



CÓMO VAMOS EN VIVIENDA

El indicador *Cómo Vamos en Vivienda* registra los cambios en la reducción del déficit de vivienda en la ciudad. Por otra parte, también observa la problemática de hogares asentados en zonas de alto riesgo, la ejecución de obras de mitigación de riesgos y de mejoramiento de vivienda.

Déficit de vivienda

Según información de la Secretaría de Vivienda Social, el último estudio con que cuenta la Administración Municipal sobre déficit cuantitativo y cualitativo, fue realizado por el Cenac en el 2000. En una conciliación de cifras adelantada con el estudio de oferta y demanda de Camacol en el 2003, se pudo establecer que:

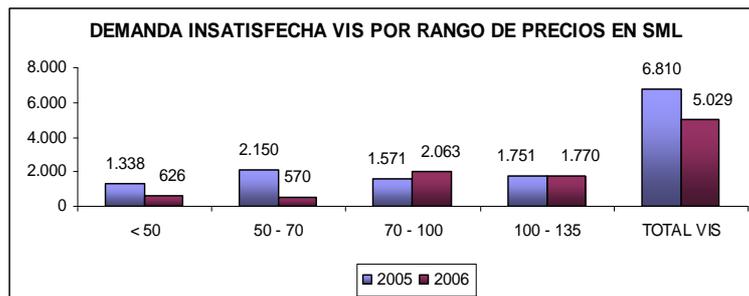
El déficit habitacional que registra la ciudad corresponde a 140.023 viviendas de interés social. El 90,4% de los hogares demandantes de VIS ganan menos de 4 salarios mínimos legales vigentes, SMLV. Del total de ellos, el 51,55% corresponde a 72.193 hogares que demandan vivienda Tipo 1 (con un precio máximo de 50 SMLV); el 23,63%, es decir, 33.008 hogares, demandan vivienda Tipo 2 (51 a 70 SMLV); el 16,12% de los hogares demandantes de VIS corresponde a 22.560 hogares que requieren vivienda Tipo 3 (71 a 100 SMLV); y el 8,7%, que equivale a 12.182 hogares, demanda vivienda Tipo 4 (101 a 135 SMLV).

Estimaciones preliminares realizadas por el experto Julián Velasco, a partir de los resultados del Censo 2005 y el estudio del Cenac en el 2000, determinan que la ciudad requiere de 113.307 viviendas.

Cali urbana - Censo 2005	2005
Población urbana	2.039.626
Nº de viviendas ocupadas (4.14 per/viv)	492.107
Nº de hogares (3.74 per/hog)	545.398
Déficit de hogares sin vivienda	53.291
Hogares con déficit cuantitativo -Cenac	22.690
Total déficit de viviendas	75.981
Reubicación - Cenac	3.500
Mitigación - Cenac	33.826
Déficit total: vivienda, hogares sin vivienda, mejoramiento, riesgo	113.307

La tasa de crecimiento poblacional anual de Cali, según el censo del 2005, es de 0,97%, por lo tanto se cuenta con un aumento anual de 19.784 personas. Se requieren 5.290 viviendas para cubrir este crecimiento, más 3.445 viviendas por obsolescencia y cambio de uso, para un total de 8.735 viviendas anuales requeridas en Cali, según cálculos del Dr. Velasco. Según el experto, que aún siendo tan alto el déficit habitacional que existe, éste sería mayor si se tiene en cuenta que mucha gente soluciona su carencia de vivienda migrando a otros municipios o construyendo viviendas ilegalmente (invasión). A su vez, afirma que la demanda actual de vivienda en estrato 6 ya se está saturando.

Camacol Valle, en sus estudios de mercado de vivienda en Cali y su área de influencia⁴², muestra que la *demanda insatisfecha de vivienda de interés social (VIS)*, pasó de 6.810 a 5.029 unidades habitacionales, entre el tercer trimestre del 2005 y el tercero del 2006. Lo preocupante del asunto es que la reducción no se debió a una mayor oferta, sino, por el contrario, a un descenso en la demanda efectiva (de 7.200 a 5.161), y a una reducción de la misma oferta disponible en el momento del registro (de 390 a 132).



Fuente: Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Santiago de Cali y su área de influencia 2005 y II semestre de 2006 Camacol Valle.

Es importante resaltar que tanto la demanda efectiva como la insatisfecha son mucho mayores para la VIS, en relación con las viviendas que no son de interés social (NO VIS), no obstante, la oferta es muy superior en proyectos NO VIS. Es claro que *la gran mayoría de los proyectos de vivienda son destinados a una demanda relativamente pequeña y con gran capacidad de compra, mientras que la demanda de VIS en la ciudad es mayoritaria, pero la oferta que la atiende es mínima.*

TIPO	Precio de la vivienda en SML	Demanda insatisfecha según rango de precios 2005-2006							
		Demanda efectiva		Oferta Inmediata ⁴³		Demanda Insatisfecha		Oferta Futura 12 meses	
		2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	< 50	1.338	626			1.338	626		
	50 - 70	2.324	614	174	44	2.150	570	718	
	70 - 100	1.616	2.151	45	88	1.571	2.063		100
	100 - 135	1.922	1.770	171		1.751	1.770	105	125
TOTAL VIS		7.200	5.161	390	132	6.810	5.029	823	225
NO VIS		4.278	3.380	2.757	2.231	1.521	1.149	2.122	2.094

Fuente: Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Santiago de Cali y su área de influencia en el 2005 y II semestre del 2006 Camacol Valle.

⁴² Fuente: Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Santiago de Cali y su área de influencia, 2005 y II semestre de 2006, Camacol Valle.

Demanda Efectiva: hogares donde algún miembro manifiesta interés por comprar vivienda y además demuestra tener la capacidad económica para comprar en los siguientes 12 meses.

Oferta Inmediata: unidades de vivienda a la venta en el momento de la toma de información.

Demanda Insatisfecha: es igual a demanda efectiva menos oferta inmediata.

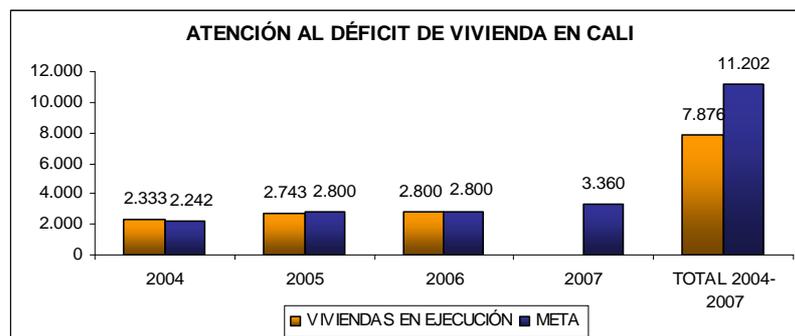
Oferta Futura: unidades de vivienda de proyectos que saldrán a la venta en los próximos 12 meses

⁴³ Al III trimestre del año (septiembre)

Atención al déficit de vivienda

La atención al déficit de vivienda se mide como la reducción del número de unidades habitacionales faltantes durante la Administración Municipal. En el 2004, el déficit se redujo en 2.333 viviendas en cumplimiento de una meta de 2.242, mientras que en el 2005, se atendieron 2.743 casos, cuando la meta era 2.800. En 2006 se atendieron 2.800 soluciones de viviendas ante una meta establecida de 2.800 para un cumplimiento de un 100%. Así, de las 11.202 soluciones habitacionales por atender en el cuatrienio, se han ejecutado 7.876, correspondientes al 70,03% de la meta global de la Administración Municipal 2004-2007.

De las 2.800 viviendas de interés social en ejecución a partir del 2006, 1.902 unidades habitacionales fueron ejecutadas por el Fondo Especial de Vivienda de la Secretaría de Vivienda Social y 898 corresponden a constructores particulares. De acuerdo con el Plan de Desarrollo, el cumplimiento de la meta obedece a la participación de todos los actores con injerencia en el sector de la vivienda, “(...) como los constructores particulares, las cajas de compensación, las ONG, las organizaciones populares de vivienda y el Municipio de Cali a través de la Secretaría de Vivienda - Fondo Especial de Vivienda”⁴⁴.



Fuente: Secretaría de Vivienda Social

Licenciamiento de predios

Según Camacol Valle del Cauca⁴⁵, en 2005 se licenciaron 1.303.397 metros cuadrados (m²) frente a 1.521.832 m² en el 2004, lo que significa un incremento de 16,8%. Del total de área licenciada, el 60% se direccionó a desarrollos de vivienda, 4% para comercio, 8% para otros destinos y el 29% para adiciones y reformas. El destino de vivienda creció 28%, al pasar de 708.919 a 907.119 m², mientras el destino comercio disminuyó 51%, pasando de 122.958 a 60.365 m², en el período analizado.

⁴⁴ Secretaría de Vivienda Social - Fondo Especial de Vivienda, Subsecretaría de Programas Básicos y Asociativos.

⁴⁵ Fuente: Informes de prensa El País y Camacol Valle.



La vivienda diferente a VIS representó el 95% del total del área solicitada para estos proyectos y para vivienda prioritaria sólo se destinó el 5%.

Reubicación

Se destaca el proyecto de vivienda de interés social Potrero Grande, adelantado con el fin de relocalizar las familias asentadas de manera irregular, principalmente en el jarillón del río Cauca, quienes al afectar la estabilidad del dique protector ponían en riesgo no sólo su vida, sino a toda la ciudad.

Según Resolución N° 138 del 31 de marzo del 2006, el Fondo Nacional de Vivienda asigna los primeros 1.172 subsidios familiares de vivienda a los hogares del jarillón del río Cauca y de la Laguna El Pondaje. En octubre del 2006, mediante Resolución 1715, Fonvivienda asignó 527 subsidios más para el proyecto Potrero Grande, incluidas 30 familias damnificadas del sector de La Isla, y el 7 de noviembre del 2006, se entregaron otras 188 viviendas. Las restantes se encuentran en proceso de ejecución.

Vale la pena mencionar que alrededor de este proyecto se logró una importante alianza entre el sector público y privado. Desde la creación del subsidio familiar de vivienda, fue la primera vez en la historia de la política de vivienda en Colombia, que se apropian recursos para prevenir un desastre y por primera vez se logró para Cali una asignación de recursos de tal magnitud⁴⁶, los cuales ascienden a \$13.673.000.000 por parte del Fondo Nacional de Vivienda.

Con el fin de realizar el proyecto habitacional Potrero Grande, la Administración Municipal suscribió un convenio asociativo con la Caja de Compensación Comfandi, para la construcción de 1.756 unidades básicas, el cual se ejecuta en cuatro frentes de trabajo, presentando en promedio 69,9% de avance en su construcción a diciembre del 2006. También, cuenta con un componente social, el cual tiene como objetivo el acompañamiento, para el proceso de socialización y sensibilización psico-social para la relocalización de la comunidad del Jarillón del Río Cauca y la Laguna El Pondaje, adelantado por la Caja de Compensación Comfenalco.

Subsidios de vivienda

Por otra parte, el número de subsidios familiares de vivienda asignados a otros proyectos del Fondo Especial de Vivienda son: 22 por COMFANDI y por 6 COMFENALCO. Como aportes departamentales en el 2006 se registran \$248.500.000 para un total de 200 hogares beneficiarios del proyecto III Milenio Etapa II.

La Secretaría de Vivienda ha suscrito un convenio interadministrativo con la Empresa de Renovación Urbana - EMRU, con el fin de adelantar el proceso de actualización de los estudios de déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de interés social en la ciudad

⁴⁶ Cronología de un proceso de relocalización de familias asentadas en forma subnormal en el Jarillón del río Cauca y Laguna del Pondaje. Secretaría de Vivienda y Desarrollo, Gobernación del Valle del Cauca.



de Cali tanto, en el área urbana como rural. El convenio debe considerar los hogares y sectores que deben ser reubicados, los predios por titular, los proyectos de renovación urbana y redensificación, además de las obras de mitigación de riesgos pendientes por ejecutar en las comunas 1, 18, 20, 13, 14, 15 y 16.

SOLUCIONES DE VIVIENDA ADELANTADOS CON RECURSOS DEL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA

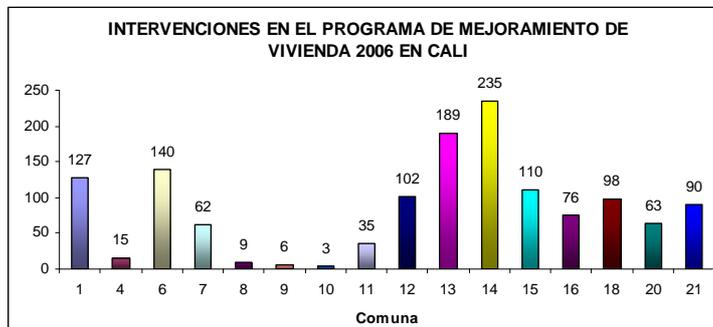
PROYECTO	COMUNA	Nº DE SOLUCIONES
Pízamos II, manzana B2 y B5	21	16
Pízamos II - III Milenio - Convenio asociativo	21	36
Suerte 90	21	7
Potrero Grande	21	1.494
Multifamiliares Gratamira Convenio asociativo	17	200
Santa Martha de los Caballeros Convenio Asociativo	1	80
Quintas del sol	14	2
Las Delicias Etapa I Convenio Asociativo	4	67
Total		1.902

Fuente: Secretaría de Vivienda Social

La conformación de asentamientos humanos de desarrollo incompleto se caracteriza como una condición sostenida en los últimos 20 años, evidenciando poblamientos en forma desordenada y precaria, dadas las difíciles condiciones sociales y económicas tanto del orden local y sino como nacional. Estos asentamientos presentan problemas como el alto índice de necesidades básicas insatisfechas por carencias o precariedades en infraestructura de servicios públicos, vías, salud, vivienda, educación, empleo y recreación, en menor o mayor proporción en los diferentes sectores.

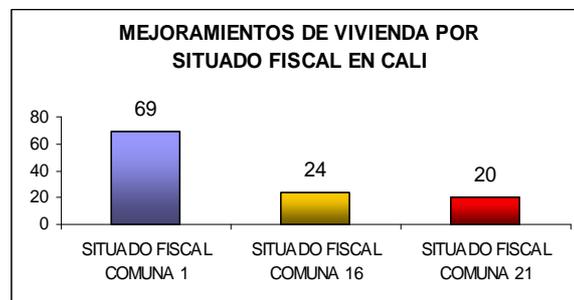
Mejoramiento de vivienda

La actual Administración ha enfatizado esta labor en el saneamiento básico, contribuyendo a la mejora de necesidades básicas, en labor conjunta con políticas de salud pública municipal.



Fuente: Secretaría de Vivienda Social

Durante el 2006, se atendieron 1.360 mejoras en viviendas por un valor de \$3.347.196.708, mientras que las Comunas 1, 16 y 21 adelantaron estas mejoras con los recursos de su situado fiscal por \$167.872.971, \$50.622.861 y \$49.993.627 respectivamente, con los cuales también contribuyeron al mejoramiento de su entorno.



Fuente: Secretaría de Vivienda Social

Según información suministrada por la Secretaría de Vivienda Social, en el 2005 el programa de Adquisición de Vivienda Usada para Desplazados benefició a 96 familias, con un aporte de \$480.000.000 mediante convenio de cooperación entre la Gobernación del Valle, el Municipio de Cali y la OIM. En el 2006 se beneficiaron 148 familias \$520.000.000, en convenio de cooperación con las entidades mencionadas anteriormente.

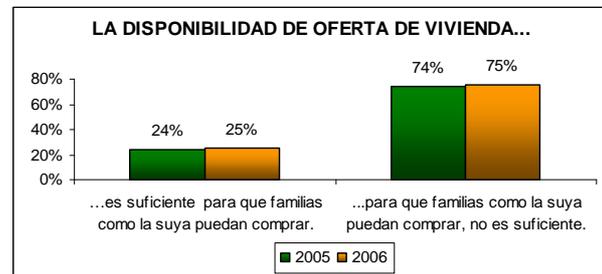
Percepción ciudadana

En cuanto a la opinión de los ciudadanos en el 2006, se registra que para el 88% de los encuestados, la oferta de vivienda para comprar está por encima de su capacidad económica y la de su familia, mientras que el 75% considera que la oferta de vivienda existente para que familias como la suya pueda comprar no es suficiente en la ciudad.



Fuente: Encuesta de Percepción Ciudadana Cali Cómo Vamos 2006

Al indagar por las dificultades para adquirir vivienda propia, se encontró que la principal es la falta de capacidad económica para pagar la cuota inicial, seguida por la abstención de buscar vivienda, y la incapacidad de obtener un subsidio o un crédito.



Fuente: Encuesta de Percepción Ciudadana Cali Cómo Vamos 2006

Retos y recomendaciones

- Cali Cómo Vamos resalta que la ciudad requiere de una estrategia de largo plazo para solucionar el déficit de 120.000 viviendas⁴⁷. Entidades gremiales como Camacol consideran que también se necesita estabilidad jurídica que permita a los constructores e inversionistas ejecutar programas dirigidos a atender este déficit habitacional.
- Actualmente es clara la posibilidad del desarrollo de vivienda de interés social en los ejidos, puesto que el Municipio es dueño de 2.200.000 m² de tierra. La construcción en esos terrenos contribuiría a la reducción de fenómenos como el aumento del precio de la tierra en el interior del perímetro urbano en perjuicio de las clases medias y populares de la ciudad.
- También es muy importante avanzar en el número de predios legalizados en la ciudad, ya que permite mejorar las condiciones socio-económicas de los hogares, se da una incorporación real de nuevos propietarios a la economía local, influyendo directamente sobre el ingreso familiar y las finanzas locales.
- Avanzar en el proceso de redensificación y renovación urbana del centro de la ciudad, lo cual generaría importantes beneficios sociales y privados, como la valorización de los predios de la zona, disminución en los tiempos de desplazamiento, entre otros.
- Realizar reformas sustanciales al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, de forma que, entre otros temas, facilite el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y proteja a los cerros tutelares de asentamientos subnormales.

⁴⁷ Fuente: Informes de prensa El País y Camacol Seccional Valle del Cauca.