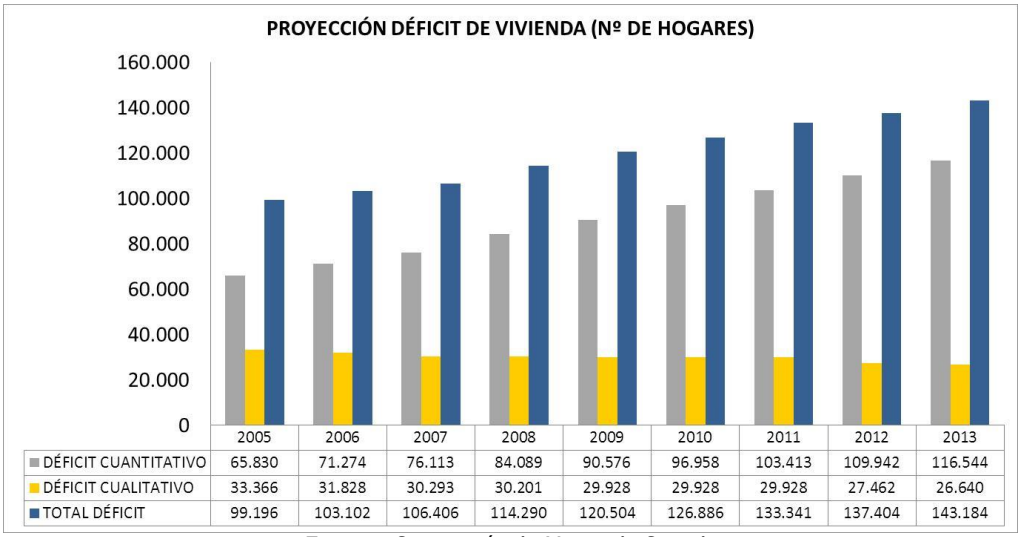
CÓMO VAMOS EN VIVIENDA

La evaluación sobre la tenencia de vivienda digna por parte de los caleños, es abordada desde indicadores de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, además de los resultados de las estrategias de reducción de sus principales componentes.

Déficit de vivienda

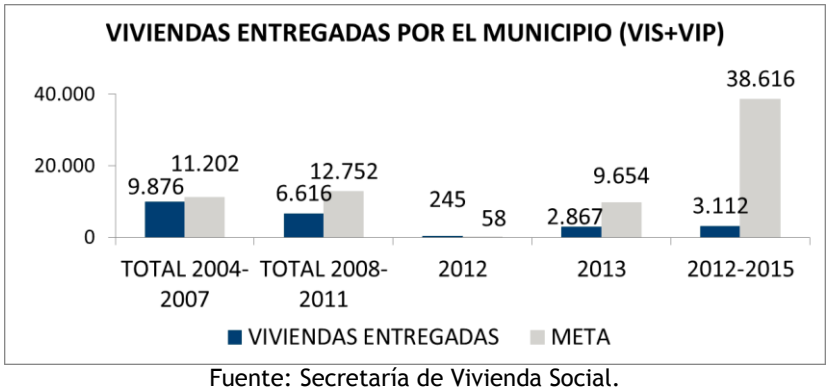


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
DÉFICIT CUANTITATIVO	65.830	71.274	76.113	84.089	90.576	96.958	103.413	109.942	116.544
DÉFICIT CUALITATIVO	33.366	31.828	30.293	30.201	29.928	29.928	29.928	27.462	26.640
TOTAL DÉFICIT	99.196	103.102	106.406	114.290	120.504	126.886	133.341	137.404	143.184

Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

La Secretaría de Vivienda Social estima que en 2013 existía un déficit de 143 mil viviendas en la ciudad, de las cuales 26 correspondían a viviendas con necesidades de mejoramiento (déficit cualitativo) y 117 mil a viviendas requeridas por igual número de hogares (déficit cuantitativo). Estas proyecciones crecen todos los años ya que con el incremento poblacional, también se forman nuevos hogares. El punto es que los hogares crecen más rápido que la oferta de vivienda accesible a esos hogares en la ciudad. Y eso es bastante paradójico cuando una de las actividades que más aporta al crecimiento de la economía nacional es precisamente la construcción.

Viviendas cofinanciadas por el municipio



Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

PROYECTOS PROPUESTOS POR LA SECRETARÍA PARA EL RESTO DEL CUATRIENIO.

PROPUESTAS	SUBSIDIOS
Aguacatal 1 (Comuna 2)	3.500
Aguacatal 2 (Comuna 2)	2.672
Conny, Vidriera (Comuna 20) y Triángulo (Comuna 18)	280
Altos de Santa Elena (Comuna 18)	400
Pondaje (Comuna 13)	800
Charco Azul (Comuna 13)	400
Sucre (Comuna 4)	340
Barrio Taller (Comuna 21)	55
Ciudadela CaliDa (Navarro)	2.000
Ciudad Campo Sur (Corregimiento El Hormiguero)	2.664
Alto Piamonte (Comuna 18)	140
Hacienda Sta. Fe (Comuna 22)	10.000
TOTAL	23.251

Fuente: Secretaría de Vivienda Social

Una de las principales estrategias para atender el déficit de vivienda cuantitativo y reducirlo a cero, es decir, acercarse al escenario donde exista una vivienda por hogar, es la construcción de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP), las cuales son cofinanciadas por el municipio, la nación y cajas de compensación familiar.

Entre 2012 y 2013, hubo un importante incremento en la entrega de viviendas, de 245 a 2.867, las cuales fueron en su totalidad viviendas de interés prioritario, es decir que no se entregaron unidades de VIS.

La mayoría de viviendas fueron entregadas en el Proyecto Llano Verde (programa de vivienda gratuita), aunque también se destaca la participación de las últimas etapas de Potrero Grande, Alto Piamonte y las viviendas entregadas a la población en situación de desplazamiento.

A pesar de ese notorio avance frente al año anterior, la meta para 2013 era de 9.654 viviendas, lo que muestra que en el mismo Plan de Desarrollo se presupuestaba que hubiera un despegue en 2013 para cumplir la meta de 38.616 unidades al terminar 2015. Pero al no cumplirse la meta anual, la dificultad de cumplir la meta del cuatrienio es cada vez mayor, al quedar menos tiempo para el fin del período de gobierno. En suma, la meta anual solo fue cumplida en 29% y el avance acumulado en dos años para cumplir la meta del cuatrienio es solo del 8%.

VIVIENDAS ENTREGADAS EN 2013, POR PROYECTO

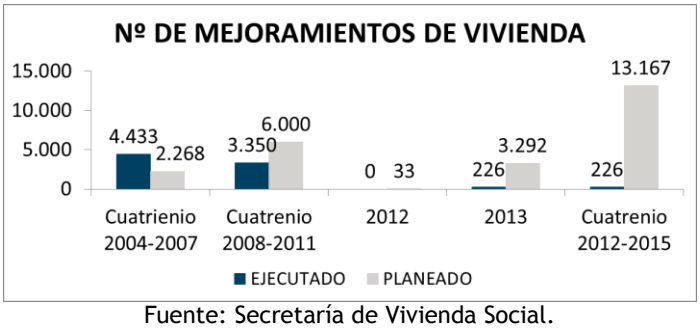
NOMBRE DEL PROYECTO	TIPO DE VIVIENDA	TOTAL
Llano Verde	VIP	1.644
Potrero Grande Etapa V Lote 11	VIP	368
Potrero Grande Etapa V Lote 8, 10 y 12	VIP	301
Alto Piamonte	VIP	260
Vivienda Nueva o usada. Población Victima del Conflicto Armado en Situación de Desplazamiento	VIP	243
Quintas del Sol	VIP	44
Franja del Río	VIP	5
Altos de la Luisa	VIP	1
Altos Nápoles	VIP	1
TOTAL		**2.867**

Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

Se encuentra en proceso de desarrollo un proyecto que hará un aporte importante de viviendas que es el Plan Parcial San Pascual, que hace parte del proceso de renovación urbana del centro y que contará con 3.500 viviendas. También están en proceso, el lote 12 de la etapa V de Potrero Grande, y la adjudicación, en arrendamiento, de viviendas Temporales para hogares de Brisas de un Nuevo Amanecer. No obstante, la meta de más de 38 mil viviendas entregadas requiere la ejecución de muchos otros proyectos además de los mencionados o bien la aprobación para construir la Ecociudad Navarro, que aportaría 40 mil unidades habitacionales, pero que tiene reparos por parte de expertos en medio ambiente y salud, por su ubicación cercana al antiguo botadero, hoy relleno de Navarro. La Alcaldía ha manifestado que los estudios disiparán tales inquietudes sobre la conveniencia del proyecto.

Mejoramiento de vivienda[26]

Los mejoramientos de vivienda, mediante los cuales se atiende el déficit cualitativo, también elevaron su entrega en 2013 (0 en 2012), pero, al igual que la entrega de viviendas, su ejecución mantiene por debajo de la meta anual y por supuesto de la meta del cuatrienio. Solo se entregó el 7% de lo programado para 2013 y apenas el 2% de la meta a 2015. La mayoría de beneficiarios de subsidios para mejoramiento están ubicados en las comunas 13 y 15, en el Distrito de Aguablanca.



Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

De acuerdo con la Secretaría de Vivienda, los 226 subsidios han beneficiado a 1.130 personas ubicadas en sectores vulnerables de la ciudad. Para el año 2014, la entidad proyecta entregar 400 subsidios de mejoramiento, con énfasis en las comunas de la ladera occidental de Cali, que beneficiarán a aproximadamente 2.000 personas.

SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ENTREGADOS EN 2013

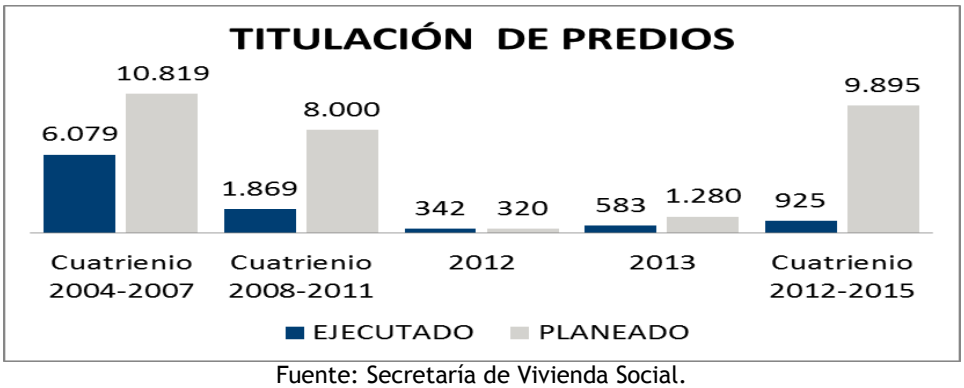
COMUNA	N° DE SUBSIDIOS	VALOR TOTAL ($)
6	52	$ 260.226.947
13	81	$ 405.334.160
14	24	$ 120.140.965
15	67	$ 334.392.968
16	1	$ 2.085.130
14	1	$ 2.085.130
TOTAL	**226**	**$ 1.124.265.300**

Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

[26] "El mejoramiento de vivienda es un subsidio municipal entregado en especie, para la ejecución de las obras tendientes a mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad de una vivienda, tales como: ejecución de obras menores, reparación o mejoras locativas, que sin requerir la obtención de permisos o licencias, permiten mejorar las condiciones básicas de los hogares más vulnerables y comprenden entre otros, la instalación de baterías de baños, lavaderos, cocinas, adecuaciones de espacios y cubiertas". Secretaría de Vivienda Social, Informe de Gestión 2013.

Titulación de predios

La Secretaría de Vivienda continuó en 2013 con el programa de titulación de predios, que dejó como resultado 583 predios titulados y 421 resoluciones en proceso, las cuales, según la SVS, "por inconvenientes de tiempo no se lograron registrar el 31 de diciembre, los cuales quedarán registrados en el mes de enero de 2014"[27].



Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

El cumplimiento de la meta anual es del 45,5%, pero el avance acumulado de la meta en el Plan de Desarrollo es del 9,4%, ya que la administración municipal se comprometió a entregar titulación de 9.895 predios.

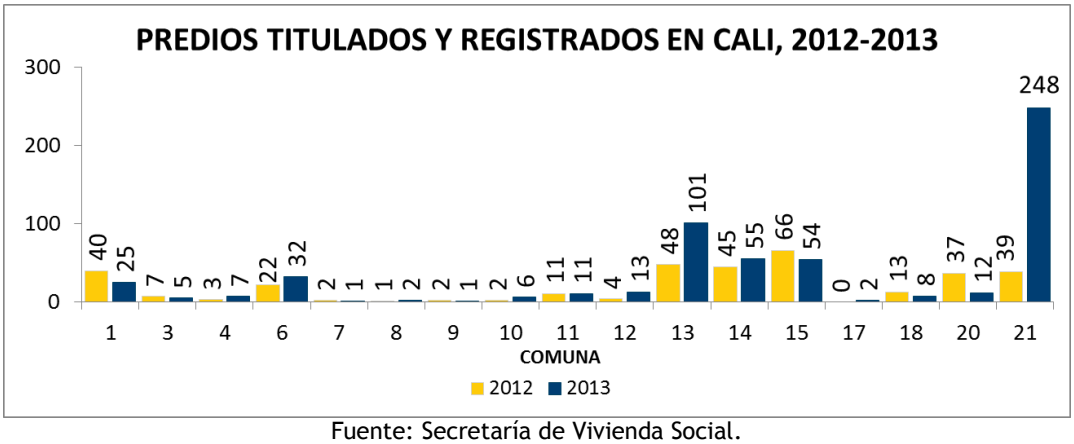
PROGRAMA DE TITULACION 2013

RESOLUCIONES EN REVISION	135
RESOLUCIONES PENDIENTES DE NOTIFICACIÓN	145
RESOLUCIONES DE TITULOS POR REGISTRAR	141
RESOLUCIONES TITULADAS Y REGISTRADAS	583
TOTAL	1.004

Entregados a diciembre de 2013: 583. Entregados a 31 de enero de 2014: 1.004
Fuente: Secretaría de Vivienda Social de Cali.

El mayor número de predios titulados en 2013 se concentra en las comunas 1, 6, 13, 14, 15 y 21, con el 88,3% del total reportado para toda la ciudad. La SVS destaca los resultados del programa en los barrios El Poblado y Quintas del Sol La importancia de lograr obtener el título de una vivienda o un predio, es, para la familia, la seguridad jurídica de su propiedad, la posibilidad de acreditar la misma ante una institución financiera para ser sujeto de crédito, y para el municipio, el ingreso del predio a la base catastral, haciéndola sujeto de impuestos que representan más ingresos al erario público municipal.

[27] Secretaría de Vivienda Social. Informe de Gestión 2013.



Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

De acuerdo con la SVS, para el año 2014 se espera terminar el proceso de titular 476 predios en los barrios Quintas del Sol y Poblado II y finalizar la titulación de 434 predios fiscales en las comunas 1, 18 y 20 del municipio. Así mismo se busca dar inicio a la titulación de predios en el sector rural.

Mitigación de Riesgos

De acuerdo con la información reportada por la Secretaría de Vivienda, en 2013 no se asignó presupuesto para las obras de mitigación de riesgos (al igual que el año 2012), razón por la cual, la ejecución de este frente de acción es cero en 2012-2013. De acuerdo con la Secretaría de Vivienda, "a diciembre 31 de 2014 se tiene proyectado estabilizar 186 M2 en la Comuna 1, en el Sector de Vista Hermosa - Patio Bonito, con una inversión $106.603.900 presupuesto asignado para esta vigencia".

OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS 2008-2013

AÑO	INVERSIÓN	METROS LINEALES
2008	1.407.428.502	532
2009	1.489.982.800	539
2010	258.389.474	63
2011	682.001.592	198
TOTAL 2008-2011	**3.837.802.368**	**1.332**
2012	562.837.264	N/A
2013	0	0

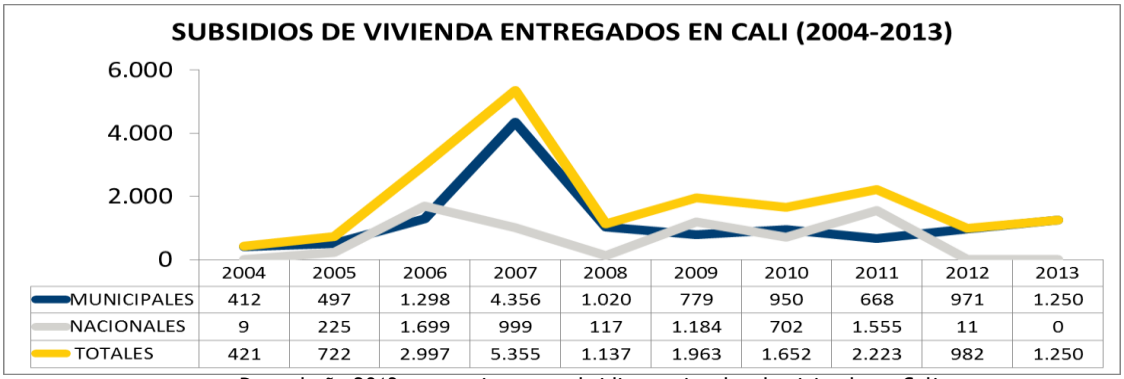
Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

En 2012 la administración municipal realizó la identificación de 2.204 viviendas ubicadas en el jarillón del Río Cauca, en la zona urbana de Cali, además de la identificación de 416 viviendas ubicadas en el corregimiento de Navarro, dentro o encima del jarillón del Río Cauca (zona rural de Cali). Estos dos programas beneficiaron en total a 4.195 personas y comprendieron una inversión total de $562.837.264 pesos, pero no se reporta el resultado de obras de mitigación.

Subsidios de vivienda

Otra estrategia para atender el déficit de vivienda cuantitativo, para que cada hogar pueda acceder a su propia vivienda, es la asignación de subsidios para compra de vivienda, el cual cubre un porcentaje del valor de la vivienda.

En el año 2013 se asignaron en Cali 1.250 subsidios de vivienda, 268 más que en 2012, aunque en el último año no se asignaron subsidios nacionales, solo municipales. Los subsidios asignados oscilaron entre los $3 y los $5 millones cada uno, para un monto total de subsidios otorgados de más de $6 mil millones. La mayoría de los subsidios fueron otorgados a beneficiarios del proyecto Llano Verde (programa de vivienda gratuita), y se destaca también la asignación a 243 familias en condición de desplazamiento.



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
MUNICIPALES	412	497	1.298	4.356	1.020	779	950	668	971	1.250
NACIONALES	9	225	1.699	999	117	1.184	702	1.555	11	0
TOTALES	421	722	2.997	5.355	1.137	1.963	1.652	2.223	982	1.250

Para el año 2013 no se asignaron subsidios nacionales de vivienda en Cali.
Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

SUBSIDIOS DE VIVIENDA ENTREGADOS POR PROYECTO

PROYECTO	CANTIDAD	MONTO TOTAL ($)
LLANOVERDE	712	3.357.792.000
ALTOS PIAMONTE	244	1.434.715.479
OTROS	51	201.981.949
SUBSIDIOS A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE DESPLAZAMIENTO VÍCTIMAS DEL CONFLICTO ARMADO	243	1.095.000.000
TOTAL	**1.250**	**6.089.489.428**

Fuente: Secretaría de Vivienda Social.

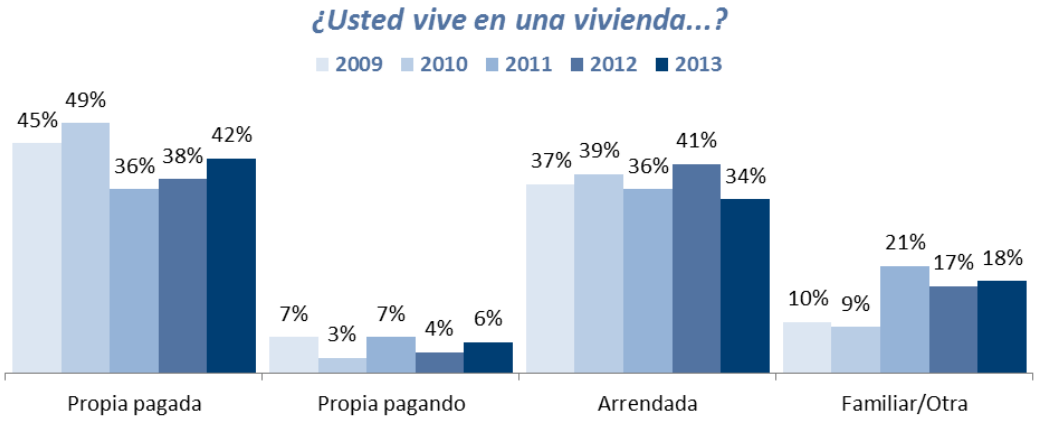
Finalmente, y con el propósito de reubicar a las familias asentadas en el barrio Brisas de un Nuevo Amanecer, sobre el Jarillón del Río Cauca, se asignaron 752 subsidios de arrendamiento, aunque por supuesto, esto corresponde a una ayuda temporal.

SUBSIDIOS DE ARRENDAMIENTO

VALOR SUBSIDIOS ($)	N° DE SUBSIDIOS	SUMA TOTAL
600.000	**752**	$ 541.800.000

Fuente: Secretaría de Vivienda Social de Cali.

¿Y qué piensan los ciudadanos?



Fuente: Encuesta de Percepción Ciudadana en Cali 2013, del Programa Cali Cómo Vamos.

En 2013, mejoró el porcentaje de caleños que habita en vivienda propia pagada (de 38% a 42%) y disminuyó el de vivienda arrendada (de 41% a 34%). Por otro lado, sigue siendo alta la satisfacción con la vivienda que se ocupa (4,2 sobre 5).

No obstante, para el 52% de los hogares que no tienen vivienda propia, las principales razones son la falta de capacidad de pago de la cuota inicial (35%), el no acceso a crédito (32%) o a subsidio de vivienda (24%). Se destaca el importante descenso de la primera razón (54% en 2012), para concentrarse en las dos siguientes (15% y 16% en 2012, respectivamente).

La ciudad que queremos: retos en Vivienda

María del Pilar Ramírez, Jefe Departamento de Vivienda de Comfandi

"Si consideramos que entre el año 2005 y el 2013 el déficit cuantitativo de vivienda en Cali, pasó de 65.830 soluciones a 116.544, es decir que en 8 años presentó un incremento del 77%, los caleños tenemos ***grandes retos*** en materia de vivienda: El primero, *generar más oferta de vivienda de interés social accesible a los hogares con ingresos hasta los 4 smlmv*, y con ello hacer más propietarios; el segundo, atender el déficit cualitativo, generando programas orientados al mejoramiento de la calidad de vida de los hogares, a partir del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de sus viviendas; y el tercero, *legalizar la tenencia de la vivienda en aquellos sectores que han superado las condiciones de origen informal* y gracias al esfuerzo de la ciudad pueden pasar a formar parte de la Cali formal.

Para convertir estos retos en realidades tangibles, *es preciso implementar varias estrategias*:

1. *Generar suelo urbano a partir de: - La habilitación de áreas de expansión y de suelos rurales como el de Navarro. - La densificación de sectores tradicionales que registran baja densidad vivienda/hectárea*, aunque cuentan con la infraestructura vial y de servicios necesaria para asumir una mayor carga poblacional, esto mediante incentivos fiscales y normativos para la construcción en altura en dichos sectores, por ejemplo las zonas de Junín, Bretaña y San Nicolás en el centro, y Paraíso, Prados de Oriente y barrio Aguablanca hacia el centro oriente de la ciudad, para citar algunos. – *La renovación urbana de barrios y corredores viales de Cali que registran vaciamientos urbanos frente a cambios de uso y deterioro de las estructuras urbanas*

existentes, caso, centro, El Hoyo y El Piloto, la Avenida Sexta y los corredores del transporte masivo, entre otros.
2. *Incentivar mediante programas de mejoramiento integral del hábitat, la rehabilitación de sectores residenciales que registran, de un lado, deficiencias a nivel urbano en materia de vialidad, espacio público y equipamientos sociales, y de otro lado deficiencias funcionales y constructivas en las viviendas*. Tal es el caso de extensas zonas en las comunas 13, 14, 15, 18 y 20, para citar solo algunas.
3. *Culminar con la legalización de la tenencia, los grandes esfuerzos que ha hecho la ciudad regularizando sectores que por su origen informal requirieron de grandes inversiones para la dotación de servicios, mitigación de riesgos y habilitación urbana*. De esta manera la tenencia legal de la vivienda cumple con su rol de agente potenciador del progreso de los hogares y de la ciudad.

Pero *cumplir con los retos mencionados sólo será posible incrementando la inversión en el sector vivienda; durante el año 2013 del total de la inversión de la ciudad, en vivienda solamente se invirtió el 0.8%,* mientras que ciudades como Bogotá, Medellín y Bucaramanga, invirtieron el 3.8, el 4.9 y el 2.5 por ciento respectivamente".

Roberto Pizarro, Director de la Fundación Carvajal

"1. Déficit cuantitativo
Ante la dinámica creciente del déficit cuantitativo de los últimos 8 años durante el periodo 2006-2013, que aumenta en 6.340 unidades anuales, y ante la impotencia de la administración municipal de neutralizarlo puesto que tan sólo ha podido generar 1.960 unidades anuales en el mismo período, *se hace evidente la necesidad de adoptar una estrategia que al menos contribuya a no permitir el aumento del déficit, es decir, que sus programas conlleven a generar una oferta anual de vivienda de unas 4.380 unidades adicionales a la oferta actual.*

Ante la situación mencionada anteriormente, se hace necesario adoptar medidas que contribuyan a la habilitación de suelos para vivienda VIS y VIP que bien podría orientarse en la zona rural de Navarro.

2. Déficit cualitativo
Si bien el déficit cualitativo muestra una tendencia decreciente en los últimos años, debido posiblemente a la presencia de subregistros en la información, *se hace imprescindible que la administración municipal promueva ante las instancias nacionales, Ministerio de Vivienda y DPS, el diseño e implementación de programas de mejoramiento de vivienda y de habitabilidad, de tal manera que se puedan apalancar los limitados recursos que se provean en el orden local.*
Este tipo de iniciativas ya se han realizado en el pasado reciente con resultados significativos, puesto que permitió generar una red de aliados institucionales entre el sector público, privado y de la sociedad civil, logrando focalizar su atención en zonas vulnerables del oriente de Cali.

3. Titulación de predios
La administración Municipal deberá adoptar programas y estrategias para la titulación de predios, especialmente en aquellas zonas o barrios que han sido construidos legalmente pero por alguna razón las comunidades no terminaron el proceso que permita acceder a su título de propiedad.
En la medida que las familias legalicen sus predios, éstos podrán vincularse al circuito productivo de la economía, y en tal sentido, estos activos podrán canalizar recursos de crédito del sector financiero que les permita mejorar sus condiciones de habitabilidad".

Programa Cali Cómo Vamos

- La oferta de vivienda para los estratos 1, 2 y 3 se observa siempre rezagada frente al ritmo de crecimiento del número de hogares nuevos, lo cual incrementa o al menos sostiene el déficit cuantitativo de vivienda. Por ello, *es necesario que el Estado establezca alianzas con el sector privado que hagan más atractiva a los constructores la oferta habitacional a la población que engrosa el déficit. Debe aprovecharse la amplia demanda que representa la base de la pirámide socioeconómica. Allí está no solamente la oportunidad de negocio sino también la forma de desestimular la invasión y por ende el mejoramiento de la calidad de vida de muchas familias.*

- *Aumentar participación de Cali en las viviendas 100% subsidiadas de la Nación, que contribuya al cumplimiento de las metas planteadas por la Administración sobre entrega de VIS y VIP.*

- *Mayor acceso al crédito de vivienda que complementen los subsidios asignados por el municipio y la nación*, con el fin de que los beneficiarios de tales subsidios puedan hacerlos efectivos en la adquisición de vivienda propia.

- *Evitar la invasión y re-invasión en zonas de alto riesgo destinadas a recuperación y conservación ambiental*, reto que involucra a zonas como el Jarillón del Río Cauca, los cerros tutelares y las zonas declaradas suelo de protección, como los ecoparques.

- *El modelo de desarrollo territorial para la ciudad planteado en la revisión y ajuste del POT que ha propuesto la actual administración, debe reflejarse en la oferta de vivienda, promoviendo proyectos en el centro urbano y sobre los corredores viales estratégicos, aprovechando las redes de servicios y equipamientos existentes, promoviendo la densificación de la ciudad y el uso eficiente y sostenible del suelo urbano*. Distancias más cortas beneficiarían la movilidad y menos expansión de la frontera urbana en el proceso de generar vivienda nueva reducirían la huella ecológica de la ciudad sobre el territorio.

- *Construcción de vivienda en propiedad horizontal (en las VIS) y con trabajo social integral previo (en las VIP)* para contribuir a la redensificación y la renovación urbana, pero también a la convivencia entre poblaciones con vulnerabilidad sociocultural y económica.