, el uso que tiene destinado, influye en una alta proporción al au-

GRAFICA Nº 17  
PROMEDIO PRECIO/M<sup>2</sup> BARRIOS SECTOR 5



mento del precio de la tierra.

Si el Gobierno se dedicara a llevar servicios por igual a todos los sectores, y se descentralizara tanto el comercio como las instituciones, llevándoles a los barrios más alejados del centro, no se presentaría la diferencia tan elevada en los precios de la tierra.

Solamente el sector 1 con un precio de \$3.449 para 1985, al compararlo con el sector 4, el más bajo con un precio de \$ 802, la diferencia es de \$ 2.647, cuyo precio se cuadruplicó.

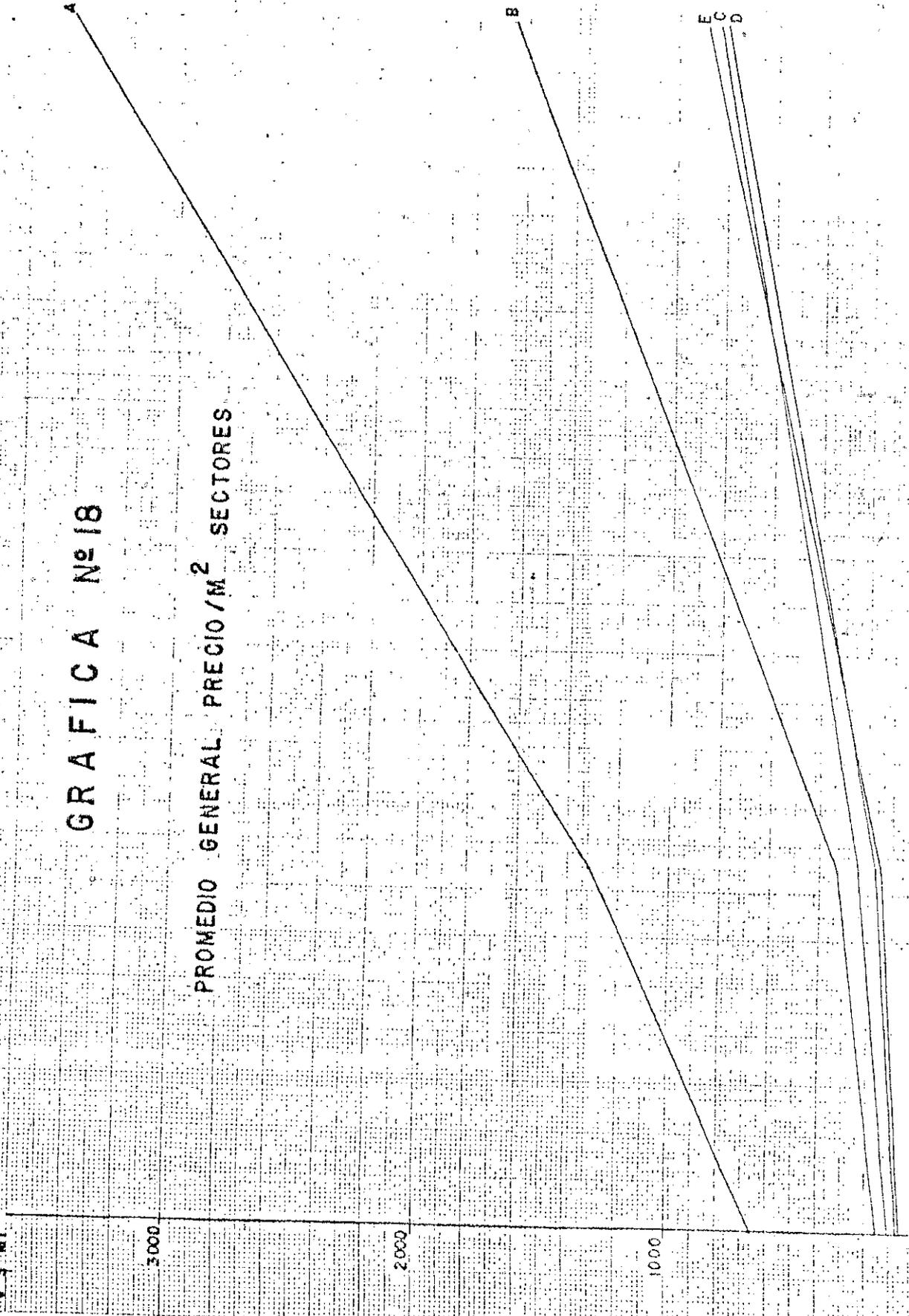
Como se ha dicho en el transcurso de este estudio, la tierra es un recurso escaso, no renovable. Los mayores aumentos de precio son en efecto secundarios de decisiones de planificación. El establecimiento de un centro comercial, una zona institucional como el Centro de Convenciones, localizado en el sector 1 afecta a los precios de los terrenos en un amplio radio en torno a la zona que ha aumentado su valor como resultado de la decisión de las autoridades públicas.

El aumento de precio en zonas recientemente desarrolladas es resultado de las inversiones en infraestructura, como los barrios del sector 5.

# GRAFICA Nº 18

PROMEDIO GENERAL PRECIO / M<sup>2</sup> SECTORES

V. \$ MT<sup>2</sup>



1975

1976

1977

1978

1979

ARGS

#### 5.4 PAPEL DEL GOBIERNO EN EL CONTROL DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA

Para determinar cuál ha sido el papel del Gobierno en el control de los precios de la tierra, es necesario que se empiece a estudiar el rol del Gobierno frente al problema habitacional, donde conviene tener presente cuál es el enfoque dentro del cual el Estado se ha fijado esta tarea. En el actual mandato, siendo Presidente de la República el Dr. Belisario Betancur, luego de haber transcurrido su primer año de gobierno, se puede observar que la principal política es dar vivienda sin cuota inicial para aquellas familias de más bajos recursos, la cual ha cumplido mediante el Instituto de Crédito Territorial en todo el país; incluyendo esta ciudad con 2,275 viviendas terminadas y adjudicadas, las cuales, en este momento, ya se encuentran habitadas. (Ver Anexo No. 7 )

El reconocimiento de la vivienda como un derecho inalienable ha pasado a constituir, a la luz de los hechos, un elemento primordial en la actual gobernación.

La solución habitacional resuelve sólo un aspecto parcial de la problemática social de los más pobres, lo cual implica que, a pesar de los esfuerzos realizados por el sector público en la dotación de un espacio habitable, subsista el descontento popular, ya que cada año que pasa el déficit habitacional aumenta. (Ver Anexo No. 8 ). Por otra parte, aun cuando pudiera esperarse un cierto grado de beneficio político co-

mo consecuencia de este tipo de programas sociales, el carácter de marginación económica, política y social de los grupos sociales aludidos condicionaría una respuesta muy escasa.

En cualquier caso, los requerimientos de suelo en las políticas públicas de vivienda son siempre muy altos, dada la magnitud del problema acumulado que se ha de resolver. La magnitud de la demanda de suelo se hace aún más voluminosa si a los cálculos de los requisitos actuales se suman las necesidades de superficie habitable que es necesario proveer para atender al crecimiento urbano en las próximas décadas.

A pesar de la urgencia y la magnitud del problema no ha existido en el país, y mucho menos en esta ciudad, políticas de suelo tendientes a proveer las cantidades de suelo necesarias, en el momento y en el lugar adecuado, con una dotación de infraestructura básica y a precios que permitan el acceso al suelo, precisamente de aquellos que quedan marginados al no existir política pública.

En la Conferencia del Habilidad (Vancouver, 1976), en lo que respecta al suelo se planteó lo siguiente: "La tierra, por su carácter único y por la importancia crucial que tiene para los asentamientos humanos no puede ser tratada como un bien ordinario, controlada por individuos y sujeta a las presiones e ineficiencias del mercado"; a pesar de esto, el suelo sigue estando sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado y a la especulación, que no sólo genera perniciosos efectos espaciales, sino que, además, tiene una fuerte connotación regresiva en materia de

distribución de ingreso,

Qué explicación podría tener esta carencia de política en nuestro país y ciudad ?

Esta carencia de política se la debemos al subdesarrollo de este país, el carácter de la administración pública y la burocracia que existe.

A continuación se esbozarán algunas de las causas posibles que se han considerado para la no existencia de una política que intervenga en el mercado de suelo; las más importantes son:

1.- En primer término, en la medida que el gobierno tiene la facultad jurídica para actuar en el plano de la política de suelo, la razón más global y comprensiva podría identificarse en la falta de voluntad de interés y de decisión política, para diseñar e implantar una estrategia de acción sobre el mercado de suelo.

2.- Esta falta de voluntad e interés podría estar condicionada por un conjunto de situaciones inherentes a la administración pública, especialmente cuando los instrumentos de política de suelo son de complejo diseño y costoso de operar, especialmente en materia antiespeculativa. Entre otros aspectos podría señalarse la falta de recursos humanos debidamente entrenados, la carencia de recursos financieros, etc., en un panorama burocrático normalmente difícil de agilizar.

3.- También relativo al sector público, se registra a nivel de espacios urbanos, especialmente en áreas metropolitanas, una marcada desvincula-

ción entre las diferentes políticas sectoriales y la política de desarrollo urbano. La superación de este aspecto resulta fundamental si se pretende regular el funcionamiento del mercado de suelo, dados los fuertes efectos estructurados en el desarrollo y la valoración del suelo que implican muchas inversiones públicas.

En circunstancias de que subsista el déficit habitacional en un contexto de persistente crecimiento poblacional en las áreas urbanas y con al menos un moderado crecimiento económico, seguirá habiendo especulación con el suelo urbano, a no ser que el sector público se decida a intervenir.

Hay una cantidad de antecedentes que permiten afirmar que la especulación con suelo urbano seguirá siendo atractiva. Entre otros factores están los siguientes:

1.- Estadísticas internacionales indican que la valoración del suelo otorga una oportunidad segura de ganancia, prácticamente sin riesgo, como consecuencia del crecimiento urbano. Tal vez las únicas excepciones en las cuales podrían disminuir los precios del suelo se refieren a situaciones infraurbanas muy particulares, y también al caso en que se de una crisis económica que produzca un colapso del mercado de suelo.

2.- También se estimula la especulación como instancia de acumulación y protección contra la inflación, especialmente cuando los merca-



dos financieros están insuficientemente desarrollados,

- 3.- Mientras no se presenten claramente mejores alternativas de inversión en otros campos de actividad económica,
- 4.- En la medida que subsistan fuertes ventajas tributarias en materia de suelo, entre los que también habría que contabilizar las facilidades de evasión.
- 5.- Mientras el sector público siga realizando la mayor parte de las obras de infraestructura urbana, aportando así un fuerte estímulo a la valorización del suelo sin requerir aporte alguno de los particulares.
- 6.- Mientras existan normas rígidas de expansión urbana, las que inducen a las empresas inmobiliarias a acaparar y especular con suelo, como reserva para su actividad constructora en el mediano y largo plazo.
- 7.- Finalmente, y aunque parezca paradójico, seguirá existiendo especulación mientras haya especulación. Esto se debe a que el fenómeno especulativo tiende a autopropagarse en el tiempo, ya que uno de los efectos nocivos que genera es la retención de suelos fuera de la oferta del mercado, agudizando la escasez relativa de terrenos y provocando alzas en los precios, siendo precisamente las alzas en los precios del suelo las que estimulan la especulación.

El acceso a la tierra aparece, bajo estas condiciones, como un primer obstáculo para los programas de vivienda popular. El mercado de suelo no se comporta como el de otros bienes, el suelo no se produce. Lo que se produce es un espacio socialmente adoptado, que requiere de inversiones articuladas con la ciudad. Este requisito de inversión impone otra fuerte limitante en vista de los altos costos que significa la urbanización de terrenos y el equipamiento social.

La realización de inversiones en infraestructura urbana constituye un elemento importante para el mercado de suelo y el desarrollo urbano. Conviene entonces, hacer algunas consideraciones al respecto.

Cuando las grandes obras de infraestructura (troncales o matrices) deben ser financiadas por el sector público, se producen algunos fenómenos sobresalientes:

a) Dada la cantidad restringida de recursos que se dedica a estas inversiones en relación con la magnitud de las necesidades, se presenta un déficit crónico de suelo urbanizado que afecta principalmente a los más pobres.

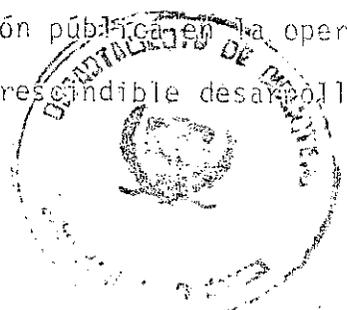
Las presiones del sector privado, especialmente de las empresas inmobiliarias, tienden a orientar las inversiones públicas hacia sectores y zonas donde se ubican los estratos más pudientes, donde el mercado habitacional es más activo. (Ejemplo: ampliación de la Avenida Santander).

b) Paradójicamente, este esfuerzo resulta muchas veces estéril en

la medida que muchos terrenos servidos con infraestructura son retenidos con fines especulativos, Se impone por esta vía un alto costo social que afecta el desarrollo de la ciudad en períodos futuros. Pero, resulta grave e inmoral el despilfarro de recursos que significa esta retención de terreno ocioso, especialmente si las obras han sido financiadas por el sector público.

- c) No basta entonces con que se genere una fuerte inversión pública en infraestructura para lograr agilizar la oferta de terrenos urbanizados y así superar el déficit. La inversión pública es una importante fuente de valorización de los terrenos en una primera etapa y es precisamente, por esta razón, que se estimula la especulación. Estas inversiones no sólo orientan el desarrollo urbano, sino que también la especulación de terrenos.
- d) Se acumulan y se agudizan los problemas de suelo urbano, particularmente para el caso de los más pobres que deben esperar años para que lleguen estas inversiones a sus barrios. La falta de planificación de muchos de los asentamientos precarios y la tardanza con que se realizan las inversiones a mayores dificultades en su ejecución, las que traducen en mayores costos.

Una vez más es posible apreciar que surgen deficiencias en la operatoria del mecanismo de mercado en relación con el suelo urbano. Una vez más surge la necesidad de una mayor intervención pública en la operatoria del mercado de suelo urbano. Parece imprescindible desarrollar



mecanismos de planificación que permitan que los recursos públicos alcancen en mejor forma los objetivos de bien común que debiera estimular y orientar la acción del sector público.

Esto aparece aún más necesario al constatar que el sector privado no está en condiciones de emprender, a través del mercado y como consecuencia de un conjunto de decisiones atomizadas la realización de obras de inversión en infraestructura para el desarrollo urbano.

Considérese el caso en el cual los incrementos o adiciones marginales al sistema de redes existente en una ciudad deben ser financiados por quienes requieren de estas inversiones. Bajo estas circunstancias, sólo se realizarán obras marginales, a) en espacios inmediatamente adyacentes a las redes existentes y b) en tierra más distante donde la ganancia inmobiliaria permita estas obras. Este último caso se producirá, incluso, en lugares apartados de las redes existentes, requiriendo fuertes inversiones, las que podrán pagarse como consecuencia de la valorización del suelo, coincidiendo normalmente con áreas muy exclusivas para sectores de altos ingresos.

En otras circunstancias no se realizarán estas inversiones, ya que las características propias del mercado de suelo normalmente tienden a impedir un acuerdo entre particulares para su financiamiento. El resultado esperado entonces, un estancamiento del desarrollo urbano.

El problema de las inversiones en infraestructura urbana y los altos

costos asociados, sumados a las alzas seculares en los valores de suelo, imponen una fuerte restricción al acceso a la tierra por parte de los grupos más pobres del medio urbano. Lo más grave es que en una perspectiva dinámica estas circunstancias tienden a agudizarse: el déficit acumulado de infraestructura aumenta y los valores de suelo siguen su trayectoria de alzas. Más aún, a estos antecedentes habría que agregar el hecho de que aumentos de salario de los más pobres crecen a un ritmo muy inferior a los del suelo y los costos de construcción, haciendo cada vez más lejana la posibilidad de acceder al suelo a través de un esfuerzo individual o enfocado desde otra perspectiva, aumentando permanentemente los requisitos de subsidios que debe aportar el sector público para asentar a los sectores populares en un espacio donde vivir.

En la medida que se agudiza el problema, se estimula indirectamente la generación de soluciones ilegales, ya sea en términos de loteos piratas o de tomas ilegales de terrenos.

Esta alternativa cuando es permitida, impone altos costos sociales que se manifiestan, a) en la carencia de equipamiento e infraestructura y los altos costos de su provisión a posteriori; b) la carencia de dominio que inhibe y posterga los esfuerzos para realizar mejoras en materia residencial y c) los altos costos de operación que impone la marginación ecológica y social; no cabe ninguna duda que es más caro ser pobre.

Cuando el Gobierno permite estas alternativas, muchas veces al no tomar

acciones específicas al respecto, implícitamente ignora su existencia. Se abre cauce a la masificación de estas soluciones ilegales, aumentando y acumulando los problemas sociales ya señalados. Se alivia momentáneamente el problema inmediato, trasladándolo parcialmente en el tiempo.

Cuando el Gobierno establece una aplicación rigurosa y total de la legalidad vigente, excluyendo toda posibilidad de lotes ilegales, tomas de terrenos, sin activar programas públicos de vivienda o políticas de suelo que ofrezcan opciones alternativas de acceso masivo a soluciones habitacionales, se genera una fuerte presión sobre el stock de vivienda existente, agudizando problemas sociales de hacinamiento, promiscuidad, alzas en las rentas y una aceleración en el deterioro físico de las viviendas.

Estos antecedentes apuntan hacia la necesidad de que nuestro gobierno interesado en resolver el problema del espacio habitacional, adopte un conjunto de medidas tendientes a regular el desarrollo urbano en forma más efectiva.

Esta forma más efectiva lo lograría si nuestro Gobierno recurriera a formar una ley en donde se cumpla lo siguiente:

"El Gobierno tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos

naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destino de tierras, aguas y bosques.

Se debe determinar a la propiedad una función social; tiene por objeto hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación, se plantea como garantía social, en donde el Gobierno podrá intervenir. Además de esta alternativa, podrían existir muchas alternativas de acción pública que permitirían aliviar el problema habitacional, pero éste no podrá resolverse definitivamente mientras subsistan las condiciones que definen nuestra condición de subdesarrollo.

## 6. INCIDENCIA DE LA APLICACION, USOS Y DISTRIBUCION DE LA TIERRA EN EL DESARROLLO ECONOMICO-SOCIAL-URBANO DE LA CIUDAD DE CARTAGENA.

Conociendo las aplicaciones, usos y distribución de la tierra en Cartagena, así como el diagnóstico económico-social-urbano de la ciudad, se entra a analizar cuál ha sido su incidencia dentro del desarrollo de la misma.

Cartagena se presenta hoy como una ciudad ante un inevitable proceso de desarrollo, que sobrepasa los 500.000 habitantes ubicados en un área de unas 5.000 Ha. y que la coloca en la quinta ciudad más importante del país.

En referencia a las aplicaciones y usos de la tierra en la ciudad y su incidencia en el desarrollo económico-social-urbano, se encuentra una situación positiva que la coloca a la vanguardia en materia de planificación.

Se divide la ciudad en cuatro zonas fácilmente identificadas que se constituyen en centros de desarrollo. Estas zonas son: Industrial, Comercial, Turística y Residencial.

Zona Industrial: conformada por El Bosque (Avenida Crisanto Luque y la Ribera de la Bahía) y Mamonal (al lado de la vía Ceballos Pasacaballos).

La Zona Industrial de Mamonal que representa hoy cerca de un 80% del producto regional, con ventas superiores a los \$40.000 millones, en sus comienzos utilizó capital y tecnología extranjeros y su producción estuvo encaminada a la satisfacción de las necesidades del país. Sin embargo, el mismo desarrollo y las ventajas que le ofrecían la posición estratégica de la Bahía de Cartagena y debido a la demanda del mercado que tuvo especialmente Centroamérica y el Caribe, obligó a la exportación de nuestros productos contribuyendo en forma significativa a la generación y ahorro de divisas.

La zona de El Bosque recibió el influjo de éste desarrollo que activó la pequeña y mediana industria de Cartagena y cimentó las ya establecidas de Grasas y Aceites (Indugraco e Indugrasas) arroceras (Nery y Díaz), harineras (Del Castillo y De la Espriella), tostadora de café (Don Chico), bebidas alcohólicas (Indulibol) y gaseosas (Roman Y Postobón), helados y lácteos (Montemar y Codegan), nutrimentos para animales (Purina), mueblerías (Heredia y Charly), calzado de cuero (Beetar) productos plásticos (Tuvinil), electrodomésticos (Indufrial), esencias para perfumes (Espa), tintes y colorantes (Nabonasar Martínez) perfumería (Lemaitre), talleres electromecánicos (Metaluminio e Intec), entre otros y propició la reubicación de una serie de empresas que se encontraban anteriormente dentro del sector amurallado.

La gran industria, por naturaleza, fue extendiéndose en un área lejana de la ciudad turística con la cual se le dio oportunidad a los cartageneros e inversionistas todos de tener paralelamente y sin problemas dos caminos hacia el desarrollo: La Manufactura y el Turismo.

En los últimos tres años se ha tenido, al igual que el resto del país, un lento crecimiento industrial que ha repercutido en la formación de nuevas empresas: Sin embargo, en esta época se ha producido la reubicación del Astillero Conastil que operaba desde 1969 en el Sector de la Base Naval.

De esta forma se creó una forma específica para el Desarrollo Industrial de la ciudad que, además de los beneficios anteriormente mencionados, contribuyeron a evitar molestias o perjuicios para la salud o el ambiente, ya que fueron distribuidos de acuerdo con el grado de contaminación de la siguiente manera:

INDUSTRIAS LIVIANAS.- Se ubican en el área de El Bosque donde se pueden localizar empresas no contaminantes, las cuales son aquellas que no descargan desechos sólidos, líquidos ni gaseosos, así como todo tipo de comercio, inclusive el de categoría C-III- Pesado.

INDUSTRIAS MEDIANAS .- Se ubican en el área de Albornoz, donde solamente pueden establecerse industrias medianamente contaminantes (teniendo las características anteriores, causan molestias pero sin causar perjuicios a la salud o el ambiente), así como la liviana. Ejemplo: Vikingos de

de Colombia, S.A.

INDUSTRIA PESADA.- Se ubica en el área de Mamonal, donde se pueden localizar empresas altamente contaminantes (aquellas que utilizan materias primas que por sus propiedades físicas, biológicas y técnicas y radio-activas después de ser procesadas y manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos y gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes para ser susceptibles de causar perjuicios a la comunidad) y las dos categorías industriales precedentes:-

ZONA COMERCIAL.- Se puede decir que por el lado de las aplicaciones y uso comercial de la tierra, la incidencia en el desarrollo de la ciudad, son más que todo por el aspecto urbano y social. Y lo demuestra su participación dentro de la economía que ha tenido un comportamiento estancado: alrededor del 21.0%, durante el período 1960-1980.<sup>23/</sup> Mientras la zonificación comercial actual contribuye a disminuir las distancias entre los sectores residenciales y las áreas de servicio, minimizando los desplazamientos al centro de la ciudad, así como conservar el centro tradicional para actividades institucionales, recreacionales y comercio seleccionado (de tipo artesanal), lo cual fue posible a través de la existencia de varios núcleos de comercio de barrios (C-I) y de sector del tipo C-II y C-III.

ZONA TURISTICA: Cartagena ofrece un doble atractivo que la ubica in-

23/ FUENTE: DANE.

dudablemente como primer centro turístico del país, ya que mientras mantiene en perfecto estado todas aquellas edificaciones y construcciones antiguas que datan de los siglos XVI y XVII (sector Amurallado, Cabrero y Manga), su desarrollo urbano se tiene efectuando a todo lo largo de las playas en donde se han ubicado los hoteles turísticos y los edificios de apartamentos.

Desde el punto de vista de las bellezas naturales y de sus monumentos históricos, Cartagena ofrece las mejores posibilidades para atraer grandes corrientes de turistas desde el interior y el exterior; pero el crecimiento de la industria turística exige obras de infraestructura sin las cuales dicho desarrollo es imposible.

Hasta ahora Cartagena apenas está haciendo sus primeros pinitos en el desenvolvimiento de su industria hotelera y turística, pero esto no quiere decir que la ciudad no haya dado en los últimos diez años un salto gigantesco para colocarse en situación propicia para alcanzar un sitio singular dentro de las mejores ciudades turísticas del área del Caribe.

Entonces se puede deducir que la aplicación y los usos de la tierra con referencia al sector turístico, han contribuido positivamente en el desarrollo económico urbano de la ciudad, pero no así en el aspecto social ya que sólo un grupo minoritario de la población se beneficia de la explotación turística como son los grandes inversionistas hoteleros, mientras que la gran masa de población de bajos ingresos se ve afectada por el alto costo de la vida que presenta una ciudad

con un tipo de desarrollo turístico.

ZONA RESIDENCIAL.- La zona residencial se puede analizar teniendo en cuenta tanto las aplicaciones y usos de la tierra como su distribución, haciendo énfasis en este último punto, puesto que su incidencia en el desarrollo de la ciudad es determinante.

Los usos y las aplicaciones de la tierra en Cartagena con vocación residencial y su distribución, han tenido una influencia, primero que todo por el lado urbano, ya que la ciudad se ha ido extendiendo en forma desordenada presentando una tendencia hacia el crecimiento, expandiéndose hacia el sur, pero este crecimiento y expansión se viene haciendo sin las normas mínimas de urbanismo, donde muchas veces no se respetan las exigencias mínimas de habitabilidad, extendiéndose en terrenos sujetos a inundaciones, zonas áridas, laderas de cerros con demasiada pendiente, etc., a pesar de las restricciones legales que puedan existir. A esto se le suma la carencia absoluta de servicios y la imposibilidad por la distancia, tanto física como socialmente de extender las redes de los servicios.

Con respecto al punto de vista social, esta expansión se caracteriza porque corresponde a la población de menores ingresos que no puede acceder a soluciones de vivienda y se ubican en la periferia, constituyendo cinturones de miseria que afectan indiscutiblemente al desarrollo económico social de la ciudad.

Es entonces cuando aparecen los estratos sociales en grupo de Altos, Medios y Bajos Ingresos que en Cartagena son fácilmente identificados, como se pudo comprobar en el capítulo del Mercado de la Tierra Urbana.

Asi mismo, encontramos en el capítulo de la Tenencia de la Tierra Urbana en Cartagena, que las tierras mejor dotadas y equipadas se encuentran en manos del grupo minoritario de Ingresos Altos y que el resto se constituye en un alto porcentaje de zonas marginales.

Además, la ciudad presenta en materia de precios de la tierra grandes contrastes, por un lado y en aquellos terrenos urbanizados con obras de infraestructura se encuentran con niveles de precios muy altos e inalcanzables para sectores de la población que son la mayoría, de medianos y bajos ingresos, y es así cuando aparece la gran demanda de la vivienda que al no ser satisfecho, trae como consecuencia la aparición de invasiones, asentamientos espontáneos o tugurios que crean consigo una serie de problemas de tipo social económico y urbano y son estos los terrenos cuyos precios oscilan entre los más bajos.

Ante esta situación el Gobierno está empeñado en crear soluciones de vivienda para el sector de menores ingresos y es así como puso en práctica el programa de Vivienda sin Cuota Inicial, que en Cartagena arrojó los siguientes resultados:



## CUADRO No. 39

## PROGRAMAS DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL

<u>URBANIZACION</u>	<u>No. de CASAS</u>	<u>VALOR \$ MILES</u>
Chapacua	117	\$ 44.717
República de Chile	99	41.874
Los Calamares (3a. Etapa)	306	144.738
Los Calamares (4a. Etapa)	73	33.799
Los Calamares (5a. Etapa)	546	252.748
Los Comuneros	134	42.580
Las Palmeras (1a. Etapa)	400	280.000
Las Palmeras (2a. Etapa)	200	140.000
Las Palmeras (3a. Etapa)	400	300.000
TOTALES	2,275	\$ 1,280.456 =====

FUENTE: Directorio Industrial y Comercial de Bolívar, ANDI

Sin embargo podría decirse que la mayor parte de este empeño está orientado al desarrollo de soluciones para los grupos de ingresos medio y medio bajo, como se demuestra:

- 1.- En la medida que estas soluciones son relativamente caras y requieren un aporte monetario de parte de los beneficiarios, los grupos de menores ingresos quedan socialmente excluidos de estos programas.
- 2.- El mismo costo de las viviendas y el monto limitado de recursos destinado para este fin tienen como consecuencia el que sólo se pueda atender a un número relativamente reducido de hogares.

Es decir, el fenómeno subsiste mientras no se le solucione el problema de la falta de espacio habitacional para aquel sector de la población que más lo necesita: el de ingresos más bajos.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Al finalizar el presente estudio creemos necesario enunciar una serie de conclusiones importantes que a través del análisis del trabajo fueron dándose, llegando así a explicar en el Capítulo VI cómo ha incidido la aplicación, usos y tenencia de la tierra, en el desarrollo económico-social de la ciudad de Cartagena.

A través del estudio de la tenencia y según las investigaciones llevadas a cabo para éste, determinamos que la tierra que tiene todos los servicios como son: acueducto, alcantarillado, energía, incluyendo sus vías de acceso pavimentadas, el transporte, inclusive su localización, se encuentra en propiedad del sector privado con mayores ingresos, ya que por la misma capacidad de ingreso de aquellos que solamente ganan lo necesario para su subsistencia no tienen acceso a ésta, lo cual conlleva a la formación de los tugurios, e invasiones, produciendo un desarrollo económico-social desequilibrado y degradante para todos.

Otro aspecto importante de destacar es que el Municipio de Cartagena, solamente es propietario de zonas institucionales, colegios, zonas verdes, parques de recreación, vías, inspecciones de policía, mercados; y si en un momento dado se presenta una emergencia de dar un espacio ha-

bitable, no lo puede hacer, a no ser que dedique los anteriores inmuebles para vivienda, cosa que no puede suceder.

En cuanto al mercado de la tierra urbana en Cartagena, quedó demostrado que el mercado de terrenos urbano no está influido por la ley general de la oferta y la demanda en la misma forma que otros bienes. Tanto la demanda como la oferta están relacionadas con la ubicación. Esta determina el valor de la tierra según el uso a que se destine, y en términos generales, ejerce una influencia mayor sobre el uso comercial que sobre el uso residencial, como se muestra en la gráfica No. 4 en donde el mayor valor de la tierra por m<sup>2</sup>, está localizado en el sector 1, más exactamente en El Laguito, y éste es de uso eminentemente comercial-turístico; y el menor valor de la tierra por m<sup>2</sup> está en el sector 4 porque su uso es residencial.

Se presente un desequilibrio permanente entre la oferta y la demanda, debido a que la cantidad de terrenos en el lugar deseado es intrínsecamente limitada. Este desequilibrio se observa en los aumentos exorbitantes de los precios de los terrenos, <sup>(1)</sup> ayudado por los especuladores en primer lugar, y los hogares y usuarios en segundo, provocando el aumento de los precios del suelo, haciendo incrementar la demanda en lugares particularmente deseables, y como resultado la población en una capacidad de pago limitada se ve obligada a elegir zonas menos inconvenientes, ya sea porque están lejos del centro de la ciudad o porque son convenientes, ya sea desde el punto de vista ambiental, o se ve obligada a bajar de nivel, por ejemplo, aceptando el hacinamiento.

(1) Ver Capítulo V,

Por otro lado, con el análisis del alza de los precios de la tierra por m<sup>2</sup>, se demuestra que los aumentos de los precios son un efecto secundario de decisiones de planificación. El establecimiento de un centro comercial o la construcción de una nueva carretera afecta a los precios de los terrenos en un amplio radio, en torno a la zona que ha aumentado su valor como resultado de la decisión de las autoridades públicas.

El aumento agregado en el valor en zonas recientemente desarrolladas es resultado de las inversiones en infraestructura, pero cuando se decide destinar una zona para uso comercial (Centr Comercial Santa Lucía) está supeditada a decisiones de Planificación.

Creemos que debido al déficit de un espacio habitable (tierra urbana) en Cartagena se producen efectos negativos y alcistas en nuestra economía como el alza en los precios de la tierra, el valor de las viviendas, inseguridad, éxodo de mano de obra calificada y no calificada debido al desempleo masivo. Iqualmente, observamos el fenómeno de los problemas causados por la no tenencia de un espacio habitable y su incapacidad económica para obtenerla por los planes de vivienda, lotes con servicios y sistemas de créditos que operan en nuestra economía.

Por todo se concluye que la incidencia que ha tenido en la aplicación, usos y distribución de la tierra en el Desarrollo Económico-Social Urbano de Cartagena ha sido negativa, ya que persiste un desequilibrio social de incalculables proporciones y contribuye al atraso del desarrollo económico-social, no sólo de Cartagena, sino del Departamento

de Bolívar,

Como consecuencia de las conclusiones antes anotadas y en razón al estudio del mercado de la tierra urbana en Cartagena, se plantean las siguientes recomendaciones:

- 1) Que de acuerdo con lo establecido en nuestro estudio, debe existir una Ley de Reforma Urbana, según la cual no debe ningún propietario poseer una superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>, las superficies excedentes a este límite debían ser afectadas y adjudicadas a familias que no poseyeran tierra, el propietario afectado podría elegir el lugar, ya sea en forma continua o discontinua, hasta totalizar la hectárea.
- 2) Debe ampliarse el perímetro urbano de la ciudad, teniendo en cuenta en ese momento el municipio de adquirir tierras para planes futuros.
- 3) Consideramos que el Estado debe proveer las necesidades de terrenos para los diferentes usos que implica el proceso de urbanización.
- 4) El Gobierno debe intervenir creando una Ley de avalúos, en la compra -venta de bienes inmuebles, que definan los procesos que deban observarse para emitir dictámenes voluntarios.

Esperamos que de ser acogidas estas recomendaciones por el Gobierno, se llegaría a solucionar el mercado de la tierra urbana, pudiendo tener acceso a ésta la población de menores ingresos.

BIBLIOGRAFIA

ANDI-FENALCO. Directorio Industrial y Comercial de Bolivar. Editado por Guías Turísticas Colombianas. Bogotá 1.983

CAMBIO CON EQUIDAD. Plan Nacional de Desarrollo 1.983-1.986 D.N.P.

CRUZ SANTOS ABEL. Temas de Economía. 4a. Edición. Publicaciones de la Universidad externado de Colombia. Bogotá 1.970.

CONGDON TIM-MCWILLIAMS DOUGLAS. Diccionario de Economía. Ediciones. grijalbo S.A. Barcelona 1.982.

XIV CONGRESO INTERAMERICANO DE PLANIFICACION (S.I.A.P.) "La Tierra en el Desarrollo Urbano". Morelia Mich. México 10-15 Octubre 1.982.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICA (DANE). Colombia Estadística 1.982.

D.N.P. Política Nacional de Atención a la Familia. Bogotá Febrero-83.

DOWLING T. EDWARD y SALVADOR DOMINICK. Teoría y problemas de desarrollo Económico. Serie de Compendios Schaum. Editorial Mc. Graw-Hill Latinoamericana S.A. Bogotá Colombia 1.979.

FERGUSON E.C. y KREPS M.J. Principios de Economía. Traducción de la segunda edición. Editorial Hispano America México 12 D.F.

FRIESECKE GERHART. Estudio sobre la eliminación de las aguas residuales de la Zona Franca Industrial y Comercial (ZFIC) de Cartagena.

HABITAT. Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos humanos. Vancouver 31 de Mayo-11 de Junio 1.976 Temas 10' 65P.

JOACHIM S. MONDE. Proyectos Industriales para la Zona Franca Industrial de Cartagena y su influencia en el Desarrollo de la Costa Atlántica Colombiana.

JOSE H. RIZO P. y CIA. LTDA. Estudio de soluciones y saneamiento en la Zona Suroriental de Cartagena y el corregimiento de Pasacaballos. Informe final. Cartagena Octubre de 1982.

MANUAL DE PROYECTOS DE DESARROLLO ECONOMICO. Organización de la Naciones Unidas (OEA).

PEREZ T. Jose Alberto. Evaluación del Problema Social de la Vivienda en Colombia 1.970-1.977, 1era. parte.

PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA (Decreto 184 de 1.978). Alcaldía de Cartagena. Tomo I 1.978-1.990.

SAMUELSON A. PAUL. Curso de Economía Moderna. Adoptado a la 9a. edición Norteamericana. Editorial Mc-Grau-Hill book Company M.C. New York 1.973.

ANEXOS

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO ANO 1983

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU- PADA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO			
					COMER CIAL	INDUS TRIAL	RESIDEN CIAL	TURIS TICO
1	El Laguito	20.25	20.25		CI		25 %	75 %
	Castillogrande	44.46	44.46		CI		82 %	18 %
	Bocagrande	82.89	82.89		CII		40 %	60 %
	Base Naval	27.00		27.0	CI		50 %	50 %
	TOTAL	174.6	147.6	27.0				
2	Centro	30.0	30.0		CIII		80 %	20 %
	Getsemani	33.0	33.0		CIII		70 %	30 %
	La Matuna	6.0	6.0		CIII		50 %	50 %
	San Diego	21.0	21.0		CJ		90 %	10 %
	TOTAL	90.0	90.0					
3	Cabrero	16.3	16.3		CI		60 %	40 %
	Marbella	29.2	9.7	19.5	CII		40 %	60 %
	Crespo	62.4	58.4	4.0	CCI		80 %	20 %
	Barrio Militar	10.0	10.0		CI		100 %	00 %
	La Boquilla	24.6	24.6		CI		50 %	50 %
	Areas Recuperadas	72.0		72.0				
	Otras Areas	125.5		125.5				
	TOTAL	340.0	119.0	221.0				
	SUB-TOTAL	604.6	356.6	248				

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

203

SECTOR	BARRIO	AREA TOTAL	AREA OCU- PADA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO			TURIS TICO
					COMER CIAL	INDUS TRIAL	RESIDEN CIAL	
4	Pablo VI No.2	7.7	7.7		CI		X	
	San Pedro	13.0	13.0		CI		X	
	Pedro Salazar	7.0	7.0		CI		X	
	Canapote	20.0	20.0		CI		X	
	Daniel Lemaitre	47.0	40.0	7.0	CI		X	
	Santa María	9.3	9.3		CI		X	
	7 de Agosto	14.0	14.0		CI		X	
	San Francisco	33.4	33.4		CI		X	
	Otras Áreas	8.0	8.0		CI		X	
	TOTAL	159.4	152.4	7.0				
5	La Popa,	-	-		CI		X	
	Torices-Maríño	104.0	104.0		CI		X	
	Santa Rita	6.6	6.6		CI		X	
	La Loma	16.0	16.0		CI		X	
	Le Amador	17.3	17.3		CI-CG		X	
	Espinal	13.4	13.4		CI-CG		X	
	Chambacú	13.0		13.0	CI		X	
	Papaya	4.0	4.0		CI		X	
	Comuneros	2.0		2.0	CI		X	
	TOTAL	176.3	151.3	15.0				

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

204

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU- PADA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO			TURIS TICO	
					COMER CIAL	INDUS TRIAL	RESIDEN CIAL		
6	Pie del Cerro	14.0	14.0		CI		X		
	Manga	102.0	102.0		CI*		X		
	Pie de la Popa	37.0	37.0		CI		X		
	Barrio Chino	21.0	21.0		MB		X		
	Martínez Martelo	14.0	14.0		MB		X		
TOTAL		188.0	188.0						
7	Recup. Edurbe	26.0							
	La Quinta	18.4	18.4		CI-CG		X		
	La María	30.0	30.0		CI		X		
	Las Flórez	7.0	7.0		CI		X		
	Las Delicias	4.6	4.6		CI		X		
	La Esperanza	34.7	34.7		CI-CG		X		
	El Pescador	6.7	6.7		CI		X		
	Alcibia	14.5	14.5		CI-CG		X		
	TOTAL		115.9	115.9					
	8	Boston y 11 Novbre.	42.6	42.6		CI		X	
Tesca y Rep. Libano		30.5	30.5		CI		X		
TOTAL		73.1	73.1						
SUB TOTAL		377	377						

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

205

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU PADA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO			
					COMER CIAL	INDUS TRIAL	RESIDEN CIAL	TURIS TICO
9	Tesca Nuevo y Rafael Núñez	16.7	16.7		CI			X
	Olaya Herrera	67.5	67.5		CII			X
	TOTAL	84.2	84.2					
10	Nuevo Paraíso	28.5	20.0	8.5	CI			X
	La Magdalena	13.9	13.9		CI			X
	Fredonia	19.7	19.7		CI			X
TOTAL	62.1	53.6	8.5					
11	Ricaurte	15.0	15.0		CI			X
	Chapacúa	7.1	7.1		CI			X
	Porvenir y Nuevo Porvenir	18.0	18.0		CI			X
	El Gallo	2.0	2.0		CI			X
	El Pozón	25.0	25.0		CI			X
	Paraíso	19.0	15.0	4.0	CI			X
	Otras Areas	95.6	26.85	68.75	CI			X
	TOTAL	181.7	108.45	73.25				
	SUB TOTAL	328.0	246.25	81.75				

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

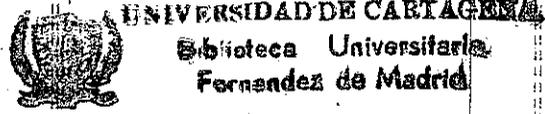
206

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU- PADA	AREA LIBRE	COMER- CIAL	TIPOS DE DESARROLLO		
						INDUS- TRIAL	RESIDEN- CIAL	TURIS- TICO
12	5 de Noviembre	3.4	3.4		CI		X	
	Estadio	3.0	3.0		CI		X	ZdR
	Chiquinquirá	17.4	17.4		CI		X	
	Rep. Venezuela	9.0	9.0		CI		X	
	La Gavia	2.0	2.0		CI		X	
	Las Gaviotas	34.0	34.0		CI		X	
	La Floresta	2.0	2.0		CI		X	
	Chipre	5.9	5.9		CI		X	
	La Castellana	10.0	3.3	6.7	CI		X	
	Los Alpes	35.6	17.4	18.2	CI		X	
	San Antonio	1.6	1.6		CI		X	
	13 de Junio	44.6	33.1	11.5	CI		X	
TOTAL		168.5	132.1	36.4				
13	El Rubí	4.0	4.0		CI		X	
	Piedra de Bolívar y Andalucía	23.0	23.0		CI		X	
	Armenia	8.0	7.0	1.0	CI		X	
	Sena	6.5	6.5		CI		X	
	El Cairo	15.0	15.0		CI		X	
	La Villa	6.7	6.7		CI		X	
	Buenos Aires	19.7	19.7		CI		X	
	Los Calamares	27.0	15.0	12.0	CI		X	

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

207

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU PADA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO					
					COMER CIAL	INDUS TRIAL	RESIDEN CIAL	TURIS TICO	TICO	
13	Las Delicias II	9.0	9.0		CI		X			
	Los Angeles	6.7	6.7		CI		X			
	Tacarigua	8.5	6.5	2.0	CII		X			
	Villa Sandra	9.0	3.0	6.0	CI		X			
	El Carmen	4.0	4.0		CCI		X			
	Delicias I	4.0	3.0	1.0	CI		X			
	La Troncal	6.0	4.5	1.5	CI		X			
	La Sierra	22.5	13.5	9.0	CI		X			
	Otras Areas	26.6		26.6	CI		X			
	TOTAL	206.2	147.1	59.1						
	14	El Prado	25.65	25.65		CI CG		X		
		Bruseles	27.62	27.62		CI		X		
		España	22.47	22.47		CI		X		
Las Lomas		5.75	5.75		CI		X			
Juan XXIII		11.75	11.75		CI		X			
Paraguay		7.0	7.0		CI		X			
Republica Chile		24.11	24.11		CI		X			
Amberes	27.25	27.25		CI		X				
TOTAL	151.6	151.6								
SUB-TOTAL	357.8	298.7	59.1							



DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y  
TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

208

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCU- DA	AREA LIBRE	TIPOS DE DESARROLLO		
					COMER- CIAL	INDUS- TRIAL	TURIS- TICO
17	Bahía	2.0	2.0		CI		X
	Caracoles	35.0	35.0		CI		X
	El Carmelo	20.0	20.0		CI		X
	El Milagro	10.4	10.4		CI		X
	Otras Areas	46.6		46.6	CI		X
TOTAL		114.0	67.4	46.6			
18	Plan 400	9.0	9.0		CI		X
	Blas de Lezo	70.0	70.0		CII		X
	San Pedro	16.0	16.0		CI		X
TOTAL		95.0	95.0				
19	Santa Mónica	14.8	6.8	8.0	CI		X
	El Socorro	54.5	54.5		CI		X
	San Fernando	11.0	11.0		CI		X
	Berlín	7.0	3.7	3.3	CI		X
	Los Ciruelos	6.0	6.0		CI		X
	Medellín	8.0	4.0	4.0	CI		X
	Otras Areas	40.5	10.0	30.5	CII		X
TOTAL		141.8	96.0	45.8			
SUB TOTAL		350.8	258.4	92.4			

DISTRIBUCION DEL AREA URBANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y

2009

TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCUPADA	AREA LIBRE	COMERCIAL	TIPOS DE DESARROLLO		
						INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	TURISTICO
20	Santa Lucía	12.0	5.0	7.0	CI		X	
	La Concepción	16.06	6.06	10.0	CI		X	
	Anita	4.0	4.0		CI		X	
	La Providencia	12.72	12.72		CI		X	
	El Recreo	12.38	12.38		CI		X	
	Tenera	20.0	12.0	8.0	CI		X	
	El Biffi	4.0	4.0		CI		X	
	Otras Areas	290.8	10.0	280.84	CI		X	
	TOTAL	372.0	66.16	305.84				
	21	Club Campestre	136.8	2.0	134.8	Sbc-CI		X
Bella Vista		45.5	27.7	17.8	CI		X	
La Victoria		35.0	35.0		CI		X	
Otras Areas		14.2		14.2	CI		X	
TOTAL		231.5	64.7	64.7				
22	La Consolata	40.5	40.5		CI		X	
	San Pedro Mártir y otros	41.0	41.0		CI		X	
	Otras Areas	208.0		208.0	CI		X	
	TOTAL	289.5	81.5	208.0				
SUB TOTAL		893.0						

DISTRIBUCION DEL AREA UREANA DE CARTAGENA POR SECTORES, BARRIOS Y

210

TIPOS DE DESARROLLO AÑO 1983

SECTOR	BARRIOS	AREA TOTAL	AREA OCUDA	AREA LIBRE	COMERCIAL	TIPOS DE DESARROLLO		
						INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	TURISTICO
Z.R.E								
23	Policarpa	2.85	2.85		CI		X	
	Arroz Barato	3.71	3.71		CI		X	
	Membrilla	3.5	3.5		CI		X	
	Otras Areas	276.94	4.0	272.94	CI		X	

NO5

TOTAL		287.0	14.06	272.94				
-------	--	-------	-------	--------	--	--	--	--

24	Pasacaballos	34.0	34.0					
TOTAL		34.0	34.0					

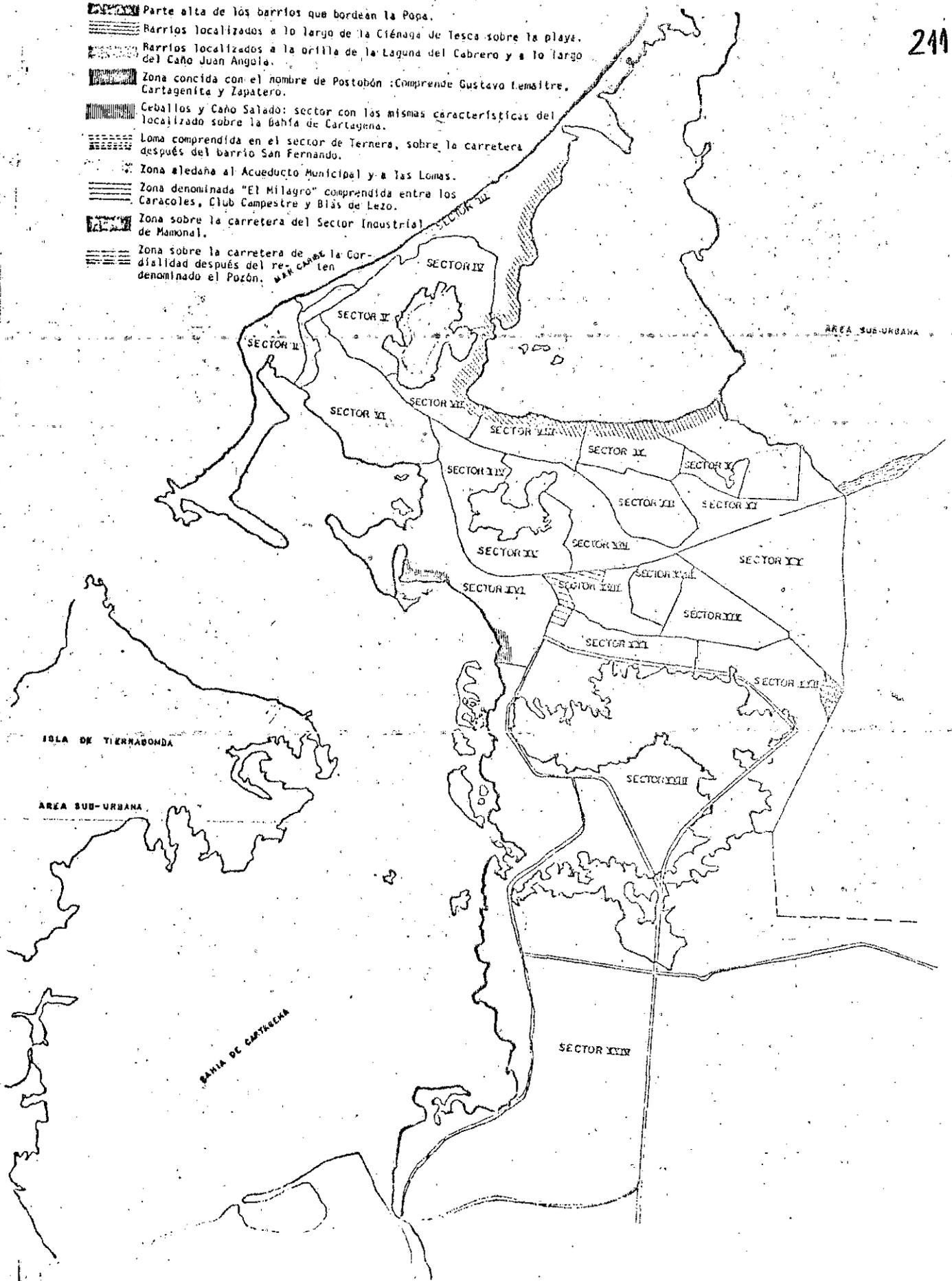
SUB-TOTAL		321.0						
-----------	--	-------	--	--	--	--	--	--

GRAN TOTAL		4.031.8	2.508.7	1.523.1				
------------	--	---------	---------	---------	--	--	--	--

FUENTE: C.H.S. Estudios de Acueducto y Alcantarillado para el año 2010.

CONVENCIONES

-  Parte alta de los barrios que bordean la Popa.
-  Barrios localizados a lo largo de la Ciénaga de Tesca sobre la playa.
-  Barrios localizados a la orilla de la Laguna del Cabrero y a lo largo del Caño Juan Angola.
-  Zona concida con el nombre de Postobón :Comprende Gustavo Lemaitre, Cartagenita y Zapatero.
-  Ceballos y Caño Salado: sector con las mismas características del localizado sobre la Bahía de Cartagena.
-  Loma comprendida en el sector de Ternera, sobre la carretera después del barrio San Fernando.
-  Zona aledaña al Acueducto Municipal y a Las Lomas.
-  Zona denominada "El Milagro" comprendida entre los Caracoles, Club Campestre y Blas de Lezo.
-  Zona sobre la carretera del Sector Industrial de Mamonal.
-  Zona sobre la carretera de la Cor-dialidad después del re-ten denominado el Pozón.



El tamaño de la muestra 380, fué deducido utilizando la siguiente fórmula estadística llamada Distribución en el Muestreo de la Proporción (P) así:

$$N = \frac{Z^2 P \cdot Q \cdot N}{(N-1) E^2 + Z^2 P \cdot Q}$$

Con un coeficiente de confianza del 95%, para un valor de  $Z = 1.96$ , en donde:

$$N = 30.000$$

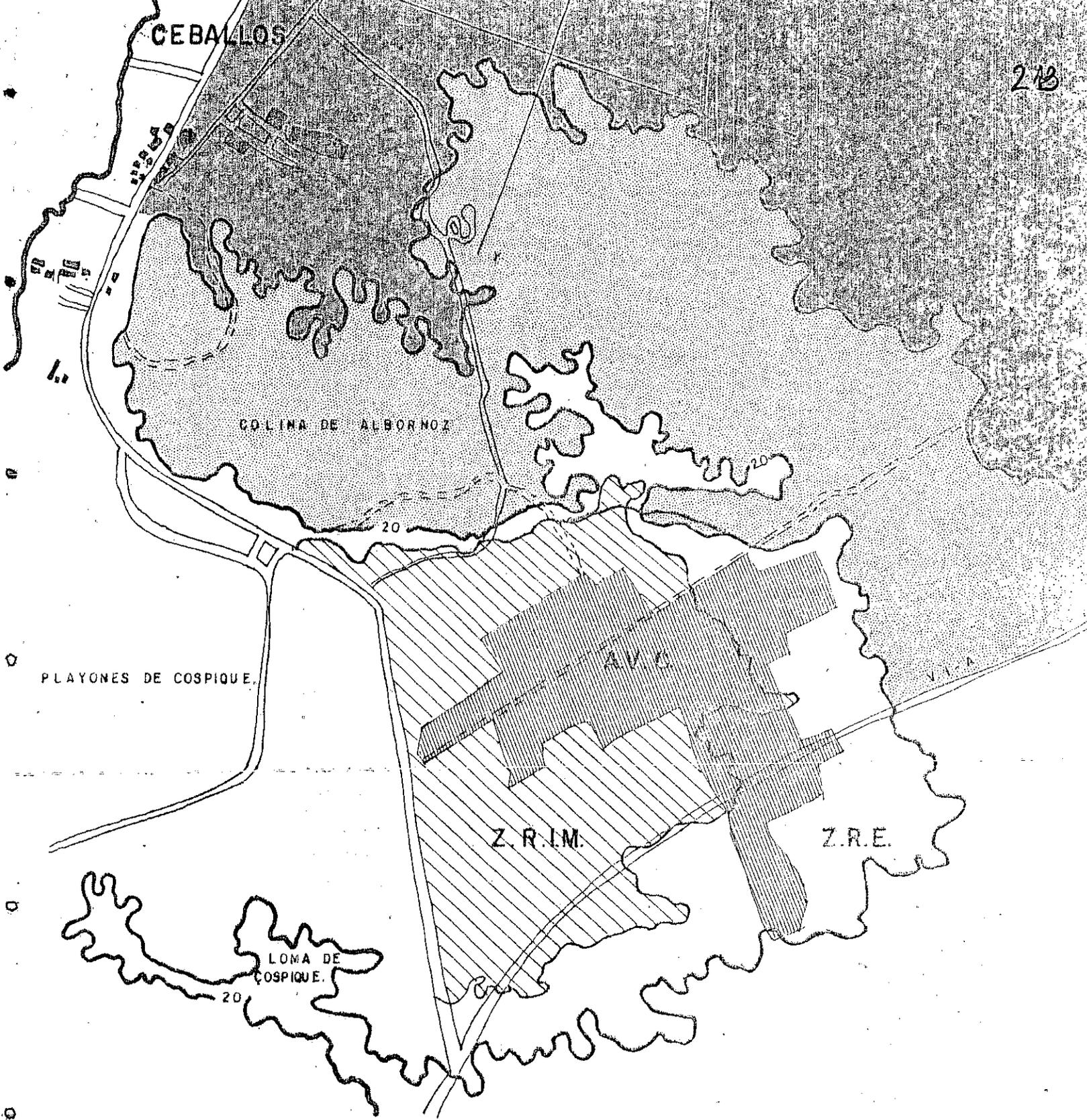
$$P = 0.50$$

$$q = 1 - 0.50$$

$$E = 5\%$$

FUENTE: Shao Stephen p. Estadística pag. 339.

CEBALLOS



**SECTOR X XIII** 

AREA: 560 Ha. ( En el plan de Desarrollo figura 468 Ha).

ZONA DE R. I. M. en el Sector.

AREA : 294.28 Ha.

Zona de R. E.

AREA: 265.72. Ha.

LOTE DE A. VELEZ CALLE. 

AREA 143.42 Ha.

LOTE DE A. V. C. en Z. R. I. M.

AREA 87.42 Ha.

LOTE DE A. V. C. EN Z. R. E.

ZONA VERDE 

SECTOR XXI 

SECTOR XX II 

ANEXO N° 4.

A N E X O No. 5

El tamaño de la muestra 217, fue deducido utilizando la siguiente fórmula estadística llamada Distribución en el Muestreo de la Proporción (P) <sup>21)</sup> así:

$$N = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{(N-1) E^2 + Z^2 \cdot P \cdot Q}$$

Con un coeficiente de confianza del 95%, para un valor de  $Z = 1.96$  <sup>22/</sup> en donde:

$$N = 74,965$$

$$P = 0,50$$

$$Q = 1 - p$$

$$E = 0,665\%$$

21/ Shao Stephen p, Estadística pag. 339

22/ Pag. 355



ANEXO No. 6  
 VALOR PREDIOS POR M2 PARA EL PERIODO 1972-1985 SEGUN MUESTRA POR SECTORES EN EL AREA URBANA DE CARTAGENA

BARRIOS	SECTOR 1											
	CASTILLOGRANDE				LAGUITO				BOCAGRANDE			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.972	332	370	342	390			600	549	500	474	479	481
1.973	415				548							
1.974					935							
1.975	650				1.204	495	1.235	1.544	1.073	868	938	951
1.976						600						
1.977	1.020	900		940	2.000		2.000	2.000				
1.978									2.000			
1.979												
1.980				900								
1.981									2.767			
1.982	1.806	1.290	1.596	1.346	3.385	3.442	3.385	3.528	2.950	2.650	2.700	2.800
1.983												
1.984												
1.985	2.544	1.600	3.768	3.768	4.641	5.171	6.197	4.959	3.986	4.062	3.888	4.071

SECTOR 1 (Continuación)

BARRIOS	BASE NAVAL			CENTRO			LA MATUNA			
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
1.972	185	497	484	440	353	284	304	793	251	679
1.973	490									
1.974										
1.975	854	997	920	681	597	497	480	1.377	331	1.218
1.976										
1.977	1.490	1.586	1.413	913	848	723	651	1.991	400	1.800
1.978										
1.979										
1.980	1.934	2.031								
1.981										
1.982	2.058			4.551				2.521	1.911	2.311
1.983										
1.984										
1.985	2.259	3.067	7.845	11.931	3.446	2.674	2.201	2.904	4.884	3.119

SECTOR 1 (Continuación)

BARRIOS	SAN DIEGO				MANGA			
	1	2	3	4	1	2	3	4
VT2/PREDIO								
AÑOS								
1.972	481	306	233	472	170	181	198	
1.973								
1.974								
1.975	813	471	390	545	362	458	415	209
1.976								
1.977	1,154	628	552	500	600	853	680	505
1.978								
1.979								2.112
1.980								
1.981								
1.982					983	1.200	1.050	6.500
1.983								
1.984								
1.985	4.680	1.983	2.194	2.420	1.321	1.472	1.362	9.820

-----

SECTOR 2

BARRIOS	PABLO VI	7 DE AGOSTO	SAN PEDRO	CABRERO	PIE DE LA POPA	BARRIO CHINO
	1	2	1	2	1	2
	2	1	2	1	2	1
	37	35	40	34	149	123
	35	40	39	34	155	79
	140	140	140	140	140	140
	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977
	69	59	81	72	295	305
	197	197	197	197	197	197
	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980
	130	100	166	135	600	636
	494	494	494	494	494	494
	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982	1.983
	563	340	873	575	2.641	2.910
	3.521	3.521	3.521	3.521	3.521	3.521
	1.984	1.985	1.986	1.987	1.988	1.989
	701	352	2.641	2.910	4.324	3.521
	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030	6.030

VMT2/PREDIO

1.973

SECTOR 2 (Continuación)

BARRIOS	PAPAYAL		TORICES-NARIÑO		LO AMADOR		LAS LOMAS		SAN FRANCISCO		ESPINAL	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1.972	34	48	40	56	179	53	25	25	23	25	72	181
1.973												
1.974												
1.975	150	97	77	116	420	85	33	46	43	46	175	424
1.976	247											
1.977												
1.978	314	200	150	242	990	136	40	81	85	430	995	
1.979												
1.980												
1.981												
1.982												
1.983												
1.984												
1.985	727	1.057	701	1.045	7.281	408	64	351	354	3.459	2.858	

SECTOR 2 (Continuación)

BARRIOS	CANAPOTE		CRESPO		MARBELLA		DANIEL LEMAITRE		PIÉ DEL CERRO	
VMT2/PREDIO	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
AÑOS										
1.972	40	33	67	101	147	80	33	38	130	141
1.973										
1.974										
1.975	80	70	164	174	271	155	70	81	300	295
1.976										
1.977										
1.978	200	150	400	300	500	300	150	175	692	450
1.979										
1.980										
1.981										
1.982										
1.983										
1.984										
1.985	1.307	877	3.216	1.068	2.085	1.402	681	1.039	4.867	1.202

SECTOR 2 (Continuación)

BARRIOS	SANTA MONICA	
	1	2
VMT2/PREDIO		
AÑOS		
1.972	40	36
1.973		
1.974		
1.975	109	77
1.976		
1.977		
1.978	300	165
1.979		
1.980		
1.981		
1.982		
1.983		
1.984		
1.985	3.147	974

SECTOR 3

BARRIOS	ESPAÑA	ANDALUCIA	R.DE CHILE	PARAGUAY	BOSQUE Y ALMADELCO
VMT2/PREDIO AÑOS	1 2	1 2	1 2	1 2	
1.972	20 40	36 33	35 25	48 69	270 88
1.973					
1.974	48 100				
1.975	74 158	89 80	78 60	79 145	579 148
1.976					
1.977	1		133 110		
1.978	273 615	220 194	173 148	108 305	623 250
1.979					
1.980					
1.981	501 802				
1.982		632 354	446 723		686 420
1.983					
1.984					
1.985	1.125 1.142	1.394 682	776 670	223 1.727	919 619

## SECTOR 3 (Continuación)

BARRIOS	ARMENIA		BRUSELAS		JUAN XXIII		AMBERES		PRADO	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
VMT2/PREDIO	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1.972	101	120	50	74	80	72	50	69	77	67
1.973										
1.974										
1.975	212	257	127	157	137	104	126	147	195	183
1.976										
1.977										
1.978	445	550	326	336	296	150	319	316	496	500
1.979									498	
1.980										
1.981										
1.982			520	650					750	650
1.983										
1.984										
1.985	919	646	738	1.066	1.756	356	2.760	1.764	1.453	796

SECTOR 3 (Continuación)

BARRIOS	MARTINEZ MARTELO	CEBALLOS	ALTO BOSQUE	SAN ISIDRO	CANDELARIA					
VMF2/PREDIO	1	2	1	2	1	2				
AÑOS										
1.972	150	67	35	28	44	46	24	24	40	35
1.973										
1.974										
1.975	307	183	100	57	49	46	48	48	49	49
1.976										
1.977										
1.978	631	500	135	116	55	178	100	100	60	70
1.979										
1.980										
1.981										
1.982	931	932								
1.983										
1.984										
1.985	1.246	1.496	1.564	690	71	868	521	521	98	157

SECTOR 3 (Continuación)

BARRIOS	LOA CALAMARES	ALBORNOZ	CARTAGENITA	LOS CERROS	EL CARMEN	ADUANA				
VMT2/PREDIO	1	2	1	2	1	2				
AÑOS	1	2	1	2	1	2				
1.972	20	10	32	31	34	40	30	45	40	40
1.973										
1.974										
1.975	33	19	49	48	55	63	47	40	107	95
1.976										
1.977										
1.978	55	37	75	75	90	99	770	53	200	265
1.979										
1.980										
1.981										
1.982										
1.983										
1.984										
1.985	181	173	202	210	280	284	178	103	866	2.913
										291

SECTOR 3 (Continuación)

BARRIOS	COODIBOL	LOA ANGELES	BOSQUE	BUENOS AIRES	EL CAIRO					
VMT2/PREDIO ANOS	1	2	1	2	1	2				
1.972	31	35	51	19	40	20	40	40	29	43
1.973										
1.974										
1.975	47	43	107	37	53	30	109	88	80	67
1.976										
1.977										
1.978	72	103	309	330	97	45	298	196	220	278
1.979										
1.980										
1.981										
1.982			420	530			450	320	480	560
1.983										
1.984										
1.985	224	192	632	996	408	115	729	615	861	667

SECTOR 3 (Continuación)

BARRIOS ZARAGOCILLA

VMT2/PREDIO

AÑOS

1.972	29	27
1.973		
1.974		
1.975	67	29
1.976		
1.977		
1.978	115	66
1.979		
1.980		
1.981		
1.982		
1.983		
1.984		
1.985	1.745	1.261

SECTOR 4

BARRIOS PORVENIR LOS ALPES S. HELENA R. NUÑEZ ALPES 13 DE JUNIO RICAUTE

VMT2/PREDIO 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2 1 2

AÑOS

1.972	15	10	12	22	15	14	21	20	13	15	29	22	10	56
1.973														
1.974														
1.975	23	17	17	39	49	51	28	27	39	23	51	37	20	25
1.976														
1.977														
1.978	36	30	24	68	160	190	44	43	38	41	112	75	48	36
1.979														
1.980														
1.981														
1.982	67	62			300	380								
1.983														
1.984														
1.985	105	107	85	116	825	957	89	82	343	82	356	219	184	56

SECTOR 4 (Continuación)

BARRIOS	CHAPACUA		LAS GAVIAS		GAVIOTAS		CHIPRE		CASTELLANA		FREDONIA	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
VMT2/PREDIO	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
AÑOS												
1.972	85	58	120	102	11	49	122	138	98	141	10	17
1.973												
1.974												
1.975	150	87	177	162	52	112	198	203	157	210	21	29
1.976												
1.977												
1.978	319	150	299	304	372	338	377	339	270	358	29	60
1.979												
1.980												
1.981												
1.982					600	501						
1.983												
1.984												
1.985	663	338	654	665	927	846	861	731	647	795	119	176

SECTOR 4 (Continuación)

BARRIOS	CHIQUINQUIRA	R. DE VENEZUELA	R. LIBANO	TESCA NUEVO	OLAYA HERRERA					
VMT2/PREDIO	1	2	1	2	1	2				
AÑOS										
1.972	132	9	8	80	4	32	46	110	20	41
1.973										
1.974										
1.975	202	40	17	117	10	38	102	173	33	74
1.976										
1.977										
1.978	359	268	150	250	40	47	300	316	65	165
1.979										
1.980										
1.981										
1.982										
1.983										
1.984										
1.985	846	910	240	1.677	187	65	448	780	178	544

SECTOR 4 (Continuación)

BARRIOS	LA MAGDALENA		ALCIBIA		BOSTON		TESCA		DELICIAS		LA ESPERANZA	
	VMT2/PREDIO	AÑOS	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1.972	10	28	340	80	26	28	39	29	43	108	12	32
1.973												
1.974												
1.975	16	50	612	159	37	42	80	122	62	216	52	77
1.976												
1.977												
1.978	30	108	1.345	399	46	72	271	332	88	545	388	247
1.979												
1.980											649	
1.981												
1.982			2.139	752	75	162						
1.983												
1.984												
1.985	472	867	4.371	1.581	75	162	889	2.683	500	2.182	1.482	1.420

SECTOR 4 (Continuación)

BARRIOS EL PESCADOR LA MARIA LAS FLORES LA QUINTA

VMT2/PREDIO 1 2 1 2 1 2

AÑOS

1.972	28	18	7	30	27	54	21	31
1.973								
1.974								
1.975	36	26	13	44	29	78	26	33
1.976								
1.977								
1.978	49	44						
1.979		37	73	31	128	35	34	
1.980								
1.981								
1.982	86	63					124	
1.983								
1.984								
1.985	79	93	177	178	35	266	211	37



SECTOR 5

BARRIOS	EL SOCORRO			PLAN 400			SAN PEDRO		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
VMT2/PREDIO	29	39	58	25	43	43	55	888	110
AÑOS	39	51	71						
1.972	54	86							
1.973	73	72	105	53	71	71	144		159
1.974	99								
1.975			177				275	220	204
1.976									
1.977									
1.978	200	250	230	150	150	140	523	323	
1.979									
1.980									
1.981									
1.982									
1.983									
1.984									
1.985	1.267	1.457	746	696	385	385	3.611	1.047	548

SECTOR 5 (Continuación)

BARRIOS U. ANITA BIASDELEZO SAN FERNANDO EL CARMELO

VMT2/PREDIO 1 2 3 1 2 3 1 2 3

AÑOS-

1.972	19	32	28	45	38	40	18	4	28	9	25	11
1.973												
1.974												
1.975	52	77	69	70	67	76	32	17	42	25	45	25
1.976												
1.977												
1.978												
1.979	200	249	232	124	144	180	70		76	85	100	70
1.980												
1.981												
1.982												
1.983												
1.984												
1.985	1.504	1.445	1.421	307	451	653	224	432	178	1.455	328	328

SECTOR 5 (Continuación)

BARRIOS	LOS HEROES			SANTA LUCIA			SANTA MONICA		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
VMT2/PREDIO	1	2	3	1	2	3	1	2	3
AÑOS									
1.972	65	65	24	20	23	35	18	40	40
1.973									
1.974									
1.975	109	109	39	69	66	76	56	90	105
1.976									
1.977	155	155	76	260	270	214	260	270	275
1.978									
1.979									
1.980									
1.981									
1.982									
1.983									
1.984									
1.985	622	622	283	2.343	3.169	1.018	2.564	1.387	1.371

SECTOR 5 (Continuación)

BARRIOS	TERNERA			BERLIN			EL RECREO			LA CONCEPCION		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
VMT2/PREDIO	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
AÑOS												
1.972	21	22	25	31	15	65	11	54	56	75	82	61
1.973												
1.974												
1.975	31	45	36	43	29	78	17	86		122	132	116
1.976												
1.977												
1.978												
1.979	52	118	60	70	70	70	230	260	80	232	250	275
1.980												
1.981												
1.982												
1.983												
1.984												
1.985	113	124	127	140	84	102	311	1.347	821	610	649	999

===== FUENTE: Información recopilada en el IGAC, y proyección nuestra a 1.985. =====

## PROGRAMAS DE VIVIENDA SIN CUOTA INICIAL ICT.

URBANIZACION	No. DE CASAS	VALOR \$ MILES
Chapacúa	117	44.717
República de Chile	99	41.874
Los Calamares ( 3a. Etapa)	306	144.738
Los Calamares ( 4a. Etapa)	73	33.799
Los Calamares ( 5a. Etapa)	546	252.748
Los Comuneros	134	42.580
Las Palmeras (1a. Etapa)	400	280.000
Las Palmeras (2a. Etapa)	200	140.000
Las Palmeras (3a. Etapa)	400	300.000
TOTALES	2.275	1.280.456

Fuente: Directorio Industrial y Comercial de Bolívar,  
ANDI. pag. 42

A N E X O - No: 8

ESTIMATIVO DEL DEFICIT DE VIVIENDA EN CARTAGENA  
PARA JULIO 1983

VIVIENDAS EXISTENTES EN JULIO-81		61.253
Estimativo viviendas construidas en el período agosto/81- Diciembre/82		450
Programa en ejecución en el año 1983	3.463	
	<u>100</u>	<u>3.563</u>
TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES		65.266

Población estimada para el año 1983: 509.748 Hab.

Promedio estimado de personas por hogar: 5,890936

Viviendas requeridas para satisfacer la Demanda Total	86.521
Viviendas existentes	<u>65.266</u>
Déficit Actual (Cuantitativo)	21.265

Si se excluye del total de viviendas existentes  
4.985 de muy mala calidad (correspondientes al  
estrato 1 del recuento de viviendas hecho por  
el DANE) el déficit de vivienda total será de  
26.280 viviendas

Fuente: DANE  
Muestra de hogares 1981  
Datos Preliminares para C.H.S.