

ALCALDÍA DE CALI

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**LA GESTIÓN HABITACIONAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE CALI**

INFORME FINAL

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

Diciembre de 2000

**LA GESTIÓN HABITACIONAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE CALI
PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA**

Diciembre de 2000

ALCALDIA DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

**LA GESTIÓN HABITACIONAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE CALI**

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

DIRECCIÓN DEL ESTUDIO:

Director Ejecutivo, Director del Estudio:
Investigadora, Coordinadora del Estudio:
Investigadora:
Investigador:
Investigador:
Investigador:
Investigador:
Investigadora:
Investigador:
Investigador:
Asistente investigación:
Asistente investigación:
Grabación de información:

**CENTRO DE ESTUDIOS DE LA
CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO URBANO
Y REGIONAL, CENAC**

Econ. Jorge Enrique Torres Ramírez
Econ. Elizabeth Pérez Pérez
Econ. Mary Luz Pinzón Romero
Econ. Henry Rincón Melo
Arq. Raúl Gamboa Vargas
Ing. Francisco Lasso
Est. Hernando Moreno
Adm. Maricella Martínez
Arq. Reinaldo Cifuentes
Arq. Armando Molina
T.S. Olga Lucia Caldas
Alejandro Torres Perico
Lic. María Nivia Figueroa

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

ÍNDICE

	Pág.
<i>RESUMEN EJECUTIVO</i>	
1. ANTECEDENTES	1
2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA URBANA DE CALI	3
2.1. CONDICIONES DE LA VIVIENDA	3
2.2. CONDICIONES HABITACIONALES	4
2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES	7
2.4. PROBLEMAS QUE LIMITAN EL DESARROLLO SOCIAL	9
2.5. ÁMBITOS DE PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN	10
2.6. PERCEPCIÓN SOBRE LA POLÍTICA Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	11
3. MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES	15
3.1. ASPECTOS CONCEPTUALES	15
3.2. DIMENSIONAMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL CONVENCIONAL EN LA CIUDAD DE CALI	16
3.2.1. Caracterización del déficit habitacional convencional	18
3.2.1.1. Condiciones de la vivienda	18
3.2.1.2. Características socioeconómicas	20
3.2.1.3. Capacidad de pago	23
3.2.2. Perfil de los hogares en déficit habitacional convencional de la ciudad de Cali	29
3.3. DÉFICIT DE ENTORNO. MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES DE LA CIUDAD DE CALI	32
3.3.1. Aspectos generales	32
3.3.2. Atributos del entorno	33
3.3.3. Tratamiento del déficit de entorno	37
3.3.4. Déficit total. Medición integral	39
4. OBJETIVOS, METAS E INSTRUMENTOS DE LARGO PLAZO DE LA GESTIÓN HABITACIONAL DE CALI	40
4.1. POLÍTICA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS	40
4.2. PROYECTO ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA Y MEJORAMIENTO	41
4.2.1. Programa de vivienda nueva	41

La gestión habitacional en el POT de Cali. Plan Estratégico de Vivienda

4.2.2.	Programa de recuperación y renovación urbana. Redensificación	42
4.2.3.	Programa de mejoramiento integral	42
4.2.4.	Programa de reubicación de asentamientos humanos	44
4.2.5.	Reasentamiento o regularización y mejoramiento integral de los asentamientos rurales concentrados	45
4.2.6.	Programa de titulación de predios	45
4.3.	TRATAMIENTO DE MAYOR EFECTO MULTIPLICADOR SOCIAL DE LA INVERSIÓN DEL MUNICIPIO	46
4.4.	SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA	46
4.4.1.	Hogares de la población afectada por carencias habitacionales	50
4.4.2.	Nación	50
4.4.3.	Mercado financiero	50
4.4.4.	Participación local	51
4.4.5.	Contexto regional	52
5.	COMPONENTE ESTRATÉGICO. PROGRAMAS PRIORITARIOS. PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA	52
5.1.	COSTO Y FINANCIACIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL POT	53
5.1.1.	Propuesta de atención a los requerimientos generados por la formación de nuevos hogares	53
5.1.2.	Atención del déficit habitacional	54
5.1.2.1.	Soluciones habitacionales y costo	54
5.1.2.2.	Recursos requeridos y fuentes de financiación	55
5.1.3.	Atención a las deficiencias de entorno diferentes a la presencia de riesgo	63
6.	DISEÑO Y PRUEBA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO, AJUSTE Y EVALUACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA	64
6.1.	DIMENSIÓN Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN OBJETO DE LAS POLÍTICAS Y LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO	65
6.2.	DIMENSIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA	66
6.3.	POBLACIÓN QUE HA HECHO EFECTIVO SU ACCESO AL PROGRAMA	67
6.4.	LA OFERTA DE VIVIENDA	69
6.5.	GESTIÓN Y COSTOS DE LOS INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS	70
6.6.	IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO	70
6.7.	METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN	71
7.	POBLACIÓN RESIDENTE EN ÁREAS SUBNORMALES DE CALI	72
7.1.	CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	72
7.2.	CONDICIONES HABITACIONALES DE LOS HOGARES	73
7.3.	GASTO EN VIVIENDA	73
7.4.	ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	75
7.5.	PROBLEMAS QUE LIMITAN EL DESARROLLO SOCIAL	75
7.6.	ÁMBITOS DE PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN	76

APÉNDICE: LA VIVIENDA RURAL EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA
DEL POT

80

ANEXOS

- ANEXO 1. CUADROS CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE
EN EL ÁREA URBANA DE CALI
- ANEXO 2. CUADROS MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES
HABITACIONALES
- ANEXO 3. CUADROS HOGARES CON DÉFICIT DE ENTORNO Y TOTAL, POR
TIPO DE ATRIBUTO SEGÚN CARACTERÍSTICA
- ANEXO 4. CUADROS AMPLIADOS MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS
NECESIDADES HABITACIONALES
- ANEXO 5. CUADROS POBLACIÓN RESIDENTE EN ÁREAS SUBNORMALES
DE CALI

PLAN ESTRATEGICO DE VIVIENDA RESUMEN EJECUTIVO

Bajo el marco de acción que define la Ley 388 de 1997, y en desarrollo de ésta, los lineamientos de gestión e intervención que orientan la definición del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cali, a continuación se presenta la síntesis de los resultados obtenidos tras la implementación del segundo módulo de la investigación "La gestión habitacional en el POT de Cali", orientado hacia la consolidación del Plan Estratégico de Vivienda.

1. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA URBANA DE CALI

El análisis descrito a continuación prioriza el estudio de las variables propias de la investigación relativizando aquellas de conocimiento y referencia general.

1.1. Condiciones habitacionales

- A julio de 2000 el estudio estima la existencia de 486.162 viviendas ocupadas por 535.023 hogares, identificando una relación de 1.1 hogares y 4.6 personas por vivienda
- El 78.8% de las viviendas son casas, el 19.8% apartamentos y el 1.4% es de otro tipo
- La cobertura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía alcanza el 99% de las viviendas, la de teléfono el 88% y la de gas el 24%
- El 3.5% de las viviendas presenta materiales transitorios en las paredes y el 0.8% en los techos. El 1% reporta piso de tierra
- El 58.3% de los hogares reside en vivienda propia, el 36.2% habita en arriendo y el 5.2% en usufructo
- Un poco más de la mitad de los hogares reporta más de 5 años de habitación en las viviendas (52.8%)
- Existe alta movilidad de los hogares en Cali. El 56.6% de los hogares ha vivido en otro barrio diferente al actual, el 4.1% en otro municipio del Valle y el 5% proviene de otro departamento
- Los hogares de Cali están conformados en promedio por 4.18 personas, disponen en promedio de 3.89 cuartos en la vivienda y utilizan 2.57 dormitorios por hogar
- El 16.8% comparte espacios o servicios con otros hogares
- El 0.2% de los hogares no tiene servicio sanitario y el 67.9% utiliza un baño
- El 0.3% de los hogares obtiene el agua de fuentes diferentes al acueducto y el 0.8% no tiene acceso al servicio de recolección de basuras
- Los tipos principales de energía utilizada para cocinar son gas propano (41.0%) y electricidad (33.7%)
- El 3.7% de los hogares no posee ninguno de los siguientes bienes: lavadora, nevera, televisor, equipo de sonido, horno o licuadora. La tenencia de bienes registrada con mayor frecuencia comprende: televisor, licuadora y nevera (más del 85% de los hogares)
- El 18.8% de los propietarios está pagando la vivienda. De éstos, el 37% cancela cuotas mensuales inferiores a \$300.000
- De los hogares que residen en arriendo, el 47% paga menos de \$150.000 y el 42.6% entre \$150.000 y \$300.000

1.2. Características socioeconómicas

Del jefe de hogar

- El 32.1% de los hogares tiene jefatura femenina
- La edad del 46.3% oscila entre 30 y 49 años
- El nivel educativo es relativamente bajo. El 37.5% solo cuenta con primaria, el 44.4% tiene educación secundaria o intermedia
- La situación laboral del 35.1% corresponde a la categoría desocupado o inactivo
- Del total de ocupados, el 17.9% se emplea de manera temporal
- El 45.7% se desempeña como obrero empleado particular y el 40.2% como trabajador por cuenta propia
- El 52.2% devenga hasta 2 SMML y el 13.2% entre 2 y 4 SMML
- La mayor proporción se desempeña como trabajadores del sector terciario de la economía, comercio y servicios (38%), seguidos por los trabajadores de la industria del caucho y plástico, artes gráficas, construcción y conductores en general (19.9%)

Del hogar en general

- En el 48% de los hogares trabaja una persona. En el 30% dos personas
- En términos generales, los niveles de ingreso de los hogares caleños son bajos. Existe un 1.2% de los hogares que no percibe ingresos, el 42.9% devenga hasta 2 SMML y el 19% entre 2 y 4 SMML
- La propensión al ahorro es muy baja pues el 80.4% de los hogares no ahorra y el 6.5% ahorra menos de \$100.000 mensuales

La Tabla A describe algunos de los aspectos tratados anteriormente a nivel de grupos de comunas

1.3 Problemas que limitan el desarrollo social

El 37.3% de los hogares residentes en el área urbana de Cali se siente inseguro en el barrio donde habita. La causa principal es la delincuencia común, problema que afecta al 29.0% de los hogares

1.4 Ámbitos de participación y comunicación

Existencia y participación en organizaciones solidarias

La existencia de organizaciones solidarias en los barrios del área urbana es muy baja. Menos del 5% de los hogares reportó existencia de organizaciones de vivienda o empresas asociativas. En el 9.4% de los casos se reportó existencia de defensa civil y en el 21.6% de comités. La presencia de juntas de acción comunal se registra con mayor frecuencia (77.7%), pero la participación de los hogares en ellas solo alcanza al 11.3% de los hogares.

Principal necesidad habitacional de los hogares

- Para el 38% de los hogares la principal necesidad habitacional es comprar una vivienda y para el 33.7% es mejorar o ampliar la que tiene
- Para contribuir a resolver su necesidad de vivienda el 38.4% de los hogares aportaría trabajo, el 7.6% materiales y el 18.4% no está en condiciones de realizar ningún aporte

Principales problemas del hogar

- Durante el último año los hogares han afrontado problemas de enfermedad grave (10.3%), pérdida económica importante (7.6%) y muerte de alguno de los miembros del hogar (5.4%)
- En el 2.1% de los hogares se presenta problemas de alcoholismo y en el 3.9% de drogadicción

Tabla A
Condiciones habitacionales y características socioeconómicas de los hogares residentes en el área urbana de Cali por grupo de comunas

Variable	Característica	Grupo de comunas (%) ⁱ				
		a	b	c	d	Total
Tipo de vivienda ^(a)	Casa	82,4	91,0	85,6	61,1	78,8
	Apartamento	13,1	8,0	12,8	38,1	19,8
	Otro tipo diferente	4,5	1,0	1,5	0,8	1,4
Cobertura de servicios públicos domiciliarios ^(a)	Acueducto	99,4	99,9	99,5	99,4	99,6
	Continuidad en el suministro de agua	92,7	97,9	98,2	97,0	97,2
	Alcantarillado	97,6	99,2	99,4	99,4	99,2
	Energía	100,0	99,6	99,4	99,5	99,6
	Teléfono	66,3	82,4	89,8	96,9	87,8
	Gas natural	1,7	10,2	35,1	34,4	23,9
Material predominante de las paredes ^(a)	Con enchape, ladrillo pulido, madera fina	19,1	17,8	28,0	44,2	29,4
	Ladrillo, bloque, material prefabricado	72,3	78,8	66,4	54,9	67,1
	Guadua, caña, esterilla	2,9	1,6	0,3	0,1	0,9
	Madera burda	2,2	1,3	0,1	0,2	0,7
	Otros	3,4	0,5	5,1	0,5	1,9
Material predominante del piso ^(a)	Cemento	52,6	45,4	13,0	3,8	23,8
	Baldosín, ladrillo, vinisol, otros materiales	43,2	51,5	84,4	89,1	71,7
	Tierra o arena	2,2	1,8	0,6	0,2	1,0
	Madera burda, tabla o tablón	2,1	0,6	1,1	1,9	1,3
	Otros	0,0	0,6	0,4	4,5	1,8
Material predominante del techo ^(a)	Teja de barro, plancha o placa de cemento	47,7	61,9	79,9	82,4	72,2
	Teja de zinc o eternit con cielo raso	21,9	16,5	13,2	12,3	14,7
	Teja de zinc o eternit sin cielo raso	27,5	19,9	6,1	4,7	11,9
	Otros	2,6	1,5	0,2	0,1	0,8
Género del jefe de hogar	Masculino	74,8	66,9	66,2	68,4	67,9
	Femenino	25,2	33,1	33,8	31,6	32,1
Edad del jefe de hogar (años)	15-29	11,3	15,4	10,8	9,0	11,9
	30-49	50,8	50,9	41,6	43,8	46,3
	50-69	30,4	27,5	34,7	32,6	31,2
	Más de 70	7,3	5,5	12,3	14,4	10,2
Nivel educativo del jefe de hogar	Primaria	50,2	49,0	39,2	20,1	37,5
	Secundaria e intermedio	36,9	42,9	51,8	42,0	44,4
	Universidad	7,5	2,9	6,9	37,1	15,1
	Ninguno	5,2	5,0	2,1	0,8	3,0
Situación laboral actual del jefe de hogar	Empleado	65,5	66,2	61,8	65,8	64,9
	Desocupado e inactivo	34,5	33,8	38,2	34,2	35,1
Tipo de empleo	Permanente	74,2	74,8	84,0	90,9	82,1
	Temporal	25,8	25,2	16,0	9,1	17,9
Ingreso mensual del hogar (smml)	0	3,1	1,5	1,6	0,2	1,2
	Hasta 2	60,1	61,6	41,0	19,2	42,9
	2 - 4	9,9	16,5	25,9	18,6	19,0
	Más de 4	12,5	3,5	9,7	29,8	14,1
	n.i.	14,4	16,8	21,9	32,2	22,7
Ahorro mensual (Miles de pesos)	0	86,0	89,5	81,2	68,1	80,4
	Hasta 100	6,5	5,6	8,4	5,9	6,5
	100 - 200	0,6	1,4	1,8	2,4	1,8
	Más de 200	3,3	0,1	1,6	4,8	2,3
	n.i.	3,6	3,4	7,0	18,7	9,1

^(a) % sobre el total de viviendas

ⁱ La sectorización se desarrolla de acuerdo a la siguiente agrupación de comunas, la cual se realizó con base en los resultados de la estimación del déficit habitacional obtenidos (Anexo metodológico 6):

Grupo a: Comunas 01, 18 y 20

Grupo b: Comunas 06, 13, 14, 15 y 16

Grupo c: Comunas 03, 04, 07, 08, 09, 11 y 12

Grupo d: Comunas 02, 05, 10, 17 y 19

1.5 Percepción sobre la política y los programas de VIS

- El 11.2% de los hogares desconoce el concepto de UVR. Cerca de la mitad de los hogares considera que la financiación a través de este sistema no posibilita el acceso a una vivienda. Este escepticismo se refleja especialmente en dos situaciones. En primer lugar, mientras el 50% de los hogares considera mejor opción pagar una cuota fija en pesos, el 2.4% prefiere pagar un préstamo en UVR; en segundo lugar, el 37.6% de los hogares manifiesta que la mejor opción es no endeudarse y no pagar arriendo
- Dentro de las instituciones ejecutoras de la política de vivienda cuenta con un mayor nivel de conocimiento el INURBE, seguido por las cajas de compensación familiar y en menor grado las instancias municipales, con porcentajes de 76.4%, 72.6% y 60%, respectivamente

Percepción sobre el programa de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) del INURBE y las cajas de compensación familiar

El programa de SFV del INURBE y las cajas de compensación familiar es conocido por el 67.5% de los hogares, de éstos,

- El 39.7% considera que todas las personas de bajos recursos acceden al SFV, el 15.8% cree que es para los trabajadores de empresas y el 14.4% que al mismo acceden las personas sin vivienda y con ahorro programado. El 12.3% no identifica posibles usuarios
- El 66.4% cree que tiene derecho a obtenerlo
- El 85.9% no ha realizado trámites, el 10.7% ha presentado papeles y el 2.9% ha realizado otro tipo de trámite
- El 59.5% opina que es un buen programa, que ayuda a la gente a obtener, construir o reparar vivienda
- Los mecanismos de difusión frecuentemente indicados como medios de conocimiento del subsidio corresponden a la televisión (45.7%) y a otras personas
- Cerca del 80% de los hogares considera que el SFV mejora las condiciones de vida de los beneficiarios

Percepción sobre el programa municipal de vivienda nueva

El programa municipal de vivienda nueva es conocido por el 13.8% de los hogares, de los cuales,

- El 22.3% lo define como un subsidio, ayuda o financiación para adquirir vivienda, el 15.2% lo describe como un plan para construcción y compra de vivienda y el 8.1% como una ayuda para personas de bajos recursos
- El 23.4% considera que a este programa acceden las personas con capacidad de pago, el 12.2% personas de bajos ingresos y el 11.4% personas sin vivienda
- El 40.6% de los hogares opina que el programa de vivienda nueva es bueno porque le ayuda a la gente
- El 50.4% considera que tiene derecho a acceder a él
- El 7.3% ha realizado trámites para acceder al programa

Percepción sobre el programa municipal de mejoramiento integral de barrios y comunas

De la proporción de hogares residentes en el área urbana de Cali que conoce el programa de mejoramiento integral de barrios y comunas (11.5%),

- El 65.1% lo define como una ayuda o aporte para la construcción, adecuación y arreglo de vías, parques, etc.

- El 35.2% considera que toda la población puede acceder a este programa, el 14% cree que acceden solamente los barrios marginales o en mal estado
- El 74.7% considera que tiene derecho de acceder al programa. El 5.7% ha realizado trámites para acceder a él

Percepción sobre el programa de titulación

El 3.7% de los hogares conoce el programa municipal de titulación, de ellos,

- El 55% define el programa como la legalización de una escritura o título de propiedad
- El 30.4% considera que acceden al programa las personas con propiedad y sin título
- El 22.9% cree que tiene derecho al programa
- El 5.1% ha realizado tramites para su acceso

2. MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES

2.1. Dimensionamiento del déficit habitacional convencional en Cali

- De acuerdo con los resultados de la encuesta de hogares realizada en el área urbana de la ciudad de Cali en julio de 2000, representativa de un total de 535.023 hogares, el 12.48% de éstos se encuentra en déficit habitacional, esto es, 66.774 hogares, dentro de los cuales no se incluyen los hogares afectados por condiciones de riesgo cuyo tratamiento implica acciones de reubicación (unidades de vivienda nueva)
- El déficit cuantitativo está conformado por 9.585 hogares con carencias de estructura (1.79% del total de hogares de Cali) y 34.490 hogares en cohabitación (6.45% del total). Es decir que para esta carencia se requieren en el municipio 44.075 viviendas nuevas
- El déficit cualitativo asciende a 22.699 hogares (4.24%), la mayoría de los cuales presenta carencias de espacio (15.385), seguidos por los hogares con deficiencias en servicios públicos (3.416) y con déficit de estructura (1.800 hogares). Existen 2.098 hogares con más de una de las carencias anteriores. Estos hogares requieren acciones de mejoramiento
- A nivel de los atributos propios de cada componente del déficit convencional (cuantitativo y cualitativo), éste se desagrega de la siguiente manera:
 - a) Hogares secundarios cuyo tamaño corresponde a más de dos miembros: 51.7% del déficit total
 - b) Presencia de tres o más personas por cuarto en las viviendas: 23%
 - c) Condición física precaria de las viviendas (paredes de madera burda, guadua, caña u otros materiales vegetales, zinc, cartón, latas o sin paredes): 14.14%
 - d) Viviendas sin sanitario conectado a alcantarillado o a pozo séptico; sin conexión a acueducto; sin servicio de energía eléctrica: 5.1%
 - e) Viviendas con piso de tierra y paredes en otros materiales (diferentes a los indicados anteriormente): 2.7%
 - f) Combinación de las carencias relacionadas en b y e: 1.6%
 - g) Combinación de las carencias relacionadas en b y d: 1%
 - h) Combinación de las carencias relacionadas en b, d y e: 0.4%
 - i) Combinación de las carencias relacionadas en d y e: 0.2%

2.1.1 Caracterización del déficit.

Condiciones de la vivienda

- El 89.5% de los hogares en déficit vive en casa, destacándose la presencia de hogares residiendo en viviendas tipo cuarto o inquilinatos, 3.6% y 2.8%, superando los promedios de la ciudad, 0.9% y 1.0%, respectivamente
- El 32.6% de estos hogares reside en vivienda propia, el 50.2% en arriendo, el 15.9% en usufructo y el 1.3% en otro tipo

Características socioeconómicas

- El 98.5% de los hogares en déficit habita en sectores clasificados en estratos 1, 2 y 3 de la ciudad, especialmente en los estratos 1 y 2 (79.8%). Por tipo de déficit se destaca que las viviendas objeto de reposición se concentran en el estrato 1 (75.3%), al igual que las carencias en servicios públicos (54.7%). Las carencias de cohabitación o espacio en el estrato 2
- El 27.8% de los hogares en déficit presenta jefatura femenina
- En promedio los jefes de hogar de la población en déficit presentan 6.2 años de escolaridad
- La edad promedio del jefe de hogar es de 39.7 años
- Los hogares en déficit están integrados en promedio por 4.9 personas

Capacidad de pago

- El 28.4% de los jefes de hogares en déficit se encuentra actualmente desocupado o inactivo, el 34.5% es obrero o empleado y el 31.6% trabajador por cuenta propia
- El 22.1% de los jefes de hogar ocupados presenta empleo temporal, duplicando la proporción encontrada en la población total
- El ingreso promedio de los hogares en situación de déficit es bajo (\$340.802), menos de la mitad del promedio municipal (\$732.734), especialmente en hogares con carencias de estructura y servicios donde el ingreso mensual promedio es de \$217.176
- Más de la mitad de los hogares que registra condición habitacional deficitaria (58.3%) pertenece al 30% de la población más pobre de la población urbana de Cali (deciles de ingreso 1 a 3). En los deciles 4 a 6 se ubica el 29% de los hogares con déficit y en los deciles 7 a 10 el 12.9% del déficit
- El 81.8% de los hogares con déficit registra ingreso mensual entre 0 y 2 SMML, y el 15.9% entre 2 y 4 SMML, lo que indica que el 97.7% es objeto de la política de vivienda de interés social
- La mayor parte de la población deficitaria arrendataria realiza pagos por concepto de alquiler de la vivienda entre \$ 25.000 y \$ 100.000 mensuales (69.8%). Cerca del 20% realiza pagos entre \$100.000 y \$200.000 mensuales

2.1.2 Distribución geográfica del déficit

- Las carencias habitacionales objeto de programas de vivienda se concentran, en su orden, en los grupos de comunas b, c, a y d
- Medidas de mejoramiento orientadas hacia la ampliación de viviendas como mecanismo de atención del problema de hacinamiento deberán focalizar su implementación en las comunas que integran el grupo b, seguido de los grupos a, c y d
- Mejoramiento de viviendas en materia de carencias concernientes al atributo servicios pueden ser aplicadas en tres niveles geográficos: grupo b, grupos a y d, y grupo c
- Acciones relacionadas con el acondicionamiento de la estructura física de las viviendas (material de pisos y paredes) deberán focalizarse en las comunas del grupo b, continuando con las comunas de los grupos c, a y d

2.2. Déficit de entorno. medición integral de las necesidades habitacionales de la ciudad de Cali

2.2.1. Localización

Del total de hogares de la ciudad de Cali 359.337 se encuentran en déficit de localización (67.2%). A nivel de categorías, el factor riesgo manifestado en condiciones de amenaza ocasionada por los factores movimiento de masa, avalancha e inundación afecta, respectivamente, al 7.6%, 3.8% y 1.3% de los hogares de la ciudad.

De acuerdo con los criterios que definen la carencia habitacional concerniente a la localización, más que por las condiciones físicas propias del sector los hogares se encuentran afectados por problemas que limitan el desarrollo social (pandillas, atracos, expendio o consumo de droga, etc.) si se tiene en cuenta que más de la mitad de los hogares de la ciudad reporta esta situación.

2.2.2 Infraestructura de servicios

- Existen 409.022 hogares de la ciudad (76.4%) en condición de déficit por infraestructura de servicios en el barrio en el que residen. Se observa falta de establecimientos de educación preescolar y primaria (40%), de teléfono público (42.5%) y de servicios de salud, ICBF o similares y estación de policía (entre 55% y 70%)
- Vías de acceso sin pavimentar para alrededor de 50.000 hogares, y vías internas en condiciones similares para cerca de 68.000 hogares (9.4% y 12.7% del total de hogares de la ciudad)
- Ausencia de transporte formal para 46.622 hogares (8.7% de los hogares de la ciudad)
- Estado general de las construcciones calificado como regular para más de 60.000 hogares (11.3% del total)

2.2.3 Ámbitos de participación y comunicación (Espacio público)

- El déficit de espacio público afecta en la ciudad de Cali a un total de 320.513 hogares (59.9%)
- La ausencia de espacios públicos adecuados para el desarrollo de actividades conjuntas por parte de la comunidad afecta a cerca de la tercera parte de los hogares de la ciudad (172.821)
- La insuficiencia en el amoblamiento urbano es sentida por 130.995 hogares
- La inexistencia de amoblamiento urbano afecta a 173.393 hogares

2.2.4 Distribución espacial del déficit de entorno

La mayor parte de los hogares afectados por carencias de entorno se registra en el conjunto de comunas que integra el grupo b (6,13,14,15 y 16), en el cual se estimaron 181.259 hogares con déficit de localización (33.9%), 158.778 con déficit de infraestructura de servicios (29.7%) y 172.886 con déficit de espacio público (32.33%). Le sigue en magnitud de hogares en déficit el grupo c de comunas, con porcentajes de 20.4%, 16.3% y 17.9%, respectivamente.

2.3 Déficit total. Medición integral

Déficit cualitativo:	22.699 hogares
Déficit cuantitativo:	44.075 hogares
Déficit total convencional:	66.774 hogares
Déficit de entorno:	480.925 hogares (89.9% del total)
Déficit total (integral):	482.058 hogares (90.1%) ⁱⁱ

ii La diferencia entre el déficit de entorno y el total indica que el déficit habitacional para 1.133 hogares concierne únicamente a carencias relacionadas con la vivienda (categorías convencionales)

La gestión habitacional en el POT de Cali. Plan Estratégico de Vivienda. Resumen *viii*

A nivel de comunas, el grupo a concentra la menor proporción de hogares proporción del déficit según lo indica su distribución por grupo de comunas:

Tabla B
Déficit total (integral) por grupos de comunas

Grupo de comunas	Déficit total	
	Hogares	%
a	38,363	8.0
b	186,540	38.7
c	124,556	25.8
d	132,599	27.5
Total hogares	482,058	100.0

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares. Levantamiento físico-espacial de información

3. COMPONENTE ESTRATÉGICO. PROGRAMAS PRIORITARIOS. PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

Objetivo. Contener el déficit habitacional con base en tres frentes de acción:

Tabla C
Atención de las necesidades habitacionales

Frentes de acción	
1. Formación anual de nuevos hogares	12.793
2. Atención del déficit habitacional	
Cualitativo	22.699
Cuantitativo	44.075
Reubicación	3.500
Mitigación	33.826
Total: Vivienda nueva – mejoramiento – riesgo	104.100
3. Entorno	
Otras deficiencias diferentes a la presencia de riesgo cuyo tratamiento no involucra el requerimiento de unidades nuevas	377.958

3.1. Costo y financiación de la política habitacional del POT

3.1.1. Propuesta de atención a los requerimientos generados por la formación de nuevos hogares

De acuerdo con la dinámica esperada en materia de formación de nuevos hogares, en la ciudad se requiere construir 12.793 viviendas anuales en los próximos 20 años a partir de 2001. En términos de subsidios, para los dos primeros años (2001 y 2002) se plantea una demanda de recursos de \$83.154.5 millones cada año (a precios de julio de 2000)

En el marco del Plan Estratégico de Vivienda, la gestión habitacional del POT (con la participación de instancias de los sectores público, privado y civil del orden nacional y territorial), debe partir de la implementación de programas orientados hacia la estimación del tipo y costo de las soluciones de vivienda a ofrecer, el aporte de los hogares correspondiente a cada tipo definido, y los requerimientos para su financiación.

3.1.2. Atención del déficit habitacional

Para un plazo de: Déficit convencional: 20 años (largo plazo del PEV)
 Reubicación-Mitigación: 9 años (largo plazo del POT)

Tabla D
Tipos y costo de las soluciones habitacionales

TIPO DE DÉFICIT		SOLUCIÓN	COSTO ^(a)	
Cualitativo	Estructura Servicios Espacio	Mejoramiento	\$3.500.000	
Cuantitativo	Materiales Cohabitación	Vivienda nueva	Tipo 1	Hasta 30 SMML (\$7.800.000)
			Tipo 2	Hasta 50 SMML (\$13.000.000)
			Tipo 3	Hasta 70 SMML (\$18.200.000)
			Tipo 4	Hasta 100 SMML (\$26.000.000)
			Tipo 5	Hasta 135 SMML (\$35.000.000)
Entorno	Riesgo	Vivienda nueva (Reubicación) Inversiones para mitigación	Equivalente a Tipo 1	Hasta 30 SMML (\$7.800.000)

^(a) Los costos planteados guardan relación con el valor o precio límite establecido para los tipos de solución de vivienda a los que puede ser aplicado el Subsidio Familiar de Vivienda según el Decreto 824 de 1999, así como con los Planes de Acción para el año 2000 de la Secretaría de Vivienda Social y Renovación Urbana de Cali.

Tabla E
Componentes individuales del costo del déficit de vivienda

ESTRATO	TIPO SOLUCIÓN	PRECIO NOMINAL ^(a)	PRECIO RECOMENDADO ^(a)	SUBSIDIO NOMINAL (SFV)	SUBSIDIO REQUERIDO	AHORRO PROGRAMADO	CRÉDITO REQUERIDO	INGRESO REQUERIDO	OTROS SUBSIDIOS
Mejoramiento integral (Cualitativo)									
E1-E4	Mejoram.	3,500,000	3,500,000	3,250,000	3,150,000	350,000	--	--	--
Vivienda nueva (Cuantitativo)									
E1	T1	7,800,000	6,000,000	6,500,000	5,400,000	600,000	--	--	--
E2	T2	13,000,000	10,000,000	6,500,000	6,500,000	1,000,000	--	--	2,500,000
E3	T3	18,200,000	15,000,000	6,500,000	6,500,000	1,500,000	7,000,000	294,000	--
E4	T4	26,000,000	26,000,000	5,200,000	5,200,000	2,600,000	18,200,000	764,400	--
E5	T5	35,000,000	35,000,000	5,200,000	5,200,000	3,500,000	26,300,000	1,104,600	--
Vivienda nueva (Reubicación) - Mitigación									
E1-E5	T1	7,800,000	7,800,000	6,500,000	6,500,000	1.300,000 ^(b)	--	--	--

^(a) Precios de julio de 2000.

^(b) La suma de ahorro programado es simbólica en la medida en que la acción de reubicación asume la vivienda inicial como aporte del hogar

Tabla F
Soluciones del plan estratégico de vivienda

ESTRATO	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO (No. Hogares)	COSTO SOLUCIÓN ^(a)
E1-E4	Mejoramiento integral	Mejoramiento	22,699	3,500,000
E1	Vivienda nueva	Tipo 1	13,755	6,000,000
E2		Tipo 2	20,674	10,000,000
E3		Tipo 3	9,509	15,000,000
E4		Tipo 4	38	26,000,000
E5		Tipo 5	99	35,000,000
E1-E5	Vivienda nueva (reubicación)	Tipo 1	3,500	7,800,000
	Mitigación	Tipo 1	33,826	7,800,000
TOTAL			104,100	

^(a) Costos a julio de 2000

Tabla G
Recursos requeridos y principales fuentes

ESTRATO	VALOR PROGRAMA ^(a)	APORTE HOGAR ^(a)	SUBSIDIOS REQUERIDOS ^(a)	CRÉDITO REQUERIDO ^(a)	
				MERCADO	ALTERNATIVO
Mejoramiento integral					
E1-E4	79,447	7,945	71,502	N.A.	N.A.
Vivienda nueva					
E1	82,530	8,253	74,277	N.A.	N.A.
E2	206,740	20,674	186,066	N.A.	N.A.
E3	142,635	14,264	61,809	18,032	48,531
E4-E5	4,453	445	712	N.A.	3,295
Vivienda nueva (reubicación) - mitigación					
Reubicación	27,300	N.A.	27,300	N.A.	N.A.
Mitigación	263,843	N.A.	263,843	N.A.	N.A.
TOTAL	806,947	51,580	685,509	18,032	51,826

(a) Millones de pesos de julio de 2000
N.A.: No Aplica

Valor anual de los programas:

Tabla H
Tratamiento del déficit acumulado. Valor anual de los programas^(a)

TIPO DE DÉFICIT	No. HOGARES	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO		COSTO SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA ^(b)
				ESTRATO	No. HOGARES		
Estructura	99	Mejoramiento integral	Mejoramiento	E1-E4	1,135	3,500,000	3,972
S.Públicos	183						
Hacinamiento	853						
TOTAL CUALITATIVO	1,135				1,135		3,972
Materiales	479	Vivienda nueva	Tipo 1	E1	688	6,000,000	4,127
			Tipo 2	E2	1,034	10,000,000	10,337
Tipo 3	E3		475	15,000,000	7,132		
Cohabitación	1,725		Tipo 4	E4	2	26,000,000	49
			Tipo 5	E5	5	35,000,000	173
TOTAL CUANTITATIVO	2,204				2,204		21,818
Reubicación	389	Vivienda nueva	Tipo 1	E1-E5	389	7,800,000	3,033
Mitigación	3,758	Inversiones en mitigación	Tipo 1	E1-E5	3,758	7,800,000	29,316
TOTAL RIESGO	4,147				4,147		32,349
HOGARES EN DÉFICIT	7,486				7,486		58,139

(a) Categorías convencionales (cuantitativo y cualitativo): 20 años. Riesgo: 9 años

(b) Millones de pesos de julio de 2000

Tabla I
Tratamiento del déficit acumulado. Recursos requeridos anualmente y principales fuentes

PROGRAMA	SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA ^(a)	RECURSOS REQUERIDOS Y PRINCIPALES FUENTES ^(a)			
			APORTE HOGAR	SUBSIDIOS REQUERIDOS	REQUERIMIENTOS CRÉDITO	
					MERCADO	ALTERNATIVO
Mejoramiento integral	Mejoramiento	3,972	397	3,575	N.A.	N.A.
Vivienda nueva	Tipo 1	4,127	413	3,714	N.A.	N.A.
	Tipo 2	10,337	1,034	9,303	N.A.	N.A.
	Tipo 3	7,132	713	3,090	902	2,427
	Tipo 4 – Tipo 5	222	22	36	N.A.	165
Reubicación	Tipo 1	3,033	N.A.	3,033	N.A.	N.A.
Mitigación	Tipo 1	29,316	N.A.	29,316	N.A.	N.A.
TOTAL		58,139	2,579	52,067	902	2,591

^(a) Millones de pesos de julio de 2000

N.A.: No aplica

Tabla J
Tratamiento del déficit acumulado. Disponibilidad actual de subsidios (año 2000)^(a)

PROGRAMA	VALOR PROGRAMA	REQUERIMIENTO ANUAL DE SUBSIDIO	SUBSIDIO DISPONIBLE AÑO 2000 ^(b)	SUBSIDIOS POR GENERAR
Mejoramiento (Déficit cualitativo)	3,972	3,575	--	3,575
Vivienda nueva (Déficit cuantitativo)	21,818	16,143	5,845	10,298
Reubicación – Mitigación	32,349	29,114	--	29,114
TOTAL	58,139	48,832	5,845	42,987

^(a) Cifras en millones de pesos de julio de 2000

^(b) \$ 5.845 millones: Cupo establecido por el INURBE para la ciudad de Cali en 2000

3.1.3. Atención a las deficiencias de entorno diferentes a la presencia de riesgo

La gestión habitacional del POT debe dirigir la atención de las deficiencias habitacionales derivadas del entorno a través de la implementación de programas orientados a la intervención de:

- *Infraestructura de servicios:* 76.4% de hogares afectados por inexistencia y baja cobertura de servicios y equipamiento urbano, accesibilidad, etc.
- *Condiciones inherentes a la localización:* 67.2% de hogares afectados por problemas de contaminación, usos del suelo, problemas sociales, etc.
- *Espacio público:* 59.9% de hogares afectados por insuficiencia de espacio público, amoblamiento urbano, etc.

El procedimiento operativo de intervención deberá ajustarse a la medición de los componentes del costo de los programas, su financiación y su correspondiente proyección e implementación en los plazos de acción definidos.

4. DISEÑO Y PRUEBA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO, AJUSTE Y EVALUACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

Los programas e instrumentos de la política de vivienda del municipio, y especialmente del Plan Estratégico de Vivienda, al igual que la mayoría de programas sociales requieren un adecuado sistema de seguimiento y evaluación de resultados que permita verificar y analizar el cumplimiento de los supuestos básicos, los objetivos y metas. El sistema debe incluir la totalidad de los procesos, es decir, desde el diseño del programa, adecuada focalización, cobertura, óptima utilización de recursos, incidencia del programa, etc.

Esta actividad debe ser ejecutada por una institución diferente a la que tiene a su cargo la gestión de los diferentes programas de vivienda en el municipio y debe incluir:

- Focalización. Población objeto y población beneficiaria
- Efectos redistributivos del gasto público
- Pertinencia social y uso de las soluciones
- Calidad habitacional
- Capacidad adquisitiva habitacional de los hogares
- Impacto social y sectorial
- Gestión y costo del los instrumentos y programas
- Oferta de VIS

El Sistema de Seguimiento se desarrollará a partir de la recopilación y análisis de información sobre:

- Dimensión y principales características de la población objeto de las políticas y los programas de vivienda del municipio
- Dimensión y características de la población beneficiaria
- Población que ha hecho efectivo su acceso al programa
- La oferta de vivienda
- Gestión y costos de los instrumentos y programas
- Impacto social y económico

Los anteriores planteamientos se inscriben de manera explícita en el POT (numeral 1.2.5 del documento soporte), bajo el fundamento de la necesidad de seguimiento y evaluación al conjunto general de políticas definidas en el mismo.

5. POBLACION RESIDENTE EN ÁREAS SUBNORMALES DE CALIⁱⁱⁱ

5.1 Características de las viviendas

- La mayoría de las viviendas son tipo casa (93.6%)
- Una proporción importante de viviendas no cuenta con servicios básicos de acueducto (7.6%), alcantarillado (21.7), teléfono (59.33%) y gas natural (96.7%). A nivel general o de la ciudad, estos aspectos comprometen, de manera respectiva, proporciones de 1% (acueducto y alcantarillado), 13% (teléfono), 76% (gas natural)
- El suministro de agua no es continuo para más de la quinta parte de las viviendas
- Existe una proporción relativamente alta de viviendas con material de las paredes transitorio: madera burda (11.1%); guadua, caña, esterilla, otros vegetales (11.6%). La presencia del

ⁱⁱⁱ Análisis realizado sobre proporciones muestrales

conjunto de materiales precisado anteriormente a nivel de la ciudad se produce en el 3.5% de las viviendas

- La mayoría de las viviendas tiene pisos en cemento (68.6%). En orden de importancia se identificaron en segundo nivel viviendas con piso de tierra (10.9%)
- El techo en la mayor proporción de viviendas es teja de zinc o eternit sin cielorraso (44.7%) y además existen viviendas cuyo techo está conformado por materiales de desecho (10.6%)

5.2 Condiciones habitacionales de los hogares entrevistados

- Aunque la mayoría de ellos posee vivienda propia (62.3%), sobresalen también formas como ocupación de hecho (10%) y usufructo (10.3%)
- El 59.2% registra un tiempo de habitación en la vivienda superior a 5 años
- Alta movilidad. El 61.9% de los hogares ha habitado en un lugar diferente al actual
- Existe una relación de 1.18 hogares por vivienda y de más de 5 personas por hogar. La relación de hogares por vivienda y personas por hogar a nivel de la ciudad es de 1.1 y 4.18 respectivamente
- Alto grado de hacinamiento. Hogares que disponen de un solo cuarto (25.5%) y hogares que utilizan un solo cuarto para dormir (41.6%)
- Deficiencias en saneamiento básico. El 11.5% de los hogares tiene inodoro sin conexión a alcantarillado o a pozo séptico, el 4.4% no cuenta con servicio sanitario y el 90.8% dispone de un solo baño. El 7.9% obtiene el agua por otra fuente diferente al acueducto y el 10% registra formas de eliminación de basuras diferente a recolección pública o privada
- Mientras el 23.4% de los hogares comparte espacios y servicios con otros hogares o personas, para la ciudad en general esta situación se presenta en el 16.8% de los hogares
- Posesión escasa de bienes. Aunque los porcentajes de tenencia de nevera, televisor y licuadora alcanzan alrededor del 63%, se reporta una proporción de hogares (14%) que no posee bienes (ninguno de los bienes estudiados)
- El 66.3% de los hogares utiliza como fuente de energía para cocinar la electricidad y el 22.4% gas propano
- El 46.3% de los propietarios posee la escritura de la vivienda o el lote

5.3 Gasto en vivienda

- Actualmente el 7.7% de los propietarios se encuentra pagando la vivienda o el lote donde la edificó. El valor de la cuota mensual por este concepto es en la mayoría de los casos inferior a \$100.000 pesos
- El 44.4% de los arrendatarios registra cánones de alquiler inferiores a \$50.000, seguidos por el 30.9% que paga entre \$50.000 y \$100.000
- La mitad de los hogares que reside en condición de usufructo u ocupación de hecho estaría dispuesta a cancelar hasta \$50.000 mensuales de arriendo por la vivienda que ocupa

5.4 Aspectos socioeconómicos

- El 36.2 % de los hogares tiene jefatura femenina
- La mayoría de los jefes de hogar cuenta con educación primaria (60.9%)
- En el 34.1% de los casos el jefe de hogar es desocupado o inactivo
- En el 52.7% de los hogares solamente una persona trabaja. A nivel general esta situación involucra al 48% de los hogares
- Mientras para esta población el 51.9% de los hogares percibe ingresos inferiores a 1 SMML, entre los hogares de la ciudad este nivel de ingreso se registra para el 20.6%
- El 91.8% de los hogares no ahorra
- El 13.8% de los hogares tiene negocio en la vivienda

- El 34.9% de los jefes de hogar registra empleo temporal. De manera comparativa frente al total de hogares de la ciudad, esta proporción supera de manera importante la tendencia general (17.9%)
- La principal ocupación del jefe de hogar es trabajador de los servicios (29.8%) y comerciante o trabajador del comercio (25.7%) y peón en general (25.1%)
- El 55.6% de los jefes de hogar es trabajador por cuenta propia y el 34% se ocupa en calidad de obrero o empleado particular

5.5 Problemas que limitan el desarrollo social

El 47.5% de los habitantes de las zonas subnormales se siente inseguro en el barrio donde habita, la mayoría de ellos a causa de los problemas de delincuencia común.

5.6 Ámbitos de participación

Más del 90% de los hogares reportó que no existe en el barrio empresas asociativas, defensa civil y organizaciones de vivienda. Las organizaciones con mayor presencia son las juntas de acción comunal (83.5%) y comités culturales, de salud, etc. (30.3%). No obstante, la participación de los hogares es mínima, 26.2% en las primeras y 10.9% en las segundas

Principal necesidad habitacional del hogar

- El 39.3% manifiesta que su principal necesidad es mejorar o ampliar la vivienda que posee, el 25.3% comprar una vivienda y el 13.0% comprar un lote
- Para contribuir a resolver sus necesidades habitacionales el 55.4% aportaría trabajo, el 9.0% materiales y el 22.6% no tiene ninguna capacidad de aporte, circunstancia que limita el número posible de postulantes al programa de SFV en virtud al incumplimiento del requisito de ahorro programado

Principales problemas del hogar

- En el último año el 26.8% de los hogares ha afrontado problemas de enfermedad grave, muerte, pérdida económica, abandono de hogar por parte de menores
- El 4.6% de los hogares reporta integrantes con problemas de invalidez física o mental y el 4.4% de alcoholismo o drogadicción

5.7 Percepción de los hogares sobre la política de vivienda

- Más del 70% de los hogares no sabe que es la UVR. Solamente el 6.7% considera que la UVR ayuda a obtener vivienda. Esta percepción se refleja en el hecho que el 54.6% no desee ni endeudarse ni pagar arriendo y el 38.7% considere como mejor opción pagar cuotas fijas en pesos
- La entidad ejecutora de la política de VIS más conocida es el INURBE, seguido por las cajas de compensación familiar y en tercer lugar las instancias municipales. El nivel de conocimiento en los tres casos no supera el 65%

Conocimiento y percepción del programa de SFV del INURBE y las cajas de compensación familiar

El 57.9% de los hogares estudiados conoce el programa. De ellos,

La gestión habitacional en el POT de Cali. Plan Estratégico de Vivienda. Resumen xv

- El 45.2% define el SFV como ayuda o aporte del gobierno para adquirir vivienda, el 15.5% para mejoramiento y el 4.0% lo considera un préstamo
- El 39.4% opina que al SFV acceden los hogares de bajos recursos, el 17% cree que acceden las personas sin vivienda y con ahorro programado y el 10.1% que es para los trabajadores de las empresas
- El 80.1% considera que tiene derecho a acceder al SFV
- El 15.9% ha realizado trámites para su acceso
- El 72.3% opina que es un buen programa, que ayuda a adquirir vivienda
- El medio de difusión comúnmente indicado fue la televisión, seguido por otras personas (40.1%) y la radio (34.7%)
- El 65.7% sabe que es necesario realizar aportes para acceder al SFV
- El 78.3% considera que mejora las condiciones de vida del beneficiario

Conocimiento y percepción del programa municipal de vivienda nueva

De la proporción de hogares que conoce el programa (57.9%),

- El 20.8% lo define como la entrega de lotes y viviendas en obra negra, el 16.9% como subsidio, ayuda o financiación para adquirir vivienda nueva
- El 14.3% opina que a él acceden personas de bajos ingresos, el 10.4% personas sin vivienda y el 9.1% personas con capacidad de pago
- El 66.2% considera que tiene derecho al programa
- El 9.1% ha realizado trámites para su acceso
- El 48.1% considera que el programa es bueno y ayuda a adquirir vivienda
- La mayoría de los hogares se enteró por televisión (45.5%) y radio (37.7%)

Conocimiento y percepción sobre el programa municipal de mejoramiento integral de barrios y comunas

El 16.9% de los hogares conoce el programa de mejoramiento integral de barrios y comunas. De ellos,

- El 61.7% lo define como ayuda o aporte para la construcción, adecuación y arreglo de vías, parques, etc.
- El 35.8% considera que a él acceden todas las personas y el 9.9% que solamente acceden los barrios marginales o en mal estado
- El 71.6% considera que tiene derecho al programa
- El 7.4% ha realizado trámites
- El 23.5% opina que el programa es bueno y ayuda a mejorar el barrio, el 18.5% que ayuda a la gente y el 11.1% que mejora la calidad de vida
- Los medios de difusión de mayor frecuencia son: radio y televisión (29%)

Conocimiento y percepción sobre el programa municipal de titulación

Solamente el 7.1% de los hogares conoce el programa. De éstos,

- El 64.7% lo define como programa de legalización de escritura o título
- El 41.2% considera que a este programa acceden las personas con propiedad y sin título
- El 73.5% cree que tiene derecho y el 26.5% ha realizado algún trámite para su acceso
- La mitad de los hogares opina que es bueno porque genera mejor calidad de vida y un 5.9% que es un programa con muchas trabas

- *La mayor difusión en este caso se presenta a través de otras personas (38.2%)*

Considerando el análisis particular correspondiente a la población de la ciudad de Cali residente en áreas subnormales, los resultados indican la pertinencia de la implementación de investigaciones específicas orientadas hacia el dimensionamiento de la problemática habitacional propia de este conjunto de hogares.

El informe final amplía y profundiza los temas tratados a manera de síntesis en el Resumen ejecutivo. De otra parte, el apéndice incluido desarrolla aspectos concernientes a la problemática habitacional rural.

LA GESTIÓN HABITACIONAL EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CALI

PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

1. ANTECEDENTES

Bajo el marco de acción que define la Ley 388 de 1997, y en desarrollo de ésta, los lineamientos de gestión e intervención que orientan la definición del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Cali, se tiene como principio general de éste el propósito de *“... superar los déficits y atrasos en infraestructura, equipamientos, espacio público, transporte, saneamiento y vivienda; para lo cual se plantea la necesidad de generar oferta de suelo para albergar todas estas necesidades, anticipando además la atención requerida para una población esperada en veinte (20) años de 3.258.600 habitantes”*¹

En desarrollo del contrato de consultoría DAPM-CON-01-2000, suscrito entre el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali y el CENAC, el pasado 13 de junio fue entregado el documento correspondiente al Programa Básico de Vivienda, primer componente de dicho contrato, el cual consolida a partir de la recopilación y análisis de información de fuentes indirectas un primer diagnóstico del problema habitacional de la ciudad de Cali, a partir de la medición *convencional* del déficit de vivienda en las categorías cuantitativo y cualitativo.

En términos generales, los resultados obtenidos indican para 1999 la presencia de carencias habitacionales en 98.280 hogares residentes en el área urbana de Cali (17.86% del total de hogares), la mayor parte de éstos afectados por los atributos que definen el déficit cuantitativo (68.827 hogares), es decir, sustitución de viviendas por precariedad de materiales y hogares en cohabitación. A continuación se presentan a manera de síntesis algunas de las características que definen el perfil de los hogares con carencias habitacionales en la ciudad:

- Tendencia creciente de los hogares a residir en complejos multifamiliares, resultando cada vez menos significativo el número de hogares residiendo en cuartos o inquilinatos

¹ Plan de Ordenamiento Territorial de Cali. DAPM de Cali.

- Tendencia regresiva en los últimos años con respecto a la propiedad de la vivienda frente a un incremento de los hogares arrendatarios y de otras formas de tenencia
- Población principalmente afectada por déficit habitacional cuantitativo – atributo precariedad de materiales (sustitución de vivienda): Hogares del estrato 1 (85.6%), jefes de hogar sin primaria completa (59.7%), promedio de edad entre 30 y 39 años (32.3%), empleados permanentes con baja remuneración (32.9%) en el rango de 1.1 a 2 smml
- Población principalmente afectada por déficit habitacional cuantitativo – atributo cohabitación (nuevas unidades de vivienda): Hogares del estrato 2 (44.8%), jefes de hogar con secundaria incompleta (37.6%), edad entre los 30 y los 39 años (39.2%), empleados permanentes con salarios entre 1.1 y 2 smml, obrero o empleado de baja calificación
- Población principalmente afectada por déficit habitacional cualitativo: Hogares del estrato 2 (40%), jefes de hogar con primaria incompleta (27.5%) y secundaria incompleta (28.3%), edad entre 30 y 39 años, obreros, empleados permanentes y cuenta propia con salarios entre 1.1 y 2 smml

Finalmente, como resultado del diagnóstico de la problemática habitacional se identificó para la ciudad de Cali la presencia de carencias concernientes a:

- Producción de vivienda nueva: Resultado histórico de deficiencias a nivel de la oferta de unidades de vivienda tanto en número de unidades como en concordancia con los requerimientos de la población demandante, es decir, con sus necesidades habitacionales y su capacidad económica
- Mejoramiento integral: Carencias habitacionales que afectan la vivienda construida y su entorno urbano correspondiente
- Recuperación y renovación urbana: Procesos de deterioro generados a partir de la presencia particular o simultánea de aspectos como los siguientes:
 - Desarrollo y consolidación de asentamientos humanos cuyo origen se produjo bajo el marco de la *ilegalidad*
 - Planeación improvisada de la ciudad que relativiza la importancia del componente entorno y, en consecuencia, el impacto sobre el nivel de vida de la población
 - Rezago en la provisión de servicios domiciliarios frente a la dinámica creciente de requerimientos
- Reubicación de familias en condiciones de alto riesgo no mitigable:
 - Ocupación de suelos con condiciones de riesgo
 - Ocupación de rondas de ríos y quebradas

2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL ÁREA URBANA DE CALI²

2.1. CONDICIONES DE LA VIVIENDA

En el presente estudio se estimó un total de 486.162 viviendas (8.2% en el grupo de comunas a, 33% grupo b, 25% grupo c y 33.8% grupo d) y 535.023 hogares distribuidos en 8.3%, 34.9%, 25.3% y 31.5% en los grupos a, b, c y d, respectivamente.

Tabla No. 1
Principales características de la vivienda según grupo de comunas
Porcentaje de viviendas

Variable	Característica	Grupo de comunas				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Tipo de vivienda	Casa	82,4	91,0	85,6	61,1	78,8
	Apartamento	13,1	8,0	12,8	38,1	19,8
	Otro (1)	4,5	1,0	1,5	0,8	1,4
Cobertura de servicios públicos domiciliarios	Acueducto	99,4	99,9	99,5	99,4	99,6
	Continuidad en el suministro de agua	92,7	97,9	98,2	97,0	97,2
	Alcantarillado	97,6	99,2	99,4	99,4	99,2
	Energía	100,0	99,6	99,4	99,5	99,6
	Teléfono	66,3	82,4	89,8	96,9	87,8
	Gas natural	1,7	10,2	35,1	34,4	23,9
Material predominante de las paredes	Con enchape, ladrillo pulido, madera fina	19,1	17,8	28,0	44,2	29,4
	Ladrillo, bloque, material prefabricado	72,3	78,8	66,4	54,9	67,1
	Guadua, caña, esterilla	2,9	1,6	0,3	0,1	0,9
	Madera burda	2,2	1,3	0,1	0,2	0,7
	Otros	3,4	0,5	5,1	0,5	1,9
Material predominante del piso	Cemento	52,6	45,4	13,0	3,8	23,8
	Baldosín, ladrillo, vinisol, otros materiales	43,2	51,5	84,4	89,1	71,7
	Tierra o arena	2,2	1,8	0,6	0,2	1,0
	Madera burda, tabla o tablón	2,1	0,6	1,1	1,9	1,3
Material predominante del techo	Otros	0,0	0,6	0,4	4,5	1,8
	Teja de barro, plancha o placa de cemento	47,7	61,9	79,9	82,4	72,2
	Teja de zinc o eternit con cielo raso	21,9	16,5	13,2	12,3	14,7
	Teja de zinc o eternit sin cielo raso	27,5	19,9	6,1	4,7	11,9
	Otros (2)	2,6	1,5	0,2	0,1	0,8

(1) Comprende hogares que habitan en inquilinato y cuartos

(2) Incluye techos de material en paja o palma o desechos (cartón, lata, sacos, etc.)

² El análisis se desarrolla de acuerdo a la siguiente agrupación de comunas, la cual, a su vez, se realizó con base en las condiciones socioeconómicas de cada una de éstas, como se indica en el anexo metodológico 6:

a: 01, 18 y 20

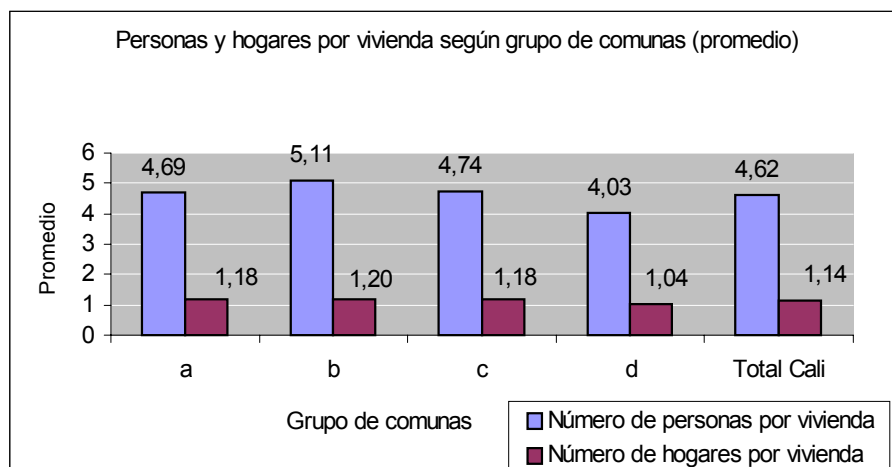
b: 06, 13, 14, 15 y 16

c: 03, 04, 07, 08, 09, 11 y 12

d: 02, 05, 10, 17 y 19

En el Cuadro 1.1 del Anexo 1, se detallan las características de las viviendas por estrato socioeconómico y grupo de comunas.

2.2. CONDICIONES HABITACIONALES



Tenencia de la vivienda

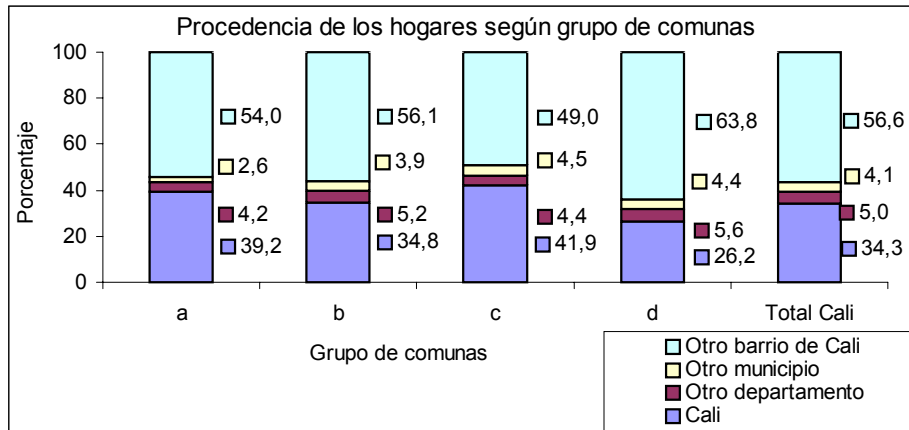
La principal forma de tenencia de vivienda por parte de los hogares es la propiedad (58.3%) al considerar el área urbana de la ciudad en su conjunto superior al promedio nacional (55.3%)³. Por grupo de comunas existen diferencias al respecto:

- En los grupos a y d la propiedad sobre la vivienda sobrepasa el 60%. El primer grupo, además, presenta el menor porcentaje de hogares que vive en arriendo (25.6%)
- Los grupos a y b presentan una importante proporción de hogares que habitan la vivienda en usufructo (7.2% y 6.4%), respectivamente

Tabla No. 2
Tiempo de habitación en la vivienda según grupo de comunas
Porcentaje de hogares

Años	Grupo de comunas				
	a	b	c	d	Total
0 - 1	18,7	24,1	23,4	24,1	23,5
1 - 2	10,6	9,3	11,4	9,6	10,0
2 - 3	4,5	5,2	5,4	5,6	5,3
3 - 4	3,9	4,4	3,3	3,9	3,9
4 - 5	3,5	4,0	2,9	4,7	3,9
5 o más	58,4	52,5	52,8	51,8	52,8
n.i.	0,4	0,5	0,9	0,3	0,5

³ DANE. Encuesta de Calidad de Vida, 1997.



Por grupo de comunas la población está compuesta principalmente por personas provenientes de los siguientes departamentos, en orden de importancia:

- Grupo a: Nariño, Bogotá, Cauca y Risaralda
- Grupo b: Bogotá, Cauca, Nariño, Antioquia, Huila y Tolima
- Grupo c: Bogotá, Antioquia, Quindío, Cauca y Nariño
- Grupo d: Bogotá, Risaralda, Valle del Cauca, Cauca y Quindío

Personas que habitan la vivienda y cuartos utilizados para dormir

- La mayor proporción de hogares en la cual el número de personas que habita la vivienda es igual o mayor a 5 se encuentra en los grupos de comunas b y c (41.1% y 39,1% respectivamente)
- En los grupos de comunas a y b existen los mayores porcentajes de hogares que disponen de menos de 2 cuartos para dormir (66.5% y 60.6%) y donde el 2.1% y 1.8%, respectivamente cuenta con más de 5 cuartos para el mismo fin

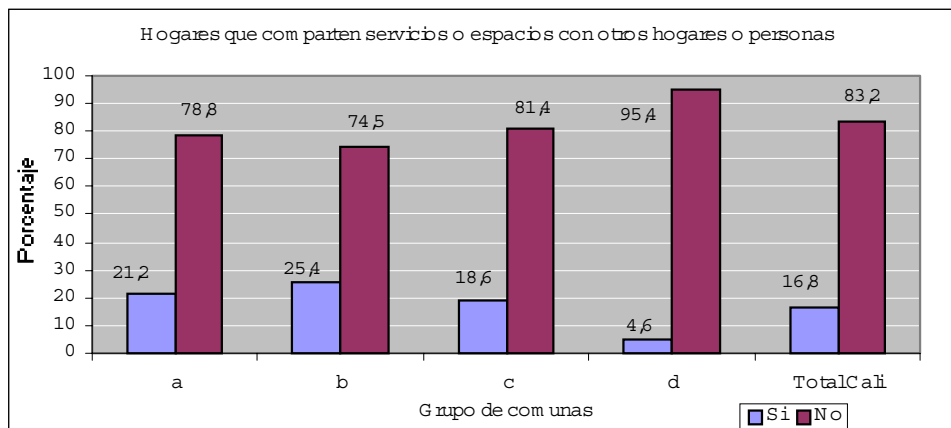


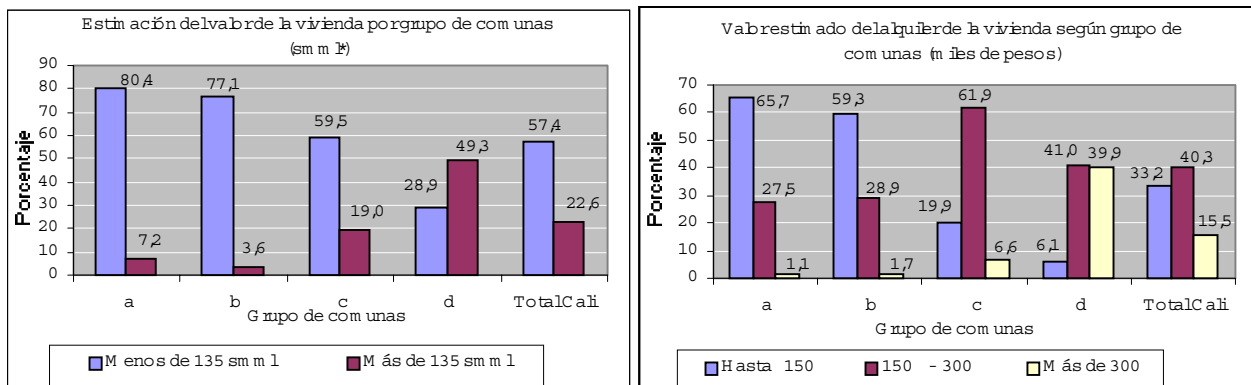
Tabla No. 3
Otras condiciones habitacionales de los hogares
Porcentaje de hogares

Variable	Característica	Grupo de comunas				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Tipo de sanitario	Inodoro conectado a alcantarillado o pozo séptico	96,3	98,2	99,8	99,9	99,0
	Otro	2,9	1,4	0,1	0,0	0,8
	Sin servicio sanitario	0,8	0,2	0,1	0,0	0,2
Número de baños	1	90,1	89,8	71,1	35,3	67,9
	2	7,9	8,7	26,4	38,4	22,5
	3 o más	0,7	0,9	2,1	26,2	9,2
Fuente de obtención del agua	De acueducto por tubería	98,5	100,0	99,9	99,6	99,7
	Otra (1)	1,5	0,0	0,1	0,4	0,3
Eliminación de la basura	Por recolección pública o privada	98,4	99,4	98,7	99,5	99,2
	Otra (2)	1,6	0,6	1,3	0,5	0,8
Tipo de energía utilizada para cocinar	Electricidad	59,9	30,9	25,5	36,3	33,7
	Gas en cilindro	32,9	55,8	37,2	30,0	41,0
	Petróleo, gasolina, kerosene, cocinol	4,2	3,6	2,5	0,9	2,5
	Otro (3)	3,1	9,7	34,9	32,7	22,8
Equipamiento del hogar	Máquina lavadora de ropa	16,9	13,0	24,0	61,2	31,3
	Nevera	73,7	79,1	85,9	95,9	85,7
	Televisor	78,6	84,8	90,4	96,7	89,4
	Equipo de sonido	40,6	39,6	49,3	74,8	53,2
	Horno	22,6	12,3	16,7	47,7	25,4
	Licuada	74,9	80,1	86,3	93,8	85,6
	Ninguno de los anteriores	9,0	5,5	3,2	0,8	3,7

- (1) Incluye hogares que toman el agua de otra fuente por tubería, pozo, aljibe, jagüey o barro, río, manantial, nacimiento o quebrada
- (2) Comprende la proporción de hogares que tira la basura a un río, quebrada, laguna, patio, lote, zanja o baldío o la quema o entierra
- (3) Comprende el porcentaje de hogares que utiliza como fuente de energía para cocinar gas con conexión por tubería a red domiciliaria, leña o carbón de leña, material de desecho o que no cocina

Algunas características de las viviendas propias

Del total de hogares que se habitan en vivienda propia (58.3%) el 18.8% se encuentra en la actualidad pagándola. Esta proporción es superior en el grupo de comunas d (27.2%) e inferior en el grupo c (9.3%), en los demás grupos la proporción es similar. A nivel general aproximadamente el 36% de las cuotas de amortización es inferior a \$300 mil pesos y cerca del 31% sobrepasa esta cifra, esto debido en gran medida al monto de las cuotas pagadas por los hogares que conforman el grupo de comunas d. El porcentaje restante no informó el valor de la cuota.



* smml: salario mínimo mensual legal, para 2000 = 260.100

Pago por concepto de arriendo

De los hogares que viven en arriendo (36.2%), cerca del 47% paga menos de \$150 mil pesos y en el 42.6% este concepto oscila entre \$150 y \$300 mil pesos. Por grupo de comunas se destacan los siguientes aspectos:

- El porcentaje de hogares que cancelan menos de \$150 mil pesos es mayor en los grupos de comunas a y b (77.8% y 76.7%) con respecto a los grupos c y d (39% y 15%)
- El monto de arriendo que paga el 22.4% de los hogares del grupo d sobrepasa los \$300 mil pesos

En el Anexo 1 (Cuadros 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5) se presentan las condiciones habitacionales por estrato socioeconómico y grupo de comunas.

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LOS HOGARES

Ocupación, oficio o profesión del jefe de hogar

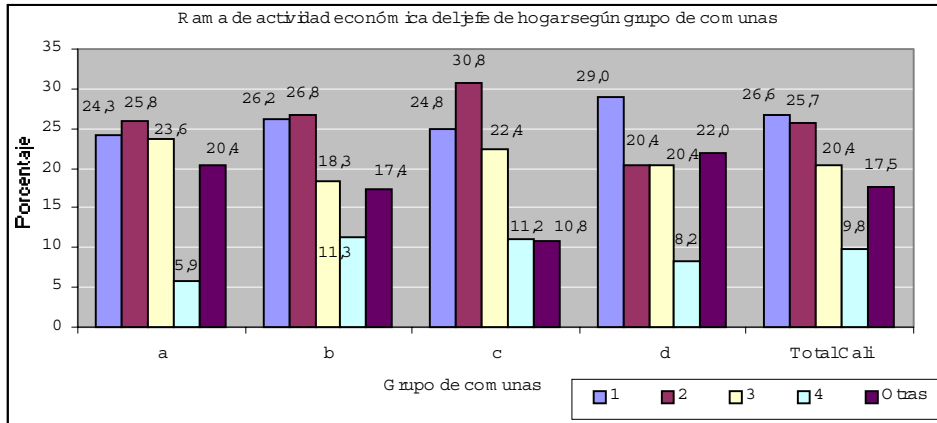
Como característica general tanto en la ciudad como en los cuatro grupos de comunas se destaca el hecho que los jefes de hogar se ocupan como:

- Comerciantes y trabajadores del comercio (20.9%)
- Trabajadores de la industria del caucho y plástico, artes gráficas, construcción, pintores y conductores en general (19.9%)
- Trabajadores de la hotelería y personas de servidumbre, protección y seguridad, servicios personales, madres comunitarias, etc. (17.1%)
- Trabajadores del calzado y del cuero, operadores de labrar madera, carpinteros, electricistas, joyeros, vidrieros, mecánicos e instaladores de maquinaria, operadores de radio, cine y televisión y plomeros (11.2%)

Estas proporciones son equivalentes en los distintos grupos de comunas. En el grupo d, además de lo anterior existe una importante proporción de hogares (27.4%) que corresponde a profesionales y técnicos en las diferentes ramas y el 11% que se desempeña como miembros del cuerpo legislativo y directores en general.

Tabla No. 4
Características socioeconómicas de los hogares
Porcentaje de hogares

Variable	Característica	Grupos de comuna				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Género del jefe de hogar	Masculino	74,8	66,9	66,2	68,4	67,9
	Femenino	25,2	33,1	33,8	31,6	32,1
Edad del jefe de hogar	15-29	11,3	15,4	10,8	9,0	11,9
	30-49	50,8	50,9	41,6	43,8	46,3
	50-69	30,4	27,5	34,7	32,6	31,2
	Más de 70	7,3	5,5	12,3	14,4	10,2
Nivel educativo del jefe de hogar	Primaria	50,2	49,0	39,2	20,1	37,5
	Secundaria e intermedio	36,9	42,9	51,8	42,0	44,4
	Universidad	7,5	2,9	6,9	37,1	15,1
	Ninguno	5,2	5,0	2,1	0,8	3,0
Situación laboral actual del jefe de hogar	Empleado	65,5	66,2	61,8	65,8	64,9
	Desocupado e inactivo	34,5	33,8	38,2	34,2	35,1
Tipo de empleo	Permanente	74,2	74,8	84,0	90,9	82,1
	Temporal	25,8	25,2	16,0	9,1	17,9
Número de personas del hogar que trabajan	1	53,6	51,7	46,0	44,2	48,0
	2	30,4	27,9	30,2	32,2	30,0
	3 o más	6,5	8,7	11,0	11,8	10,1
	n.i.	9,5	11,8	12,9	11,7	11,8
Ingreso mensual del hogar (smml)	0	3,1	1,5	1,6	0,2	1,2
	Hasta 2	60,1	61,6	41,0	19,2	42,9
	2 - 4	9,9	16,5	25,9	18,6	19,0
	Más de 4	12,5	3,5	9,7	29,8	14,1
n.i.	14,4	16,8	21,9	32,2	22,7	
Ingreso mensual del jefe de hogar (smml)	0	16,5	12,5	10,0	5,3	9,9
	Hasta 2	58,8	68,3	55,4	30,0	52,2
	2 - 4	2,9	5,9	15,5	22,0	13,2
	Más de 4	11,3	1,1	3,3	16,3	7,3
n.i.	10,5	12,2	15,8	26,5	17,5	
Ahorro mensual (Miles de pesos)	0	86,0	89,5	81,2	68,1	80,4
	Hasta 100	6,5	5,6	8,4	5,9	6,5
	100 - 200	0,6	1,4	1,8	2,4	1,8
	Más de 200	3,3	0,1	1,6	4,8	2,3
n.i.	3,6	3,4	7,0	18,7	9,1	
Existencia en la vivienda de negocio(s) de propiedad de algún miembro del hogar		12,5	14,5	18,5	10,8	14,2



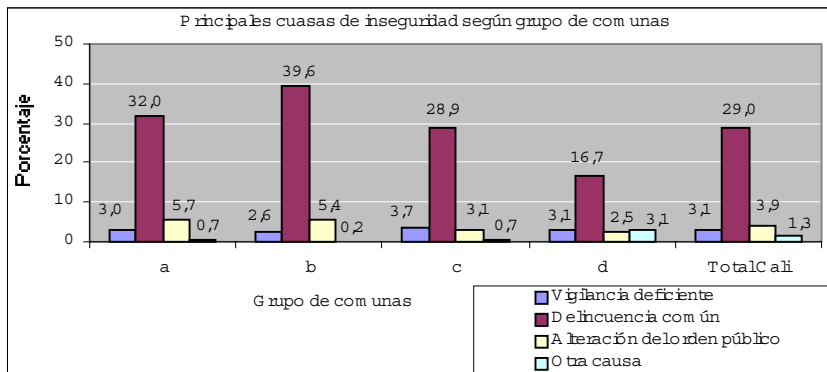
1. Administración pública y defensa, organismos y organizaciones extraterritoriales, servicios personales y de los hogares, de saneamiento, servicios de diversión y esparcimiento, sociales y comunales
2. Comercio al por mayor, al por menor, comercio exterior, restaurantes, hoteles y otros lugares de alojamiento
3. Industria manufacturera
4. Transporte, almacenamiento y comunicaciones

Posición ocupacional del jefe de hogar

- La condición de obrero o empleado particular del jefe de hogar en los grupos de comunas a, b y d se presenta en más del 45% de los hogares, en el grupo c equivale al 40.3%
- La proporción de hogares donde el jefe se ocupa como trabajador por cuenta propia oscila entre 34.8% (grupo d) y 45.7% (grupo c)
- En el 8.5% de los hogares del grupo de comunas d los jefes se desempeñan como obreros o empleados del gobierno y un porcentaje similar como patrón o empleador

Las características socioeconómicas de los hogares por estrato socioeconómico y grupo de comunas se observan en el Cuadro 1.6.

2.4. PROBLEMAS QUE LIMITAN EL DESARROLLO SOCIAL



En el Cuadro 1.7 del Anexo 1 se detallan estos problemas por estrato socioeconómico y grupo de comunas.

2.5. ÁMBITOS DE PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN

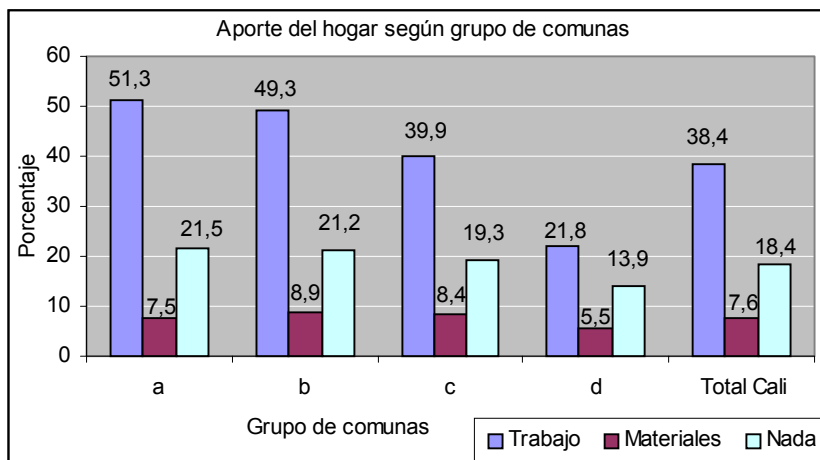
Tabla No. 5
Existencia y participación de los hogares en las organizaciones solidarias según grupo de comunas
Porcentaje de hogares

Organización	Grupo de comunas														
	a			b			c			d			Total		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Junta de Acción Comunal	9,9	16,8	73,3	17,5	9,9	72,6	15,1	14,1	70,8	36,7	9,3	54,1	22,3	11,3	66,4
Defensa Civil	90,6	0,5	8,9	92,7	0,6	6,7	88,5	1,1	10,4	89,9	0,5	9,6	90,6	0,7	8,7
Empresas asociativas	95,8	0,2	4,0	96,0	0,4	3,6	96,4	0,6	3,0	98,2	0,1	1,7	96,8	0,3	2,9
Comités (culturales, salud, etc.)	72,6	8,2	19,1	76,7	4,6	18,7	76,1	5,5	18,4	83,7	3,8	12,5	78,4	4,9	16,7
Organizaciones de vivienda	97,1	1,2	1,6	97,8	0,5	1,7	99,0	0,3	0,8	98,5	0,4	1,1	98,3	0,5	1,3

1. No existen
2. Existe y participa
3. Existe y no participa

Principales necesidades habitacionales de los hogares

- En los grupos a y b las prioridades son mejorar o ampliar la vivienda que se tiene (45.5% y 41.6%) y comprar una vivienda (25.2% y 38.5%, respectivamente)
- En los grupos de comunas c y d las principales necesidades son comprar una vivienda (42.9% y 36.7%) y mejorar o ampliar la vivienda que poseen (33.1% y 22.4%). No obstante se debe anotar que cerca de una tercera parte de los hogares del grupo d considera no presentar ninguna de estas necesidades



Principales problemas del hogar

En el último año los hogares han afrontado problemas principalmente relacionados con enfermedades graves (10.3%), pérdida económica importante (7.6%) y en el 5.4% la muerte de alguno de los integrantes del hogar. No obstante, más de las tres cuartas partes de los hogares consideran no haber tenido dificultades de esta naturaleza. Por grupos de comunas se presentan algunas diferencias:

- Los problemas más usuales en los grupos de comunas a, b, c se relacionan con enfermedades graves (7.9%, 12.9% y 12.6%) o muerte de alguno de los miembros del hogar (7.8%, 6% y 6.1%)
- El principal inconveniente afrontado por los hogares que habitan el grupo de comunas d fue una pérdida económica importante (10.7%)

Fenómenos de drogadicción y alcoholismo aunque en baja proporción, se presentan principalmente en los grupos de comunas a (2.7%), b (2.6%) y c (2.5%).

Los aspectos tratados anteriormente se observan por estrato socioeconómico y grupo de comunas en el Cuadro 1.8 del Anexo 1.

2.6. PERCEPCIÓN SOBRE LA POLÍTICA Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- El 11.2% de los hogares desconoce el concepto de UVR. En los grupos de comunas a, b y c este porcentaje es inferior, mientras que en el grupo d representa el 17.2%
- Cerca de la mitad de los hogares considera que el sistema de financiación de vivienda basado en la UVR no posibilita el acceso a una vivienda. Esta opinión es más frecuente en los hogares de los grupos a (66.5%) y b (61.1%)

El escepticismo con relación a la UVR, se refleja en los siguientes planteamientos:

- El 2.4% preferiría pagar un préstamo en UVR
- Aproximadamente el 50% de los hogares optaría por pagar una cuota fija en pesos
- El 37.6% decidiría no endeudarse ni pagar arriendo

Conocimiento de las entidades y programas relacionados con la política de VIS

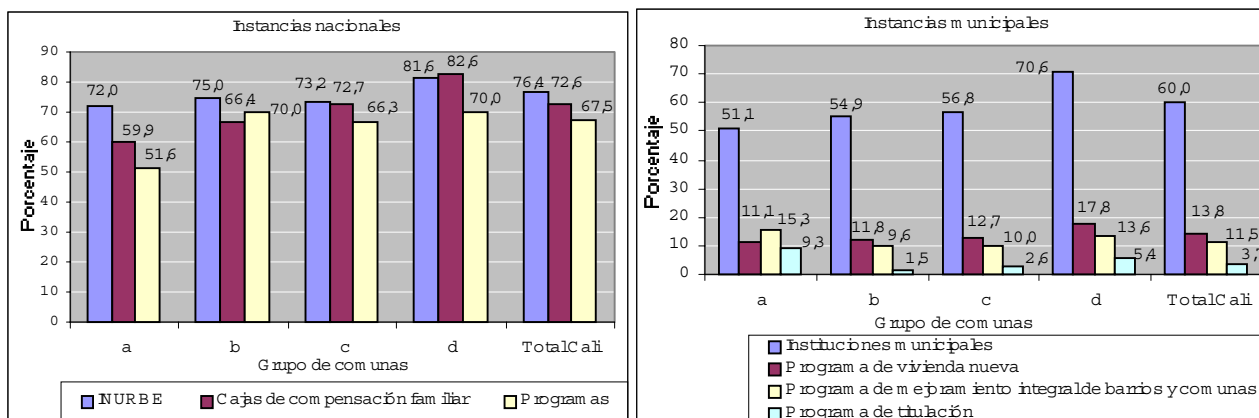
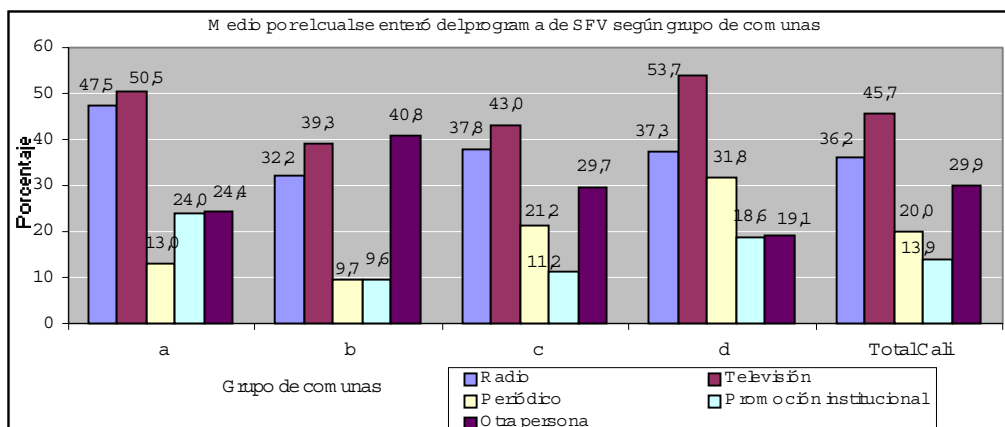


Tabla No. 6
Percepción del programa de Subsidio Familiar de Vivienda, SFV, según grupo de comunas
Porcentaje hogares

Variable	Percepción	Grupo de comunas				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Definición del subsidio de vivienda	1. Ayuda o aporte que da el gobierno	29,0	35,7	43,9	45,2	40,4
	2. Subsidio de las cajas de compensación familiar	15,2	10,8	13,0	17,9	14,0
	3. Ayuda para adquirir vivienda propia	16,3	15,0	15,4	16,6	15,7
	4. Aporte para mejorar de vivienda	5,8	14,2	5,7	2,9	7,9
	5. No sabe	8,3	7,5	8,9	8,3	8,2
	6. Otras	25,5	16,8	13,0	9,1	13,9
Opinión respecto a las personas que acceden al subsidio	1. Personas de bajos recursos	52,3	41,3	33,8	40,0	39,7
	2. Personas que trabajan en empresas	9,1	13,9	16,3	18,8	15,8
	3. Personas sin vivienda, con o sin subsidios y ahorro programado	12,9	14,1	18,5	12,0	14,4
	4. No sabe	16,4	12,3	14,3	9,9	12,3
	5. Otras	9,3	18,3	17,1	19,4	17,8
Hogares que consideran tener derecho a acceder al subsidio	Si	58,8	79,4	68,4	52,0	66,4
	No	34,9	13,7	22,5	38,4	25,3
	No sabe	6,3	6,9	9,1	9,6	8,3
Trámites realizados para acceder al subsidio	1. No ha realizado trámites	79,3	83,1	86,3	89,6	85,9
	2. Entregó documentos	17,2	13,3	9,1	7,9	10,7
	3. Otros	3,5	2,9	4,0	1,8	2,9
Opinión sobre el programa de subsidio	1. Bueno debido a que le ayudan a la gente a construir, reparar, etc.	53,1	61,3	56,7	61,0	59,5
	2. Interesante	24,5	14,6	13,0	11,0	13,7
	3. No sabe	9,7	9,1	13,0	11,3	10,8
	4. Otras	12,8	15,0	17,3	16,7	16,0

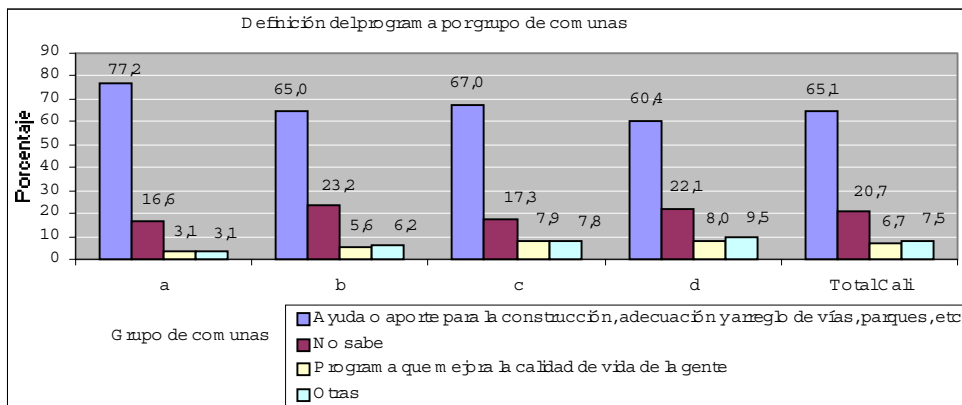


- En promedio, aproximadamente el 70% de los hogares conocen la existencia de requisitos necesarios para acceder al SFV (ahorro, cesantías u otros aportes)
- Cerca del 80% de los hogares considera que este aporte del gobierno o de las cajas de compensación familiar mejora las condiciones de vida de los beneficiarios. Esta opinión es mayor en los hogares que integran el grupo de comunas b (84.6%)

Tabla No. 7
Percepción del programa de vivienda nueva según grupo de comunas
Porcentaje hogares

Variable	Percepción	Grupo de comunas				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Definición del programa de vivienda nueva	1. No sabe	42,1	23,5	25,9	34,7	29,8
	2. Subsidio , ayuda o financiación para adquirir vivienda	13,7	20,8	23,4	24,2	22,3
	3. Plan para construcción y compra de vivienda	20,3	12,8	13,9	16,9	15,2
	4. Ayuda para personas de bajos recursos	5,5	7,2	7,4	9,5	8,1
	5. Otras	18,5	35,8	29,4	14,7	24,6
Opinión respecto a las personas que acceden al programa de vivienda nueva	1. No sabe	42,6	25,0	27,0	36,1	31,1
	2. Personas que pueden pagar la vivienda	6,6	14,5	17,0	12,0	13,5
	3. Personas de bajos ingresos	7,9	18,0	13,1	8,1	12,2
	4. Personas sin vivienda	11,8	11,8	11,2	11,1	11,4
	5. Quienes trabajan y devengan salarios determinados que le dan derecho a la vivienda	2,8	6,4	8,0	14,7	9,9
	6. Otras	28,4	24,3	23,6	18,1	21,9
Opinión sobre el programa de vivienda nueva	1. Bueno porque le ayudan a la gente	29,5	43,4	44,4	38,1	40,6
	2. No sabe o no informa	37,0	33,3	25,1	37,7	33,4
	3. Le dan vivienda nueva a las personas	21,3	8,6	9,9	5,1	8,3
	4. Otras	12,2	14,8	20,6	19,0	17,7

Percepción del programa de Mejoramiento integral de barrios y comunas



- El desconocimiento entorno al programa de mejoramiento integral de barrios y comunas es mayor en los hogares del grupo de comunas d (38.9%). En los demás grupos esta proporción es inferior al 27%
- El 23% de los hogares considera que el programa corresponde al mejoramiento del barrio. Esta opinión es más frecuente en el grupo b (28.3%)
- Aproximadamente el 19% de los hogares del área urbana de Cali cree que el programa es bueno porque le ayudan a la gente. El porcentaje de hogares que tienen esta percepción es mayor en en el grupo c (25.5%) y en los demás grupos se ubica alrededor del 17%

Tabla No. 8
Percepción sobre el programa de titulación según grupo de comunas
Porcentaje de hogares

Variable	Percepción	Grupo de comunas				
		a	b	c	d	Total
		%	%	%	%	%
Definición del programa de titulación	1. Legalización de una escritura o título	43,1	70,5	58,6	54,2	55,0
	2. No sabe	50,3	29,5	23,4	37,4	36,5
	3. Otras	6,6	0,0	18,0	8,4	8,5
Opinión respecto a las personas que acceden al programa de titulación	1. No sabe	45,1	38,8	36,0	38,4	39,5
	2. Personas con propiedad y sin título	28,5	39,0	24,2	31,0	30,4
	3. Otras	26,4	22,2	39,8	30,6	30,1
Opinión sobre el programa de titulación	1. No sabe	46,6	38,8	36,1	45,7	43,2
	2. Personas que ocupan o invaden un lugar	32,0	32,5	29,9	31,0	31,2
	3. Personas con propiedad y sin título	4,2	24,9	14,8	10,8	12,2
	4. Otras	17,2	3,8	19,2	12,5	13,4

Los aspectos relacionados con la percepción sobre la política y los programas de VIS por estrato socioeconómico y grupo de comunas se presentan en los cuadros 1.9, 1.10, 1.11, 1.12 y 1.13 del Anexo 1.

3. MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES

3.1. ASPECTOS CONCEPTUALES

Con relación a las categorías convencionales de medición del déficit habitacional, y retomando lo precisado en el Programa Básico de Vivienda, en términos generales el déficit cuantitativo identifica el número de hogares que requiere de una vivienda para su uso propio y el cualitativo el de aquellos con carencias parciales en estructura, espacio y servicios públicos.

El primer caso (déficit cuantitativo) considera dos situaciones:

- Viviendas que deben ser sustituidas por la precariedad de sus materiales (viviendas con paredes de madera burda, guadua, caña u otros materiales vegetales, zinc, cartón, latas o que no tengan paredes)
- Hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otros hogares (cohabitación)

El déficit cualitativo, cuya atención involucra la implementación de políticas y programas de mejoramiento, considera:

- Estructura (estructura con piso de tierra y otras paredes, diferentes a madera burda, guadua, caña u otros materiales vegetales, zinc, cartón, latas.)
- Hacinamiento (tres o más personas por cuarto)
- Servicios públicos domiciliarios (sin sanitario conectado a alcantarillado o a pozo séptico; sin conexión a acueducto, sin servicio de energía eléctrica o de recolección de basuras)

En cuanto a la medición integral de las necesidades habitacionales, de acuerdo con la metodología de estimación diseñada y aplicada por el CENAC desde 1993, el marco conceptual básico considera la vivienda un satisfactor sinérgico de necesidades humanas y la define como un vector o canasta de atributos, integrando los correspondientes a la *casa* y su *entorno urbano*.

Consecuentemente, además del estudio de las carencias relacionadas con los tres atributos básicos de la *casa* (estructura, espacio y servicios públicos) y sus combinaciones posibles, con base en los cuales se calcula el déficit cualitativo de vivienda convencional, se consideran otros atributos concernientes al *entorno urbano* (localización, infraestructura de servicios y ámbitos de participación y comunicación), partiendo del reconocimiento que sus deficiencias y carencias originan efectos severos, de amplia cobertura social, sobre las condiciones habitacionales y la calidad de vida.

3.2. DIMENSIONAMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL CONVENCIONAL EN LA CIUDAD DE CALI

Con base en los resultados obtenidos de la encuesta de hogares realizada en el área urbana de la ciudad de Cali durante el mes de julio de 2000, sobre un total de 535.023 hogares residentes en el área de estudio se identificó que el 12.48% de éstos se encuentra afectado por carencias de tipo habitacional. (Tabla No. 9)

Considerando los resultados obtenidos anteriormente en el Programa Básico de Vivienda, es importante precisar algunos de los aspectos metodológicos y operativos que sustentan las diferencias numéricas encontradas. En este sentido, se destacan los siguientes:

- El diseño técnico de la muestra estadística aplicada en el Plan Estratégico de Vivienda está orientado específicamente hacia el estudio de la problemática habitacional de la ciudad de Cali. La encuesta nacional de hogares del DANE (ENH) por su parte, a partir de la cual fueron calculados los resultados del Programa Básico, fundamenta el diseño estadístico de su muestra en el estudio de fuerza de trabajo. Adicionalmente, el factor entorno como elemento de estudio (medición integral), introduce igualmente precisiones de diseño sobre la población objeto de estudio.
- El área geográfica de cobertura de estudio corresponde en el Plan Estratégico de Vivienda a la ciudad de Cali, específicamente al área urbana de ésta, mientras que la ENH produce resultados a nivel de Cali y Yumbo
- La problemática social de inseguridad que afecta actualmente a la ciudad de Cali genera limitaciones en la obtención de información de los hogares de estrato alto (cuatro, cinco y seis), circunstancia que puede conllevar subestimación de los resultados a este nivel.
- Esta misma coyuntura de inseguridad a nivel del estudio de asentamientos subnormales limitó la definición puntual del marco muestral a partir del cual generar resultados poblacionales
- La orientación metodológica y conceptual del Plan Estratégico de Vivienda produce resultados definitivos al introducir la medición integral de las necesidades habitacionales, basando sus resultados a partir de la obtención de información de fuentes directas

De manera específica, las condiciones de déficit predominantes en Cali conciernen a los atributos que definen el déficit cuantitativo. En este sentido, se identificaron 9.585 hogares que requieren reposición de su vivienda en virtud a la precariedad de sus materiales, y 34.490 cuya carencia habitacional obedece a su condición de cohabitación. De esta manera, en términos generales el requerimiento de unidades nuevas para la ciudad asciende a un total de 44.075 viviendas.

Tabla No. 9
HOGARES CON CARENCIAS HABITACIONALES SEGÚN TIPO DE DÉFICIT CUANTITATIVO Y
CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

HOGARES	NÚMERO	%
TOTAL HOGARES	535.023	100,00
HOGARES SIN DÉFICIT	465.206	86,95
Hogares principales	452.494	84,57
Hogares secundarios	12.712	2,38
HOGARES CON DÉFICIT	66.774	12,48
Hogares con déficit cuantitativo	44.075	8,24
Por estructura	9.585	1,79
Por cohabitación	34.490	6,45
Hogares con déficit cualitativo	22.699	4,24
Sólo por espacio	15.385	2,88
Sólo por servicios	3.416	0,64
Por espacio y servicios	666	0,12
Sólo por estructura	1.800	0,34
Por estructura y espacio	1.056	0,20
Por estructura y servicios	131	0,02
Por estructura, espacio y servicios	245	0,05
n.i.	3.043	0,57

n.i.: No informa

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

En cuanto a las deficiencias de la vivienda que pueden ser resueltas mediante acciones de mejoramiento, 22.699 hogares se encuentran afectados por condiciones atribuibles al espacio (hacinamiento), servicios públicos y/o estructura, constituyendo el primero de éstos factores el principal componente del déficit cualitativo (15.385 hogares). La presencia simultánea de este tipo de carencias (dos o las tres) en un mismo hogar se observa para 2.098 hogares, de los cuales la mitad presenta deficiencias en la estructura de su vivienda (piso de tierra y paredes en materiales permanentes o semipermanentes diferentes a madera burda, guadua, caña u otros materiales vegetales, zinc, cartón, latas), y condición de hacinamiento (más de tres personas por cuarto).

3.2.1. Caracterización del déficit habitacional convencional

3.2.1.1. Condiciones de la vivienda

Tipo de vivienda

La distribución de los hogares en déficit según el tipo de vivienda que ocupan refleja la situación correspondiente a la ciudad en términos del tipo predominantemente registrado, esto es vivienda tipo casa el cual comprende el 89.5% de los hogares. (Tabla 10. Cuadro 2.1, anexo 2)

Con relación al tipo cuartos y vivienda en inquilinato, su presencia a nivel de la población en déficit supera los promedios generales observados para la ciudad (3.6% y 2.8% frente a 0.9% y 1.0% respectivamente).

Tabla No. 10
HOGARES POR TIPO DE VIVIENDA
SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO (%)
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Hogares	Tipo de vivienda					Total
	Casa	Apartamento	Cuarto(s)	Inquilinato	n.i.	
Total hogares	79,5	18,3	0,9	1,0	0,3	100,0
Hogares sin déficit	78,3	20,4	0,5	0,8	0,0	100,0
Hogares principales	78,4	20,9	0,5	0,2	0,0	100,0
Hogares secundarios	75,9	3,1	0,6	20,5	0,0	100,0
Hogares con déficit	89,5	4,0	3,6	2,8	0,1	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	91,5	2,8	1,5	4,1	0,1	100,0
Por estructura	96,7	0,0	0,2	3,1	0,0	100,0
Por cohabitación	90,1	3,5	1,9	4,3	0,1	100,0
Hogares con déficit cualitativo	85,6	6,3	7,7	0,4	0,0	100,0
Sólo por espacio	82,5	8,1	8,8	0,6	0,0	100,0
Sólo por servicios	94,8	2,6	2,6	0,0	0,0	100,0
Sólo por estructura	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Otros (1)	81,2	4,3	14,5	0,0	0,0	100,0
n.i.	49,0	5,0	0,0	0,0	46,0	100,0

n.i.: No informa

(1) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Manteniendo la tendencia general indicada anteriormente, en el caso del déficit cuantitativo se destaca la presencia de hogares en inquilinatos, afectados especialmente por problemas de cohabitación. En cuanto al déficit cualitativo, una

proporción importante de hogares en esta condición vive en cuartos (7.7%) y apartamentos (6.3%).

Tenencia de la vivienda

En términos generales, los hogares de Cali clasificados en condición de déficit habitacional ocupan la vivienda en la que habitan en calidad de arrendatarios (50.2%). Con relación a este grupo específico, el espacio con que cuenta la vivienda y el número de miembros de cada hogar residente en la misma constituyen los principales factores que determinan su condición de carencia, en el primer caso en términos del déficit cuantitativo y en el segundo sobre el cualitativo. (Tabla 11. Cuadro 2.2, anexo 2)

Tabla No. 11
HOGARES POR TENENCIA DE VIVIENDA
SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO (%)
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Hogares	Tenencia de vivienda				Total
	Propia	Arriendo-subarriendo	En usufructo	Otra (2)	
Total hogares	58,3	36,2	5,2	0,3	100,0
Hogares sin déficit	62,0	34,2	3,7	0,2	100,0
Hogares principales	63,5	32,9	3,4	0,2	100,0
Hogares secundarios	6,0	78,7	13,7	1,6	100,0
Hogares con déficit	32,6	50,2	15,9	1,3	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	26,2	50,7	21,2	2,0	100,0
Por estructura	70,5	12,7	10,2	6,6	100,0
Por cohabitación	13,8	61,2	24,2	0,7	100,0
Hogares con déficit cualitativo	45,0	49,4	5,6	0,0	100,0
Sólo por espacio	34,7	60,4	4,8	0,0	100,0
Sólo por servicios	73,1	18,2	8,7	0,0	100,0
Sólo por estructura	72,4	27,6	0,0	0,0	100,0
Otros (1)	51,2	38,1	10,7	0,0	100,0
n.i.	57,0	37,5	5,6	0,0	100,0

n.i.: No informa

(1) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

(2) Comprende los hogares que habitan viviendas en anticresis y ocupantes de hecho

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Los hogares en déficit propietarios de la vivienda que ocupan constituyen cerca de la tercera parte del total. En este caso, estos hogares se ven afectados por problemas concernientes a la estructura de la vivienda (materiales de paredes y

pisos), y ausencia de conexión a alguno de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado y/o energía).

La condición de tenencia en usufructo fue indicada por cerca del 16% de los hogares en déficit. A nivel de las categorías en las que éste se desagrega, se destaca su participación al interior del déficit cuantitativo (21.2%), en comparación con la correspondiente al cualitativo (5.6%).

3.2.1.2. Características socioeconómicas

Hogares por estrato

La situación de déficit habitacional identificada para la ciudad de Cali tiene lugar entre los hogares de los estratos bajos (bajo – bajo, bajo y medio – bajo), comprendiendo éstos la casi totalidad del déficit calculado (98.5%). No obstante lo anterior, se destaca que los primeros dos estratos de la escala social concentran el 79.8% de los hogares en déficit. (Tabla 12. Cuadro 2.3, anexo 2)

Tabla No. 12
HOGARES POR ESTRATO
SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO (%)
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Hogares	Estrato socioeconómico					Total
	Bajo - bajo	Bajo	Medio - bajo	Medio	Medio - alto y Alto	
Total hogares	13,7	32,4	36,0	6,3	11,7	100,0
Hogares sin déficit	10,7	30,4	38,4	7,2	13,2	100,0
Hogares principales	10,7	29,6	38,7	7,4	13,6	100,0
Hogares secundarios	9,8	60,4	28,5	0,0	1,3	100,0
Hogares con déficit	34,5	45,3	18,7	0,2	1,2	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	31,2	46,9	21,6	0,1	0,2	100,0
Por estructura	75,3	19,0	5,7	0,0	0,0	100,0
Por cohabitación	18,9	54,7	26,0	0,1	0,3	100,0
Hogares con déficit cualitativo	41,0	42,3	13,2	0,5	3,0	100,0
Sólo por espacio	36,5	44,9	16,7	0,2	1,6	100,0
Sólo por servicios	54,7	25,2	5,1	2,3	12,7	100,0
Sólo por estructura	27,1	72,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Otros (1)	63,3	24,5	12,2	0,0	0,0	100,0
n.i.	14,5	41,2	37,6	1,5	5,1	100,0

n.i.: No informa

(1) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Con relación al componente cuantitativo, mientras el estrato bajo – bajo presenta problemas relacionados con la estructura de la vivienda, entre los hogares del estrato bajo adquiere relevancia la presencia de cohabitación. En cuanto a carencias solucionables mediante acciones de mejoramiento (componente cualitativo del déficit), la falta de conexión a uno de los servicios públicos acueducto, alcantarillado o energía, constituye el principal problema de los hogares del estrato bajo – bajo. Deficiencias relacionadas con la estructura de las viviendas (materiales en pisos y techos), aunque se registran únicamente en los primeros dos estratos, el estrato bajo resulta crítico en esta situación (72.9% de los hogares con déficit por estructura).

No obstante lo anterior, es importante resaltar que la carencia habitacional ocasionada por la ausencia de conexión a uno de los servicios públicos afecta a la población en general considerando la distribución que registra este atributo del déficit cualitativo en la escala socioeconómica, en la cual los estratos altos (medio – alto y alto) representan una proporción importante del déficit cualitativo por servicios (12.7% de hogares).

Tamaño del hogar

Considerando el tamaño promedio de los hogares de la ciudad de Cali (4.5 personas), el conjunto de hogares en déficit comprende hogares de un tamaño superior al general, especialmente entre aquellos cuya carencia habitacional concierne los atributos del déficit cualitativo (5.3 personas por hogar) (Tabla 13. Cuadro 2.4, anexo 2).

A nivel de componentes, en el déficit cuantitativo se destaca por su tamaño el subconjunto de hogares con déficit por cohabitación (4.8 personas), mientras que en el cualitativo los hogares con problemas de estructura y espacio en sus viviendas registran un tamaño significativamente superior al promedio general (6.5 personas).

Sexo, edad y escolaridad del jefe de hogar

La jefatura de hogar masculina entre los hogares deficitarios refleja la tendencia observada a nivel de la ciudad (72.2% de los casos frente a 67.9%). Esta condición resulta particularmente fuerte en el caso de hogares en déficit cuantitativo por cohabitación (77.3%) y de hogares en déficit cualitativo por servicios (72.8%). (Tabla 13. Cuadro 2.5, anexo 2)

Para los hogares en déficit la edad promedio del jefe de hogar resulta inferior frente al promedio general de la ciudad y de los hogares sin déficit. En este sentido, se destaca el promedio calculado para los jefes de hogar con déficit

cuantitativo (38.1 años), dentro de los cuales se clasifican los jefes de hogar que registran la menor edad promedio (35.6 años entre los hogares con déficit por cohabitación). (Tabla 13. Cuadro 2.5 y 2.7, anexo 2)

Tabla No.13
DISTRIBUCIÓN DE HOGARES POR SEXO Y PROMEDIOS DE ESCOLARIDAD, EDAD DEL JEFE DE HOGAR Y TAMAÑO DEL HOGAR SEGÚN TIPO DE DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
AREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Hogares	Hogares por sexo (%)		Promedios			
			Escolaridad del jefe de hogar	Edad del jefe de hogar	Tamaño del hogar	Ingreso del hogar
	Hombre	Mujer	(Años)	(Años)	(No. de personas)	(\$)
Total hogares	67,9	32,1	8,4	47,1	4,5	732.734
Hogares sin déficit	67,4	32,6	8,7	48,2	4,1	789.288
Hogares principales	67,8	32,2	8,8	48,5	4,2	803.148
Hogares secundarios	53,5	46,5	6,1	39,8	1,6	289.376
Hogares con déficit	72,2	27,8	6,2	39,7	4,9	340.802
Hogares con déficit cuantitativo	74,3	25,7	6,6	38,1	4,7	347.020
Por estructura	63,4	36,6	5,0	47,2	4,4	295.976
Por cohabitación	77,3	22,7	7,0	35,6	4,8	361.206
Hogares con déficit cualitativo	68,1	31,9	5,5	42,8	5,3	328.578
Sólo por espacio	71,2	28,8	5,6	40	5,6	334.140
Sólo por servicios	72,8	27,2	5,0	53,7	3,8	329.189
Sólo por estructura	40,8	59,2	5,5	46,6	4,1	317.508
Por espacio y servicios	43,5	56,5	5,1	36,3	4,1	242.847
Por estructura y espacio	70,8	29,2	6,3	46,8	6,5	303.479
Por estructura y servicios	100,0	0,0	4,6	37,9	3,8	217.176
Por estructura espacio y servicios	48,6	51,4	5,0	47,5	9,6	457.686
n.i.	57,4	42,6	8,7	44,7	40,3	680.982

n.i.: No informa

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

En materia de escolaridad, la condición entre los hogares deficitarios refleja desventajas frente al total de la ciudad. A este respecto, mientras a nivel general los jefes de hogar han estudiado en promedio 8.4 años, entre los hogares deficitarios el promedio de años estudiados oscila entre 4.6 y 7 años (jefes de hogares deficitarios por estructura y servicios y por cohabitación, respectivamente). (Tabla 13. Cuadro 2.6 y 2.7, anexo 2)

3.2.1.3. Capacidad de pago

Empleo

Reflejando la coyuntura actual nacional y local del empleo, del total de hogares identificados en situación de déficit en la ciudad, el 28.4% (cerca de 19.000 hogares) presenta a su jefe de hogar como desocupado o inactivo. Esta situación adquiere mayor énfasis al interior de la proporción de hogares afectada por carencias de tipo cualitativo (30.6%) que en el grupo de hogares clasificados en la categoría de déficit cuantitativo (27.2%). (Tabla 14. Cuadro 2.8 y 2.9, anexo 2)

Tabla No.14
HOGARES POR POSICIÓN OCUPACIONAL DEL JEFE DEL HOGAR SEGÚN TIPO DE DÉFICIT
CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Hogares	Posición ocupacional							
	Desocupado e inactivo	Trabajador familiar sin remuneración	Obrero o empleado	Empleado doméstico	Cuenta propia	Patrón o empleador	n.i.	Total
Total hogares	35,1	0,4	33,4	1,2	26,1	3,7	0,0	100,0
Hogares sin déficit	36,1	0,4	33,3	1,1	25,2	3,9	0,0	100,0
Hogares principales	36,1	0,4	33,3	1,0	25,3	4,0	0,1	100,0
Hogares secundarios	35,4	0,7	34,1	5,1	24,7	0,0	0,0	100,0
Hogares con déficit	28,4	0,9	34,5	2,2	31,6	2,4	0,0	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	27,2	1,3	38,1	1,9	29,2	2,2	0,0	100,0
Por estructura	44,6	1,2	19,6	2,9	30,9	0,8	0,0	100,0
Por cohabitación	22,4	1,4	43,3	1,6	28,7	2,6	0,0	100,0
Hogares con déficit cualitativo	30,6	0,0	27,5	2,7	36,4	2,8	0,0	100,0
Sólo por espacio	27,5	0,0	29,8	3,0	38,4	1,2	0,0	100,0
Sólo por servicios	40,7	0,0	19,6	0,0	32,6	7,1	0,0	100,0
Sólo por estructura	32,1	0,0	34,9	4,7	28,3	0,0	0,0	100,0
Otros (1)	36,1	0,0	16,9	2,4	34,4	10,2	0,0	100,0
n.i.	29,0	0,0	29,9	0,0	32,6	8,5	0,0	100,0

n.i.: No informa

(2) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

El tipo de empleo permanente o temporal de la población ocupada laboralmente presenta diferencias significativas al comparar los hogares en déficit frente a la población total. En este sentido, las ocupaciones de carácter temporal registradas al interior de la población deficitaria presentan una frecuencia que duplica la observada para la ciudad en general (22.1% frente a 11.6%).

Alrededor de la tercera parte de los jefes de hogar en déficit se encuentra clasificada en la posición obrero o empleado (34.5%) y un porcentaje cercano de los mismos corresponde a quienes desarrollan su actividad laboral por cuenta propia (31.6%). Este último caso resulta particular en la medida en que la concentración de jefes de hogar en esta posición ocupacional supera la situación encontrada a nivel de la población total (31.6% frente a 26.1%).

Desde la perspectiva de los componentes cuantitativo y cualitativo del déficit, las categorías ocupacionales tratadas indican una presencia importante en el primero de éstos de jefes de hogar obreros o empleados, especialmente entre aquellos cuyo hogar se encuentra afectado por problemas de cohabitación; y en el segundo de trabajadores por cuenta propia, de manera importante entre hogares con deficiencias de espacio en su vivienda.

Ingresos y salarios

La distribución de los hogares en déficit por deciles de ingreso demuestra una situación crítica para éstos en la medida en que, mientras los deciles uno a tres concentran más de la mitad de dichos hogares, la población sin déficit registra en esta misma clasificación una proporción de 25.8%. Ascendiendo en la escala de deciles, más de la tercera parte de los hogares con carencias habitacionales se distribuye en las cuatro posiciones siguientes con lo cual, para cerca del 95% de los hogares en déficit el ingreso per cápita anual se encuentra por debajo de \$ 200.000. (Tabla 15. Cuadro 2.10, anexo 2)

Bajo la perspectiva de los componentes del déficit, en el cualitativo la condición descrita anteriormente resulta más fuerte que en el cuantitativo considerando que mientras en el primer caso poco más de la mitad de los hogares se clasifica en los deciles uno y dos, estos mismos deciles agrupan en el segundo caso al 36.4% de los hogares. De manera específica, se destaca como un hecho particular el que para los dos componentes del déficit los hogares de menor ingreso per cápita corresponden a aquellos cuya condición de déficit se origina en problemas relacionados con la estructura de sus viviendas (en el primer caso unidades objeto de reposición y en el segundo de mejoramiento)

Tabla No. 15
HOGARES POR DECILES DE INGRESO SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Hogares	Deciles											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	
Total hogares	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	100,0
Hogares sin déficit	7,7	9,0	9,1	9,3	10,3	10,7	10,5	10,8	11,2	11,4	100,0	
Hogares principales	7,8	9,1	9,1	9,4	10,3	10,5	10,5	10,7	11,2	11,5	100,0	
Hogares secundarios	3,9	5,7	9,0	6,9	10,7	15,6	9,8	16,5	14,1	7,9	100,0	
Hogares con déficit	24,7	17,0	16,6	14,8	8,1	6,1	7,1	3,9	1,2	0,7	100,0	
Hogares con déficit cuantitativo	21,2	15,2	17,3	17,2	8,9	5,7	8,6	4,0	1,2	0,8	100,0	
Por estructura	34,9	18,2	15,1	6,5	6,0	6,8	6,6	3,5	2,4	0,0	100,0	
Por cohabitación	17,4	14,3	17,9	20,1	9,7	5,5	9,1	4,2	0,9	1,0	100,0	
Hogares con déficit cualitativo	31,4	20,6	15,3	10,2	6,5	6,6	4,1	3,7	1,3	0,3	100,0	
Sólo por espacio	33,5	18,8	15,8	11,2	8,0	6,2	3,0	2,9	0,6	0,0	100,0	
Sólo por servicios	16,7	20,7	14,6	11,5	2,6	7,6	13,6	4,9	5,6	2,3	100,0	
Sólo por estructura	19,6	42,6	12,0	3,6	1,3	11,2	0,0	9,8	0,0	0,0	100,0	
Otros (1)	50,2	15,2	16,3	6,3	5,7	4,3	0,0	2,0	0,0	0,0	100,0	
n.i.	38,9	0,0	5,3	7,3	4,2	0,0	3,6	18,1	8,1	14,5	100,0	

n.i.: No informa

(1) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

Con el fin de complementar el análisis de los datos consignados en esta tabla se presentan a continuación los valores mínimos y máximos del ingreso per cápita encontrados para los hogares ubicados en cada uno de los deciles de ingreso:

DECIL	MINIMO	MAXIMO
1	0.00	40,000.00
2	40,000.00	60,000.00
3	60,000.00	80,000.00
4	80,000.00	100,000.00
5	100,000.00	122,500.00
6	122,657.30	150,000.00
7	150,000.00	200,000.00
8	200,000.00	275,000.00
9	275,000.00	483,333.33
10	485,101.83	12,000,000.00

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

La capacidad de pago de los hogares analizada desde el ingreso que devenga el jefe de hogar en términos de salarios mínimos mensuales legales (smml) indica, de manera similar a lo observado anteriormente, una situación crítica y de desventaja frente a la totalidad de hogares de la ciudad. En este sentido, mientras para el total de la ciudad más de la mitad de los jefes de hogar devenga

mensualmente entre uno y tres smml, para la población en déficit más del 80% de los jefes de hogar recibe mensualmente menos de dos smml, resultando además significativa la proporción de aquellos cuyo ingreso oscila entre cero y un smml (36.8%). En esta última situación incide de manera importante el componente cualitativo del déficit para el cual el 40.3% de los hogares se localiza en este primer rango de ingreso. (Tabla 16. Cuadro 2.11, anexo 2)

Tabla No. 16
HOGARES POR RANGOS DE SMML SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Hogares	Rangos de smml (2)					Total
	0 a 1	1 a 2	2 a 3	3 a 4	Más de 4	
Total hogares	17,7	34,1	21,9	8,7	17,5	100,0
Hogares sin déficit	15,0	32,5	23,4	9,4	19,7	100,0
Hogares principales	14,1	32,3	23,7	9,6	20,3	100,0
Hogares secundarios	44,6	38,7	14,4	2,3	0,0	100,0
Hogares con déficit	36,8	45,0	11,6	4,3	2,3	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	35,0	46,3	11,6	4,6	2,5	100,0
Por estructura	54,7	29,9	7,2	6,8	1,5	100,0
Por cohabitación	29,5	50,9	12,8	4,0	2,8	100,0
Hogares con déficit cualitativo	40,3	42,5	11,7	3,7	1,8	100,0
Sólo por espacio	37,4	46,5	10,9	3,0	2,2	100,0
Sólo por servicios	42,2	39,6	11,2	4,7	2,3	100,0
Sólo por estructura	59,5	40,5	0,0	0,0	0,0	100,0
Otros (1)	51,9	31,3	14,7	2,0	0,0	100,0
n.i.	19,2	37,2	18,2	2,2	23,2	100,0

n.i.: No informa

(1) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

(2) Salario mínimo mensual legal, para 2000 = \$260.100

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Consecuentemente con la apreciación planteada en materia de deciles de ingreso, los hogares en déficit *más pobres* corresponden principalmente a aquellos cuya carencia habitacional obedece a deficiencias en la estructura de las viviendas. A este respecto, mientras en el déficit cuantitativo el atributo de estructura agrupa el 54,7% de los hogares en el rango de ingresos de cero a un smml, en el déficit cualitativo esta condición involucra al 59.5% de los hogares.

De manera consolidada, la caracterización de la población en déficit para las variables smml y situación de empleo ratifica las observaciones indicadas

previamente, esto es, la población que representa el mayor grado de incidencia en la condición de déficit corresponde a hogares cuyo jefe devenga menos de dos smml y su ocupación laboral corresponde a un trabajo permanente. (Tabla 17. Cuadro 2.12, anexo 2)

Tabla No. 17
HOGARES POR SITUACIÓN DE EMPLEO Y RANGOS DE SMML⁽¹⁾
SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Hogares	Rangos de salarios y condición de empleo														
	0 a 1			1 a 2			2 a 3			3 a 4			Más de 4		
	D - I	P	T	D - I	P	T	D - I	P	T	D - I	P	T	D - I	P	T
Total hogares	8,0	6,1	3,7	10,8	18,6	4,7	9,3	10,8	1,8	2,5	5,7	0,5	4,6	12,2	0,8
Hogares sin déficit	7,0	5,2	2,8	10,9	17,7	3,9	10,2	11,3	1,9	2,8	6,0	0,6	5,1	13,7	0,9
Hogares principales	6,9	4,7	2,6	10,7	17,7	3,9	10,4	11,4	1,9	2,9	6,1	0,6	5,3	14,0	0,9
Hogares secundarios	13,8	22,9	8,0	16,7	19,5	2,4	4,3	9,4	0,8	0,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Hogares con déficit	14,5	12,2	10,1	9,8	24,9	10,4	2,9	7,4	1,3	0,3	3,6	0,3	0,8	1,5	0,0
Hogares con déficit cuantitativo	13,0	11,8	10,1	10,1	25,5	10,8	2,9	7,0	1,7	0,2	4,1	0,3	1,0	1,5	0,0
Por estructura	24,4	17,7	12,5	13,4	7,3	9,2	6,1	1,1	0,0	0,0	5,2	1,6	0,7	0,8	0,0
Por cohabitación	9,9	10,2	9,5	9,1	30,5	11,2	2,0	8,6	2,1	0,3	3,7	0,0	1,1	1,7	0,0
Hogares con déficit cualitativo	17,3	12,9	10,0	9,3	23,6	9,5	3,0	8,1	0,7	0,6	2,7	0,3	0,4	1,4	0,0
Sólo por espacio	16,1	13,1	8,1	8,4	26,7	11,4	1,5	8,4	1,0	0,9	2,1	0,0	0,6	1,6	0,0
Sólo por servicios	21,6	5,8	14,8	12,1	27,5	0,0	6,9	4,3	0,0	0,0	2,5	2,3	0,0	2,3	0,0
Sólo por estructura	22,6	5,3	19,9	8,2	2,2	16,0	1,3	14,7	0,0	0,0	9,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Otros (2)	14,5	29,1	8,3	12,5	12,9	5,9	9,1	5,7	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
n.i.	6,8	8,1	4,4	21,7	7,4	8,1	0,5	14,8	2,9	0,0	2,2	0,0	0,0	21,2	1,9

n.i.: No informa

(1) smml: salario mínimo mensual legal, para 2000 = 260.100

(2) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

Notas: D – I: Desocupado e inactivo; P: Permanente; T: Temporal

Fuente: CENAC. Encuesta de hogares

Pagos por concepto de arriendo o cuota de la vivienda

Considerando que la población en déficit corresponde en su mayoría a hogares arrendatarios, resulta pertinente analizar el pago mensual que efectúan los hogares por concepto de arriendo de la vivienda que ocupan. En este sentido, las cantidades reportadas clasifican a la mayor parte de la población deficitaria en pagos que oscilan entre \$ 25.000 y \$ 100.000 mensuales (35.1% del total de hogares de la ciudad y 69.8% a nivel del subconjunto de hogares objeto de

análisis), reflejándose esta misma situación al interior de los componentes cualitativo y cuantitativo del déficit. (Tabla 18. Cuadro 2.13, anexo 2)

Tabla No. 18
DISTRIBUCIÓN DE HOGARES POR TRAMOS DE PAGO MENSUAL EN ARRIENDO DE LA VIVIENDA
SEGÚN DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Hogares	Hogares por tramos de pago mensual de arriendo												Total
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	n.a.	
Total hogares	1,2	3,2	6,8	6,6	7,1	4,5	3,7	1,2	0,6	0,6	0,5	63,8	100,0
Hogares sin déficit	1,0	1,4	5,0	6,5	7,8	5,0	4,2	1,3	0,7	0,6	0,6	65,8	100,0
Hogares principales	1,0	0,7	4,0	6,5	8,0	5,1	4,3	1,4	0,7	0,6	0,6	67,1	100,0
Hogares secundarios	1,6	26,4	42,0	8,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,3	100,0
Hogares con déficit	2,7	16,0	19,1	6,8	2,8	1,6	0,5	0,4	0,2	0,0	0,2	49,7	100,0
Hogares con déficit cuantitativo	3,0	18,4	18,2	6,7	2,3	1,3	0,7	0,0	0,3	0,0	0,0	49,2	100,0
Por estructura	3,5	4,7	1,7	2,1	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	87,3	100,0
Por cohabitación	2,8	22,2	22,8	8,0	2,7	1,6	0,9	0,0	0,4	0,0	0,0	38,6	100,0
Hogares con déficit cualitativo	2,1	11,5	20,9	7,1	3,8	2,3	0,0	1,2	0,0	0,0	0,5	50,6	100,0
Sólo por espacio	2,0	13,7	27,9	9,1	3,1	2,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,8	39,6	100,0
Sólo por servicios	0,0	2,6	4,2	5,9	5,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,8	100,0
Sólo por estructura	9,1	7,3	0,0	0,0	11,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	72,4	100,0
Otros (1)	0,0	13,6	14,3	0,0	0,0	10,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	61,9	100,0
n.i.	0,0	4,8	13,5	12,3	1,9	2,3	0,0	0,0	0,0	2,7	0,0	62,5	100,0

n.i.: No informa

n.a.: No aplica

(2) Incluye combinaciones por espacio y servicios, estructura y espacio, estructura y servicios y estructura, espacio y servicios

Notas: Rangos en pesos de julio de 2000

- a: 1 a 25.000
- b: 25.001 a 50.000
- c: 50.001 a 100.000
- d: 100.001 a 150.000
- e: 150.001 a 200.000
- f: 200.001 a 250.000
- g: 250.001 a 300.000
- h: 300.001 a 350.000
- i: 350.001 a 400.000
- j: 400.001 a 500.000
- k: 500.001 y más

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Pagos mensuales de arriendo de la vivienda comprendidos en el intervalo \$ 100.000 a \$200.000 agrupan también una proporción significativa de hogares en déficit, 9.6% del total de hogares de la ciudad que a nivel del subgrupo específico estudiado comprende cerca del 20% de estos hogares.

De acuerdo con lo anterior, mientras la gran mayoría de los hogares en déficit cancelan pagos mensuales por arriendo inferiores a 200 mil pesos, el intervalo de pagos que agrupa las cantidades \$200.000 a \$ 300.000 agrupa la cuarta parte de la población de hogares sin déficit (9.2% del total de hogares de la ciudad).

3.2.2. Perfil de los hogares en déficit habitacional convencional de la ciudad de Cali

Retomando la caracterización descrita anteriormente, la Tabla 19 consolida el perfil de la población en déficit de la ciudad de Cali, construido a partir de la característica predominante detectada a nivel de los componentes cuantitativo y cualitativo del déficit.

En este sentido, el déficit de la ciudad de Cali corresponde principalmente a hogares de estrato socioeconómico bajo (Bajo-bajo y bajo), que residen en viviendas tipo casa en calidad de arrendatarios, pagando un alquiler mensual que oscila entre \$25.000 y \$ 100.000; y cuyos jefes de hogar se ocupan laboralmente como obreros, empleados o trabajadores por cuenta propia, devengando un ingreso mensual que oscila entre cero y dos smml.

No obstante lo anterior, al interior de los atributos que definen cada componente del déficit la situación de los hogares puede diferir de la tendencia general. A manera de ejemplo, en el caso del componente estructura del déficit cuantitativo, la presencia de hogares propietarios de vivienda supera a la de arrendatarios.

Considerando la relevancia que adquiere la orientación precisa de medidas de acción acordes con el tipo y magnitud de los problemas, la incidencia de los atributos que integran el déficit habitacional calculado indica, en orden de importancia, carencias pertinentes a:

- a) Hogares secundarios cuyo tamaño corresponde a más de dos miembros (51.7% del déficit total)
- b) Presencia de tres o más personas por cuarto en las viviendas (23%)
- c) Condición física precaria de las viviendas: paredes de madera burda, guadua, caña u otros materiales vegetales, zinc, cartón, latas o sin paredes (14.14%)
- d) Viviendas sin sanitario conectado a alcantarillado o a pozo séptico; sin conexión a acueducto; sin servicio de energía eléctrica (5.1%)

Tabla No. 19
PERFIL DE LOS HOGARES EN DEFICIT HABITACIONAL (CONVENCIONAL)
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Característica predominante		Déficit cuantitativo		Déficit cualitativo						
		Cohabitación	Estructura	Espacio	Servicios	Estructura	Estructura y Espacio	Espacio y servicios	Estructura, Espacio y Servicios	Estructura y Servicios
Total		51.7	14.4	23.0	5.1	2.7	1.6	1.0	0.4	0.2
Estrato Bajo-bajo y bajo		73.6	94.3	81.5	79.9	100.0	75.7	100.0	100.0	100.0
Situación de empleo	Desocupado - Inactivo	22.4	44.6	27.5	40.7	32.1	46.9	8.4	51.4	61.1
Posición laboral	Obrero o empleado	43.3	19.6	29.8	19.6	34.9	16.6	27.0	0.0	0.0
	Trabajador por cuenta propia	28.7	30.9	38.4	32.6	28.3	11.5	64.6	48.6	38.9
Tipo de vivienda	Casa	90.1	96.7	82.5	94.8	100.0	71.2	86.5	100.0	100.0
Tenencia de la vivienda	Arrendatarios	61.2	12.7	60.4	18.2	27.6	28.8	56.5	48.6	0.0
Pago mensual de arriendo	\$25.000 a \$100.000	45.0	6.4	41.7	6.8	7.3	8.5	56.5	48.6	0.0
Decil de ingresos	1 a 3	49.6	68.2	68.1	51.9	74.2	83.4	86.5	51.4	100.0
smml	0 a 2	80.4	84.5	83.9	81.8	74.2	77.9	100.0	51.4	100.0

- e) Viviendas con piso de tierra y paredes en *otros* materiales (diferentes a los indicados anteriormente) (2.7%)
- f) Combinación de las carencias relacionadas en b y e (1.6%)
- g) Combinación de las carencias relacionadas en b y d (1%)
- h) Combinación de las carencias relacionadas en b, d y e (0.4%)
- i) Combinación de las carencias relacionadas en d y e (0.2%)

Tan importante como la priorización de los problemas presentes en la ciudad, la localización espacial de los mismos permite afinar la orientación de medidas de acción e intervención. En este sentido, la Tabla 20 indica la participación por grupo de comunas al interior de los atributos que integran los componentes del déficit total. Con base en la clasificación desarrollada se observa:

Tabla No. 20
DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO POR GRUPO DE COMUNAS
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Grupo de comunas	Déficit cuantitativo		Déficit cualitativo						
	Cohabitación	Estructura	Espacio	Servicios	Estructura	Estructura y Espacio	Espacio y servicios	Estructura, Espacio y Servicios	Estructura y Servicios
Total	51.7	14.4	23.0	5.1	2.7	1.6	1.0	0.4	0.2
a	10.5	27.8	27.0	20.9	16.4	11.6	73.0	51.4	38.9
b	54.1	54.6	46.6	48.2	58.2	64.0	27.0	0.0	61.1
c	26.9	11.1	21.1	10.7	19.4	20.3	0.0	48.6	0.0
d	8.6	6.6	5.3	20.2	5.9	4.1	0.0	0.0	0.0

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

- Las carencias habitacionales objeto de programas de vivienda nueva deben tratar, en su orden, los grupos de comunas b, c, a y d
- Medidas de mejoramiento orientadas hacia la ampliación de viviendas como mecanismo de mitigación del problema de hacinamiento deberán focalizar su implementación en las comunas que integran el grupo b, seguido de los grupos a, c y d.
- Mejoramiento de viviendas en materia de carencias concernientes al atributo servicios pueden ser aplicadas en tres niveles geográficos: comunas del grupo b, comunas de los grupos a y d, y comunas del grupo c.
- Acciones relacionadas con el acondicionamiento de la estructura física de las viviendas (material de pisos y paredes) deberán focalizarse en las comunas del grupo b, continuando con las comunas de los grupos c, a y d.

3.3. DÉFICIT DE ENTORNO. MEDICIÓN INTEGRAL DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES DE LA CIUDAD DE CALI

3.3.1. Aspectos generales

Considerando que la condición habitacional que define la situación de déficit de los hogares involucra carencias presentes tanto al interior de la vivienda como en su entorno, el dimensionamiento de este último realizado para Cali en el marco del Plan Estratégico de Vivienda constituye la primera medición integral del déficit en la ciudad⁴, consolidando, a partir de los resultados encontrados, una base oportuna de herramientas de diagnóstico relevantes en la orientación de las acciones de intervención sobre la problemática habitacional local.

En términos generales, el procedimiento metodológico de medición del déficit de entorno consideró el levantamiento de información físico – espacial concerniente a los atributos localización, infraestructura de servicios y ámbitos de participación y comunicación (espacio público), según el conjunto de características específicas definido para cada uno de ellos. A continuación se describen los criterios de calificación que determinan la condición de déficit para cada atributo.

Déficit de Localización

Se presenta cuando existe por lo menos una de las siguientes condiciones:

- Riesgo ocasionado por inundación, avalancha, movimientos en masa u otro tipo diferente
- Contaminación ocasionada por la presencia de basuras, desechos líquidos o industriales
- Presencia de pandillas; atracos, asaltos o robos; expendio o consumo de droga; escándalos o conflictos entre vecinos, centros nocturnos o de prostitución

Déficit de infraestructura de servicios

Se produce si tiene lugar una de las siguientes condiciones:

- Inexistencia de los servicios de recolección de basura o alumbrado público
- Inexistencia de instancias de educación preescolar o primaria
- Vías de acceso o internas no pavimentadas o en condición regular o mala, o inexistencia de transporte formal (accesibilidad)

⁴ Estudio de las necesidades habitacionales de la población residente en algunos municipios de Colombia. Segundo Informe Final. Resultados Globales I. Agosto de 1993.

Déficit de espacio público

Se genera a partir de la presencia de alguna de las situaciones o condiciones siguientes:

- Actividad o movimiento en la sección (juegos de niños, reuniones callejeras, etc.) e inexistencia de espacios apropiados para este evento urbano
- Existencia de espacios destinados para esparcimiento colectivo y no utilización de dichos espacios por parte de la comunidad
- Inexistencia de actividad y de espacios públicos adecuados para el desarrollo de la misma
- Amoblamiento urbano (banacas, canecas, señalización, juegos, etc.) insuficiente o inexistente
- Estado físico del amoblamiento urbano regular o malo

3.3.2. Atributos del entorno

Localización

De la totalidad de hogares de la ciudad de Cali, 359.337 se encuentran en déficit de localización (67.2%). Teniendo en cuenta los criterios de calificación anteriormente definidos, la característica *problemas que limitan el desarrollo social* figura como la de mayor incidencia en la proporción de hogares afectados. En este sentido, situaciones como la presencia de atracos, asaltos o robos, y el expendio o consumo de droga en el lugar de residencia de los hogares, constituyen factores sociales adversos por los que más de la mitad de los hogares de la ciudad se ven afectados. (Tabla 21. Cuadro 3, anexo)

En el caso de la característica *riesgo*, la presencia de este factor se atribuye especialmente al tipo movimientos en masa (erosión, deslizamiento, derrumbes), en la medida en que el porcentaje de hogares afectados (7.6% en la ciudad), supera al correspondiente a nivel de los tipos restantes considerados (3.8% atribuible a avalancha, 1.3% a inundación y 1.5% a otro tipo diferente)⁵.

De acuerdo con lo anterior, cabe destacar el hecho que los problemas de localización generados por las condiciones físicas del sector afectan en menor medida a los hogares que los problemas de carácter social que origina el hombre.

⁵ La relevancia identificada del riesgo atribuible al factor movimientos en masa puede corroborarse con el informe Plan estratégico para la mitigación y atención de zonas de alto riesgo en las laderas del municipio de Santiago de Cali, realizado por Ingenieros Consulturos S.A. - Incol S:A:, en septiembre de 2000, cuyo estudio técnico prioriza el análisis de esta condición con énfasis en las comunas 1 y 20.

En términos generales, las secciones en donde se registra déficit de localización presentan, entre otras, las siguientes características:

Tabla No. 21
DÉFICIT DE ENTORNO – ATRIBUTO LOCALIZACIÓN
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Caracterización		Hogares en déficit	% Total hogares	% Déficit Localización
Hogares en déficit		359,337	67.2	100.0
Característica general	Característica particular			
Riesgo	Inundación	6,774	1.3	1.9
	Avalancha	20,487	3.8	5.7
	Movimientos en masa	40,763	7.6	11.3
Contaminación	Basuras	15,382	2.9	4.3
	Desechos líquidos	5,215	1.0	1.5
	Desechos industriales	690	0.1	0.2
Densidad (Habitantes / hectárea)	100 - 150	27,510	5.1	7.7
	150 - 200	26,768	5.0	7.4
	200 - 250	141,060	26.4	39.3
	250 - 300	59,892	11.2	16.7
	300 - 350	45,185	8.4	12.6
Uso del suelo ⁽¹⁾	350 - 400	58,922	11.0	16.4
	Comercial	24,642	4.6	6.9
	Industrial	11,663	2.2	3.2
	Institucional	11,693	2.2	3.3
	Otro uso	2,083	0.4	0.6
Edad del barrio (Años)	5 - 10	20,127	3.8	5.6
	10 - 15	41,258	7.7	11.5
	15 - 20	80,278	15.0	22.3
	20 y más	217,674	40.7	60.6
Origen del barrio	Desarrollo legal	292,880	54.7	81.5
	Invasión	66,457	12.4	18.5
Situación actual del barrio	Legal	344,189	64.3	95.8
	Invasión	15,148	2.8	4.2
Estado de desarrollo físico de la sección	Consolidado	313,809	58.7	87.3
	En proceso de consolidación	21,931	4.1	6.1
	En proceso de deterioro	15,267	2.9	4.2
	Deteriorado	8,330	1.6	2.3
Valor del suelo (Precio por m2)	Hasta 50.000	41,011	7.7	11.4
	50.000-100.000	191,020	35.7	53.2
	100.000-150.000	118,445	22.1	33.0
	150.000-200.000	1,292	0.2	0.4
	200.000-250.000	2,083	0.4	0.6
Problemas que limitan el desarrollo social	250.000-300.000	5,486	1.0	1.5
	Pandillas	246,020	46.0	68.5
	Atracos, asaltos, robos	307,758	57.5	85.6
	Expendio o consumo de droga	291,086	54.4	81.0
	Escándalos o conflictos entre vecinos	22,278	4.2	6.2
	Centros nocturnos o de prostitución	5,874	1.1	1.6

(1) Fuentes directas de información
FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

- Densidades que oscilan entre 200 y 300 habitantes por hectárea
- Uso combinado del suelo, compartiendo el uso residencial, en su orden, con el comercial, industrial, institucional y otro uso diferente
- Barrios de desarrollo legal, consolidados y cuyo origen se dio hace 20 años o más
- Precios por m² del suelo que oscilan en el rango \$ 50.000 a \$ 150.000

Infraestructura de servicios

La condición de déficit de infraestructura de servicios en la ciudad que afecta a 409.022 hogares de la ciudad (76.4%), corresponde principalmente a carencias relacionadas con el equipamiento urbano, especialmente con la ausencia de instituciones de educación preescolar y primaria que atiendan las necesidades de los hogares residentes en la sección en este sentido. A este respecto, alrededor del 40% de los hogares de la ciudad se encuentra afectada por carencias de esta naturaleza. (Tabla 22. Cuadro 3, anexo 3)

De manera global, en las secciones en donde se registra déficit de infraestructura de servicios se observa:

- Deficiencia considerable en el servicio de teléfono público (42.5% del total de hogares de la ciudad), y el equipamiento correspondiente a servicios de salud, hogares ICBF o similares y estación de policía (alrededor del 55% al 70% del total de hogares). En el caso de estación de policía, considerando la extensión geográfica de la unidad de análisis, cabe precisar que en el resultado obtenido puede incidir de manera importante la percepción de la comunidad sobre la necesidad de cercanía o proximidad del servicio
- Vías de acceso sin pavimentar para alrededor de 50.000 hogares, y vías internas en condiciones similares para cerca de 68.000 hogares (9.4% y 12.7% del total de hogares de la ciudad)
- Ausencia de transporte formal para 46.622 hogares (8.7% de los hogares de la ciudad)
- Estado regular de las construcciones para más de 60.000 hogares (11.3% del total)

Tabla No. 22
DÉFICIT DE ENTORNO – ATRIBUTO INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. ÁREA URBANA DE CALI
 Julio de 2000

Caracterización		Hogares en déficit	% Total hogares	% Déficit Infraestructura servicios
Hogares en déficit		409,022	76.4	100.0
Característica general	Característica particular			
Servicios públicos - Equipamiento urbano	Recolección de basura	4,600	0.9	1.1
	Alumbrado público	9,623	1.8	2.4
	Teléfono público	227,596	42.5	55.6
	Gas domiciliario	203,462	38.0	49.7
	Educación preescolar	223,613	41.8	54.7
	Educación primaria	228,435	42.7	55.8
	Educación secundaria	292,266	54.6	71.5
	Servicios de salud	332,004	62.1	81.2
	Hogares ICBF o similares	294,550	55.1	72.0
	Estación o puesto de policía	382,337	71.5	93.5
	Comercio	163,173	30.5	39.9
	Plaza de mercado	403,808	75.5	98.7
	Recreación	217,306	40.6	53.1
Espacios dedicados a la cultura	368,711	68.9	90.1	
Iglesia o lugar de culto	286,201	53.5	70.0	
Estado de las vías				
Vías de acceso	No existen	226	0.0	0.1
	Pavimentadas	358,650	67.0	87.7
	Sin pavimentar	50,146	9.4	12.3
Vías internas	No existen	1,169	0.2	0.3
	Pavimentadas	338,366	63.2	82.7
	Sin pavimentar	67,840	12.7	16.6
	Sin trazar	1,647	0.3	0.4
Vías peatonales	No existen	320,865	60.0	78.4
	Pavimentadas	78,991	14.8	19.3
	Sin pavimentar	9,166	1.7	2.2
Condición de las vías y andenes				
Vías de acceso	Buena	348,597	65.2	85.2
	Regular	32,911	6.2	8.0
	Mala	23,651	4.4	5.8
	No existe - No informa	3,863	0.7	0.9
Vías internas	Buena	336,324	62.9	82.2
	Regular	53,561	10.0	13.1
	Mala	14,611	2.7	3.6
	No existe - No informa	4,526	0.8	1.1
Vías peatonales	Buena	81,166	15.2	19.8
	Regular	10,371	1.9	2.5
	Mala	2,369	0.4	0.6
	No existe - No informa	315,116	58.9	77.0
Andenes	Buena	366,647	68.5	89.6
	Regular	21,809	4.1	5.3
	Mala	1,727	0.3	0.4
	No existe	18,839	3.5	4.6
Transporte	No existe transporte formal	46,622	8.7	11.4
	Existe transporte informal	13,434	2.5	3.3
Vegetación en las vías públicas	No existe	152,988	28.6	37.4
Estado general de las construcciones	Buena	345,559	64.6	84.5
	Regular	60,415	11.3	14.8
	Mala	3,048	0.6	0.7

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Ámbitos de participación y comunicación (Espacio público)

Carencias habitacionales concernientes al espacio público afectan en la ciudad de Cali a un total de 320.513 hogares (59.9%). De manera particular, esta categoría del déficit tiene como fuentes de origen (Tabla 23. Cuadro 3, anexo 3):

- Ausencia de espacios públicos adecuados, circunstancia que impide que la comunidad desarrolle las actividades conjuntas que actualmente tienen lugar en espacios no aptos para dicho fin. Esta situación afecta a cerca de la tercera parte de los hogares de la ciudad (172.821)
- Insuficiencia e inexistencia de amoblamiento urbano en las secciones que integran la ciudad (130.995 hogares afectados en el primer caso y 173.393 en el segundo)

Tabla No. 23
DÉFICIT DE ENTORNO – ATRIBUTO ÁMBITOS DE PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN. ESPACIO PÚBLICO
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000

Caracterización		Hogares en déficit	% Total hogares	% Déficit Espacio público
Hogares en déficit		320,513	59.9	100.0
Característica general		Característica particular		
Calificación: Actividad vs espacio público adecuado	Buena	137,551	25.7	42.9
	Regular	172,821	32.3	53.9
	Mala	10,141	1.9	3.2
Amoblamiento urbano de la sección	Suficiente	14,476	2.7	4.5
	Insuficiente	130,995	24.5	40.9
	No existe	173,393	32.4	54.1
	No informa	1,649	0.3	0.5
Estado físico del amoblamiento urbano	Bueno	8,480	1.6	2.6
	Regular	1,419	0.3	0.4
	Malo	2,232	0.4	0.7
	No aplica - No informa	308,382	57.6	96.2

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

3.3.3. Tratamiento del déficit de entorno

Distribución espacial: Considerando los atributos que definen el déficit de entorno (localización, infraestructura de servicios y espacio público), el conjunto de comunas que integra el grupo b (6,13,14,15 y 16), refleja los sectores de la ciudad de Cali en donde se registra presencia fuerte de carencias de esta naturaleza. En orden de importancia, y teniendo en cuenta los factores predominantes que determinan la presencia de déficit descritos anteriormente, la mitigación de la problemática habitacional correspondiente al entorno deberá priorizar su atención e intervención en la escala: problemas sociales que generan desconfianza e inseguridad, generación y adecuación de espacio público, y ampliación en la cobertura de equipamiento urbano (educación, salud, etc.)

Tabla No. 24a
DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT DE ENTORNO SEGÚN ATRIBUTOS
ÁREA URBANA DE CALI. Julio de 2000

Grupo de comunas	Atributos del entorno					
	Localización		Servicios		Espacio	
	Hogares	% (*)	Hogares	% (*)	Hogares	% (*)
Total	359,337	67.2	409,022	76.4	320,513	59.9
a	37,464	7.0	37,186	7.0	37,464	7.0
b	181,259	33.9	158,778	29.7	172,886	32.3
c	109,409	20.4	86,966	16.3	95,745	17.9
d	31,205	5.8	126,092	23.6	14,418	2.7

(*) Participación en el total de hogares de la ciudad

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Estructura del esquema de atención: De acuerdo con los resultados obtenidos en materia de los atributos que definen las carencias habitacionales concernientes al entorno, los planteamientos expuestos a continuación constituyen una base inicial de apoyo a partir de la cual sustentar la orientación de la inversión física y social, de una parte, y de otra, identificar la prioridad de atención, medida en términos de hogares afectados (Tabla No. 24b).

En virtud de lo anterior, la administración municipal debe orientar sus esfuerzos de inversión hacia el tratamiento de carencias inherentes, en su orden, a los atributos infraestructura de servicios, localización y espacio público.

Tabla No. 24b
TRATAMIENTO DEL DÉFICIT DE ENTORNO. ESQUEMA DE ATENCIÓN

ATRIBUTO	CARACTERÍSTICA GENERAL	CARACTERÍSTICA ESPECÍFICA	% (*)
1. Infraestructura de servicios (76.4%)	Incidencia de las deficiencias a nivel de grupo de comunas (**)	b	85.1
		a	83.5
		d	74.7
		c	64.3
	Servicios públicos y equipamiento urbano	Plaza de mercado	75.5
		Estación de policía	71.5
		Espacios dedicados a la cultura	68.9
		Servicios de salud	62.1
		ICBF o similares	55.1
		Educación secundaria	54.6
		Iglesia	53.5
		Educación primaria	42.7
		Teléfono público	42.5
		Educación preescolar	41.8
		Recreación	40.6
	Gas domiciliario	38.0	
	Comercio	30.5	
Infraestructura física	Inexistencia de vías peatonales	60.0	
	Vías internas sin pavimentar	12.7	
	Vías de acceso sin pavimentar	9.4	
2. Localización (67.2%)	Incidencia de las deficiencias a nivel de grupo de comunas (**)	b	97.2
		a	84.2
		c	80.9
		d	18.5
	Condiciones de riesgo	Erosión, deslizamiento	7.6
		Avalancha	3.8
		Inundación	1.3
	Condiciones de la sección	Contaminación por basuras	2.9
		Comercial	4.6
	Uso del suelo compartido(***)	Institucional	2.2
		Industrial	2.2
		Atracos	57.5
	Problemas que limitan el desarrollo social	Droga	54.4
		Pandilla	46.0
Escándalos y conflictos		4.2	
Prostitución		1.1	
3. Espacio público (59.9%)	Incidencia de las deficiencias a nivel de grupo de comunas (**)	b	85.1
		a	83.5
		d	74.7
		c	64.3
	Presencia de actividad vs espacio público adecuado	Regular (Presencia de actividad e inexistencia de espacios públicos apropiados para estos eventos urbanos)	32.3
	Amoblamiento urbano	Inexistente	32.4
		Insuficiente	24.5

(*) Proporción de hogares afectados dentro del total de la ciudad de Cali

(**) Proporción de hogares afectados dentro del total de hogares que integran el grupo de comunas

(***) Fuentes directas de información

En términos generales se plantean los siguientes aspectos:

- La problemática de entorno general, más crítica, y que consecuentemente requiere prioridad de atención, se presenta entre los hogares que integran el grupo b de comunas
- La dotación en materia de servicios públicos y equipamiento urbano debe considerar, como alternativas prioritarias (primeras cinco): Plazas de mercado, estaciones de policía, espacios dedicados a la cultura, servicios de salud, y hogares del ICBF o similares.
- La implementación de programas orientados a mitigar la problemática de inseguridad en los barrios de la ciudad debe considerar aspectos relacionados con: atracos, expendio o consumo de drogas y presencia de pandillas en el sector
- Construcción y/o adecuación de espacios públicos adecuados para la realización de actividades que impliquen la interacción conjunta (participación), de los miembros de la comunidad

3.3.4. Déficit total. Medición integral

Retomando los resultados precisados a nivel del déficit convencional y el correspondiente a entorno se tiene:

Déficit cualitativo:	22.699 hogares
Déficit cuantitativo:	44.075 hogares
Déficit de entorno:	480.925 hogares (89.9% del total)
Déficit total (integral):	482.058 hogares (90.1%)

Considerando la pertinencia de precisar algunos aspectos de orden metodológico se plantea lo siguiente:

- La categoría convencional del déficit (cuantitativo más cualitativo) discrimina los hogares de manera que no se presente duplicación de éstos. En este sentido, si para un hogar las deficiencias de su vivienda pudieran ser objeto de mejoramiento pero a la vez se encuentra afectado por problemas de cohabitación, la carencia de estos hogares se resuelve en el déficit cuantitativo, es decir con vivienda nueva, y no en el cualitativo
- Con relación a la diferencia entre el déficit de entorno y el total, la interpretación indica que 1.133 hogares se encuentran afectados por carencias concernientes únicamente a la vivienda y no presentan deficiencias en términos de entorno.
- De acuerdo con lo anterior, igualmente se puede deducir que para 415.284 hogares la carencia habitacional que les afecta compromete únicamente deficiencias relacionadas con el entorno.

En términos de localización espacial, el déficit de global de entorno y el total o integral presenta la siguiente distribución (Tabla 25):

Tabla No. 25
MAGNITUD DEL DÉFICIT DE ENTORNO Y TOTAL POR GRUPOS DE COMUNAS
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Déficit	Grupo de comunas								Total	%
	a		b		c		d			
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%		
Total hogares	44,516	100.0	186,540	100.0	135,175	100.0	168,792	100.0	535,023	100.0
Entorno	38,276	86.0	186,540	100.0	124,081	91.8	132,028	78.2	480,925	89.9
Total	38,363	86.2	186,540	100.0	124,556	92.1	132,599	78.6	482,058	90.1

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

Como se indicó anteriormente, la participación significativa de las comunas del grupo b en el déficit de entorno resulta evidente si se tiene en cuenta que el total de hogares residentes en estos sectores de la ciudad se encuentran afectados por alguna de las carencias que definen el déficit de entorno.

Es importante considerar que en términos del déficit total o integral el peso relativo que introduce la consideración de las deficiencias derivadas del entorno puede restar importancia a la incidencia del déficit convencional (carencias de la vivienda). A manera de ejemplo, mientras el déficit de entorno posiciona al grupo de comunas d como el segundo en importancia en el déficit total (Tabla 26. Cuadro 3, anexo 3), en términos del déficit cuantitativo y cualitativo estos hogares representan la menor participación dentro del déficit convencional.

Tabla No. 26
DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT DE ENTORNO Y TOTAL SEGÚN GRUPOS DE COMUNAS
ÁREA URBANA DE CALI
Julio de 2000
Porcentaje de hogares

Grupo de comunas	Déficit de entorno		Déficit total	
	Hogares	%	Hogares	%
a	38,276	8.0	38,363	8.0
b	186,540	38.8	186,540	38.7
c	124,081	25.8	124,556	25.8
d	132,028	27.5	132,599	27.5
Total hogares	480,925	100.0	482,058	100.0

FUENTE: CENAC. Encuesta de hogares

4. OBJETIVOS, METAS E INSTRUMENTOS DE LARGO PLAZO DE LA GESTIÓN HABITACIONAL DE CALI

4.1. POLÍTICA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

En el contexto global de ordenamiento territorial, el componente vivienda constituye una de las líneas de política prioritarias del esquema de planeación en virtud al nivel de incidencia que pueden alcanzar acciones dirigidas hacia la intervención de la problemática habitacional.

En desarrollo de esta determinación, la política de vivienda y asentamientos humanos plantea como objetivo general “contener el crecimiento del déficit cuantitativo de vivienda y reducir el déficit cualitativo, de manera que contribuya simultáneamente al mejoramiento de la calidad de vida de la población en condiciones de pobreza; a elevar la calidad urbanística de las áreas residenciales y a evitar el desborde del crecimiento urbano hacia áreas no urbanizables”.⁶

Con relación a los componentes específicos de esta línea de política, además del Plan Estratégico de Vivienda⁷, cuyos resultados direccionan las acciones de vivienda y en consecuencia viabilizan una definición acertada de programas y proyectos habitacionales, otros nueve elementos integran el conjunto de dichos componentes:

⁶ Plan de Ordenamiento Territorial de Cali. Capítulo 2, artículo 12. DAPM de Cali

⁷ Según el artículo 13, paragrafo 1 del POT, la política de vivienda para los diferentes períodos de vigencia del Plan, detallará sus metas financieras, modalidades e instrumentos de ejecución a través del Plan Estratégico de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, el cual será adoptado por un Acuerdo complementario del Concejo Municipal, que será presentado por iniciativa del Alcalde.

- Ajuste al Plan Nacional de Desarrollo
- Óptima utilización del suelo de expansión urbana
- Programas de vivienda prioritaria (menos de 50 smml)
- Financiación de la vivienda
- Capacidad tecnológica de la oferta
- Capacidad investigativa
- Autoconstrucción
- Titulación
- El sistema municipal de vivienda

Manteniendo el marco conceptual y metodológico de análisis y dimensionamiento de la problemática habitacional de la ciudad de Cali implementado en el Programa Básico de Vivienda, el Plan Estratégico precisa los resultados obtenidos en esta fase previa mediante la aplicación de mecanismos de obtención de información basado en fuentes directas, e introduciendo el concepto de medición integral de las necesidades habitacionales, el cual involucra carencias originadas al interior de la vivienda y en su entorno urbano.

4.2. PROYECTO ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA Y MEJORAMIENTO

La descripción de los programas expuesta a continuación considera los aspectos pertinentes desarrollados en el POT de Cali. Los aspectos conceptuales de estos programas pueden ser ampliados y/o precisados en el documento correspondiente al Programa Básico de Vivienda.

4.2.1. Programa de vivienda nueva

Población objeto:	47.575 hogares
Deficiencias de estructura de la vivienda:	9.585 hogares
Problemas de cohabitación:	34.490 hogares
Condición de riesgo (reubicación):	3.500 hogares

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, el desarrollo de programas de vivienda debe considerar para su localización la oferta de suelo en sectores urbanos consolidados aptos para la ejecución de procesos de densificación, sectores urbanos en desarrollo, áreas de expansión, sectores de renovación y recuperación residencial, cuyas metas son generar una oferta amplia de vivienda. Se desarrollarán a través de tres estrategias fundamentales:

A corto plazo: terminar de desarrollar la comuna 21 (Desepaz), donde existen todas las obras macro de servicios públicos construidas por el Municipio, y que

representan un total de 10.178 soluciones para ofrecer como Vivienda de Interés Social (VIS), y prioritaria, en terrenos particulares y del Municipio.

A mediano plazo: consolidar las áreas libres al interior del perímetro urbano y que representan un total parcial de 408.69 Has para 15.000 viviendas aproximadamente.

A largo plazo: los programas de vivienda en el largo plazo se desarrollarán en el suelo de expansión urbana definido en el POT.

4.2.2. Programa de recuperación y renovación urbana. Redensificación

Este programa se propone la recuperación de sectores consolidados de uso eminentemente residencial y la implementación de procesos de redensificación como instrumento de renovación urbana. Sus metas son: desarrollar un plan para la construcción de vivienda nueva en zonas deterioradas estratégicas de la ciudad (zona central y área del corredor de transporte masivo, entre otras). En las zonas de uso mixto reglamentado se incentivará la creación de nuevas viviendas complementadas con comercio e industria familiar, principalmente en las zonas próximas a los corredores de transporte masivo. Acorde con la tendencia de ocupación de cada una de estas áreas, la Administración Municipal definirá los porcentajes destinados a vivienda de interés social.

- a) En barrios pertenecientes a las comunas 3, 4, 5, 8, 9, 10 y 11
- b) Áreas de las galerías de Santa Helena, Alfonso López, Porvenir y la Floresta
- c) Algunos corredores viales y del Sistema Integrado de Transporte Masivo

Con relación a este programa, el artículo 227 del POT plantea como objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global crear la Empresa de Renovación Urbana de Cali.

4.2.3. Programa de mejoramiento integral

Población objeto:	22.699 hogares
Problemas de espacio:	15.385 hogares
Problemas de servicios:	3.416 hogares
Problemas de estructura.	1.800 hogares
Otros problemas (combinación de los anteriores):	2.098 hogares

Adóptase la secuencia de actividades relacionadas a continuación para desarrollar el Programa de Mejoramiento Integral, encaminado a lograr la vinculación de los asentamientos de desarrollo incompleto, sean o no calificados como Vivienda de Interés Social, a la malla urbana formal y al mejoramiento de la calidad de vida de

sus pobladores mediante la acción coordinada de las instituciones públicas y privadas, las organizaciones no gubernamentales y la comunidad:

- Identificación de los asentamientos
- Zonificación de amenazas
- Clasificación según niveles de amenazas
- Diseño y Planificación Urbanística

Las metas de este programa corresponden al mejoramiento de los barrios de las comunas 1, 6, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 y 20. A mediano y largo plazo deben realizarse las siguientes acciones: Plan Estratégico de Mejoramiento Integral de Barrios y Comunas, determinando las viviendas a reubicar por efecto del reordenamiento en su misma zona y las zonas que pueden ser mitigadas. El plan debe incluir el proyecto urbanístico, el cual contendrá entre otros, el reordenamiento vial y del espacio público, las áreas para localización de zonas verdes y equipamiento, y el plan financiero para la inversión en el entorno, la infraestructura de servicios públicos, el equipamiento comunitario y zonas verdes, la regularización y los programas de mejoramiento de la totalidad de los asentamientos de desarrollo incompleto. Una vez desarrollado el plan de mejoramiento, se debe continuar con el procedimiento establecido en la política de los asentamientos de desarrollo incompleto, establecida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y que debe culminar con la titulación masiva de todos los predios como propuesta de largo plazo del POT.

Siguiendo el marco de contexto desarrollado en el Programa Básico de Vivienda, el mejoramiento de la vivienda (edificación) adquiere relevancia en el tratamiento de las necesidades habitacionales de la población, considerando el marco conceptual que define al stock habitacional como el componente de vivienda capaz de aportar la mayor proporción de los servicios habitacionales requeridos por la población.

En virtud al enfoque propio o naturaleza de la opción mejoramiento como herramienta válida para la solución de necesidades habitacionales, su aplicación concierne la atención de carencias de tipo cualitativo pertinentes a los atributos estructura (materiales de la vivienda), servicios públicos, y espacio (ampliación); en asentamientos subnormales y en sectores urbanos consolidados, en desarrollo, de renovación o de expansión.

De acuerdo con el procedimiento de consulta a especialistas realizado en la ciudad de Cali, a nivel general existe coincidencia en la importancia que encierra la observación global del problema, involucrando de manera simultánea varias carencias de acuerdo con el siguiente orden de atención:

- Nuevos espacios (ampliación)
- Servicios públicos (acueducto y energía)
- Saneamiento ambiental (aguas servidas, baño, cocina)
- Estructura
- Cubierta

4.2.4. Programa de reubicación de asentamientos humanos

Población objeto: 33.826 hogares⁸

Amenaza de inundación: 5.656 hogares

Amenaza de avalancha: 17.419 hogares

Amenaza de movimiento en masa: 34.336 hogares

Se trata de reubicar en sectores urbanos aptos para el uso habitacional los hogares vulnerables a diferentes tipos de riesgo, asentados en sectores con presencia de amenaza no mitigable. Son instrumentos de este programa:

- Aprovechar el uso de algunas zonas de asentamientos subnormales que se pueden rehabilitar
- Destinar la superficie necesaria en las áreas de expansión a los programas de reubicación de las familias
- Adecuar todo el programa de reubicación a los lineamientos provenientes del Plan Estratégico de Vivienda, el cual permite una lectura integral al problema habitacional del Municipio de Santiago de Cali

Mecanismos para la reubicación: Para la reubicación de las familias ubicadas en zonas de muy alta y alta amenaza se debe tener en cuenta los siguientes mecanismos:

- Declaración de alta y muy alta amenaza según parámetros establecidos en este Plan
- Identificación de la procedencia de las familias asentadas y evaluación de otras alternativas diferentes a las del asentamiento en el perímetro municipal
- Aprovechamiento de las áreas de tierra propiedad del Municipio en zonas urbanas y rurales para localizar terrenos adecuados de bajo costo tanto de suelo como de urbanización para desarrollar programas específicos de reubicación

⁸ La población objeto identificada para este programa corresponde al número de hogares afectados por alguno de los riesgos estudiados en la medición integral de las necesidades habitacionales, cuya carencia no compromete ninguna de las clasificaciones restantes consideradas en dicha medición.

- Diseñar programas intersectoriales a partir de estudios socio-culturales que permitan la aceptación de los procesos de reubicación de tal manera que se logren conjugar las variables que tienen que ver con el tema: trabajo social, empleo, salud, educación y vivienda, logrando elevar la calidad de vida de la población. En este sentido, se otorgará especial atención a la creación y puesta en marcha de pequeñas unidades productoras de materiales de construcción que cuenten con la participación de los destinatarios de las viviendas, generando al mismo tiempo empleo e ingresos adicionales que contribuyan a incrementar la capacidad adquisitiva de los sectores beneficiados y a asegurar de esa manera la continuidad de programas similares

4.2.5. Reasentamiento o regularización y mejoramiento integral de los asentamientos rurales concentrados⁹

Se establece la disminución del déficit cualitativo existente en estos asentamientos, dando prioridad a las familias e inmuebles que se encuentran ubicadas en suelos de protección por amenazas naturales, de conformidad con los resultados de los estudios sobre las distintas amenazas que el municipio se obliga a realizar.

Para el logro de este objetivo se adelantarán el plan de rehabilitación y mejoramiento de asentamientos rurales y el plan de relocalización, que se dirigirá exclusivamente a aquellos casos donde no sea posible mitigar el riesgo o cuando los asentamientos se ubiquen en áreas de protección ambiental que se encuentren ocupadas.

4.2.6. Programa de titulación de predios

Desarrollar un plan para la titulación de predios de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto, localizados especialmente en las comunas 1, 2, 4, 6, 13, 14, 15, 18, 19 y 20; además de los programas de propiedad del Municipio de Santiago de Cali.

Mecanismos del programa:

- Localizar y censar los diferentes asentamientos que requieran de titulación
- Realizar los levantamientos topográficos y elaborar la regularización vial y urbanística

⁹ Con relación a la población residente en el área rural, se recomienda remitirse al Apéndice de este documento: La vivienda rural en el Plan Estratégico del POT.

- Desarrollar convenios entre el Municipio a través de la entidad competente con los propietarios de los terrenos donde se encuentran asentadas las familias con el fin de llevar a cabo la titulación de los predios.

4.3. TRATAMIENTO DE MAYOR EFECTO MULTIPLICADOR SOCIAL DE LA INVERSIÓN DEL MUNICIPIO

De acuerdo con el marco conceptual del Plan Estratégico de Vivienda, el contexto social que debe ser considerado como punto de partida para orientar la asignación de los recursos del municipio al tratamiento del problema habitacional comprende los siguientes supuestos básicos:

- La intervención del Estado en función de los principios que orientan su acción (equidad, solidaridad, justicia social, etc.).
- La función redistributiva del ingreso inherente por principio al gasto público
- El alcance de los resultados, condicionado de una parte por el volumen de recursos públicos dirigidos a la inversión social, y de otra, por la capacidad de aporte de la población en la solución de sus carencias habitacionales como resultado de su capacidad económica

El contexto anteriormente descrito evidencia la importancia que encierra, para efectos del impacto esperado, garantizar efectividad en los resultados de las políticas, programas e instrumentos orientados a intervenir el problema habitacional. En este sentido, dicha efectividad debe ser susceptible de medición en términos de:

- Incidencia: Disminución real de la población afectada total y de cada uno de los tipos de déficit atendidos
- Focalización: Tratamiento directo a la población definida como objeto
- Eficiencia: Considerando:
 - Costo de las soluciones: Compatibilidad del costo de la solución con la naturaleza de la necesidad de vivienda y la capacidad de pago del hogar
 - Competitividad de las soluciones en el mercado formal y frente a la subnormalidad
 - Viabilidad social: Aceptación de la solución, demanda efectiva y uso por parte de la población objeto

4.4. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA

En el actual modelo de gestión estatal para el sector de la construcción y la vivienda, la acción pública se enmarca dentro de los conceptos de modernización del Estado y participación del sector privado mediante concertación con el sector

público, teniendo como premisa el criterio que cada ente público o privado solo debe hacer aquello para lo que funcionalmente esté mejor preparado.

En los aspectos institucionales, la política habitacional, evidenció en el pasado una gran descoordinación de las entidades que participaban en la vivienda social, además de un agudo centralismo en la toma de decisiones en cabeza del gobierno nacional.

Una política de vivienda no tendría mucho sentido si se formulara por fuera de una estrategia de ciudad y de región. La ciudad no es un fenómeno social aislado, marginal. Es la unidad básica de la sociedad contemporánea, concentra un alto volumen de población, una inmensa cantidad y calidad de la producción social, cultural y económica y posee, adicionalmente, una inconmensurable capacidad de transformación, adaptación y respuesta a las cambiantes condiciones del entorno.

La complejidad y diversidad que caracterizan las manifestaciones territoriales del problema habitacional en Colombia, trascienden y relativizan la pertinencia e incidencia social de la política y los programas implementados en el nivel estatal central, los cuales se encuentran limitados desde su origen por el enfoque aplicado para el estudio del problema, la orientación de la política sectorial y el plan de desarrollo y por los recursos efectivos disponibles. Estos factores conducen objetivamente a radicar en la administración municipal la principal responsabilidad en el proceso de atención de las necesidades de vivienda de la población.

Es por esta razón que varios teóricos del desarrollo urbano han planteado los innumerables factores que señalan la necesidad de reorientar, redefinir y fortalecer el papel de las ciudades; es decir, la necesidad urgente de diseñar sólidas políticas urbanas para enfrentar los retos de la globalización.¹⁰ En un sentido más particular, la participación activa del municipio en la búsqueda de soluciones al problema de vivienda de la población se considera como factor necesario e imprescindible.

La administración de la ciudad tiene la responsabilidad de integrar la política central con la local, a través del Sistema Municipal de Vivienda. Para la intervención del problema habitacional, el municipio no puede limitarse a esperar las adjudicaciones de las inversiones y programas que opera el gobierno nacional, dado que éstas tienen una fuerte dependencia de variables como la disponibilidad de recursos, la asignación sectorial y territorial de la inversión social, el control del gasto público, el déficit fiscal y la inflación, etc., las cuales imponen otros énfasis y direcciones que no coinciden completamente con las expectativas y necesidades de las ciudades.

¹⁰ GIRALDO Isaza Fabio. Ciudad y Crisis. Hacia un nuevo paradigma? CENAC, TME, FEDEVIVIENDA, ENSAYO Y ERROR, PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA-FACULTAD DE ARQUITECTURA. Santafé de Bogotá, D.C. Abril de 1999

Al respecto, en Colombia se han generado grandes avances en los procesos de descentralización hacia los municipios, tales como las Leyes 11 y 12 de 1986, las cuales se ocuparon de aspectos relacionados con la descentralización fiscal, transferencia y creación de ingresos locales y administrativos. Además, con la Ley 9ª de 1989 se avanza significativamente en el proceso de autonomía municipal, en lo relacionado con el desarrollo urbano y las responsabilidades en cuanto al tratamiento de la problemática de la vivienda popular informal y su integración a la ciudad.

La Ley 3ª de 1991 consagra otros mecanismos de estímulo y apoyo a la legislación local en materia de vivienda de interés social, tales como la asistencia técnica y financiera a los municipios, la acción coordinada entre entidades de los distintos ordenes para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda, etc.

Es importante destacar los logros alcanzados en este sentido a través de la Ley 388 de 1997 con la cual se crearon importantes y definidos espacios para que las administraciones departamentales y municipales asuman directamente las responsabilidades inherentes al ordenamiento y el desarrollo territorial, dotándolos de amplias herramientas de planificación y gestión urbana.

Con el objetivo que el municipio asuma sus responsabilidades y competencias, especialmente en lo relacionado con la política de vivienda y con el propósito de lograr una acción coordinada de las entidades públicas y privadas del orden territorial, que intervienen en los procesos de urbanización y generación de la oferta de vivienda, se requiere una transformación institucional, jurídica y normativa del municipio, de manera que las diferentes entidades involucradas en la gestión habitacional desarrollen sus funciones de acuerdo con las políticas y programas del POT.

Considerando su naturaleza y los aspectos funcionales de gestión, es recomendable que los diferentes agentes locales de la política urbana y de vivienda se articulen en un sistema integral o Sistema Municipal de Vivienda, SMV, el cual, a su vez, contextualiza y direcciona la inclusión de la política de vivienda nacional, específicamente la política de subsidios directos a la demanda o Subsidio Familiar de Vivienda, SFV.

El Sistema Municipal de Vivienda relaciona, articula y coordina la acción de los diferentes actores que participan en la generación de la demanda y oferta de soluciones habitacionales en el municipio.

El sistema debe funcionar como tal, debe contener una estructura orgánica general en la cual se establezcan los niveles de autoridad y responsabilidad con sus respectivas funciones, así como los niveles de dirección, coordinación y

asesoramiento. Igualmente, se debe establecer claramente la entidad u organismo que lidera y encabeza el sistema, el cual ejercerá la dirección y coordinación del mismo y formulará los planes correspondientes.

En esta forma, el sistema será un mecanismo de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación permanente que conllevará a una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos.

Consecuentemente, como se ha señalado anteriormente, el municipio no debe limitarse a ser un receptor pasivo de los programas e instrumentos de la política de vivienda del nivel central. Debe definir las carencias habitacionales propias, mediante la elaboración clara del diagnóstico, que le permitirá dimensionar las necesidades de vivienda existentes con base en las cuales podrá diseñar y formular políticas, programas e instrumentos para el manejo integral de la problemática habitacional del municipio.

La gestión habitacional del Plan de Ordenamiento Territorial debe auspiciar y garantizar la participación activa de todos los actores involucrados: la población afectada (hogares), instancias públicas municipales, departamentales y nacionales, cajas de compensación familiar, sociedad civil local (organizaciones populares de vivienda, fundaciones, organizaciones no gubernamentales), organizaciones solidarias (fondos de empleados, cooperativas, etc.), sector privado (empresas, gremios), instituciones de formación superior y técnica, de manera que en conjunto todos los agentes aporten los recursos requeridos tanto para atender las necesidades de vivienda de los nuevos hogares, como para reducir el déficit habitacional, en un marco de desarrollo urbano ordenado, contribuyendo a cualificar la ciudad existente y a construir la nueva ciudad, en el territorio soñado que señala el POT.

La población con carencias habitacionales que no sea atendida oportunamente a través de los agentes anteriores resolverá su problema de vivienda por la vía de la subnormalidad, la cual, dados sus bajos ingresos y la falta de organización para la atención de sus necesidades, se convierte en alternativa única. La diferencia entre el nivel de la producción habitacional formal y la necesidad demográfica de la ciudad se traduce en demanda de vivienda al sector informal. Sus resultados urbanos y sociales, la ilegalidad, subnormalidad y la marginalidad social, constituyen un problema gigantesco que genera serias implicaciones para el desarrollo urbano y la calidad de vida de la población en general que debe ser dimensionado e intervenido con efectividad, pues esta lógica del mercado no solamente desconoce los planes de la ciudad sino que va en contra de ellos, dirigen la ciudad hacia un sentido diferente del trazado por los planes y la atención de sus consecuentes secuelas demanda un costo muy alto, casi inalcanzable para el municipio.

El Sistema Municipal de Vivienda se agrupará, según la naturaleza de los actores urbanos y las áreas funcionales de gestión de cada uno de ellos, así:

4.4.1. Hogares de la población afectada por carencias habitacionales

Los hogares de la población de Cali constituyen el punto de partida del Sistema, dado que ellos no deben ser considerados únicamente como los beneficiarios finales de la gestión habitacional definida por el POT. La población afectada por las necesidades de vivienda ha sido también la gestora de la mayor parte de la ciudad construida y del stock habitacional actual.

La población afectada aportará a la solución de sus carencias habitacionales en función de su nivel socioeconómico e ingresos y de las alternativas que ella misma ofrezca o desarrolle, como comunidad con capacidad de organización y participación.

La intervención de los grupos sociales afectados en los procesos de definición, diagnóstico y dimensionamiento de sus necesidades habitacionales y en el diseño, formulación y ejecución de las políticas y programas representa uno de los más importantes activos del municipio, con el cual es posible contribuir a la eficiencia de la gestión local en este sector social.

4.4.2. Nación

En el Sistema Municipal de Vivienda, las instituciones nacionales aportarán en las áreas relacionadas con el fomento y la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social, a través de entidades como el INURBE, FNA, Caja de Vivienda Militar, etc. Prestarán asistencia técnica y promoverán la organización social para la gestión de programas, con la participación de entidades como el SENA, INURBE, ESAP y universidades y centros de investigación especializados. Financiarán los programas mediante la asignación de recursos de crédito y subsidios de instituciones como INURBE, FNA, Banco Agrario, FINDETER, Caja de Vivienda Militar, Plan Mínimo de Empleo, etc.

En términos generales, la política de las instituciones nacionales, sus programas e instrumentos participarán en la estructura y directrices del Sistema Municipal de Vivienda y no éste en la instancia nacional.

4.4.3. Mercado financiero

La alta dependencia del mercado de vivienda de la financiación para los oferentes (corto plazo) y demandantes (largo plazo) constituye un factor de importancia definitiva para la intervención del problema habitacional de los municipios. En este sentido, la suficiencia de recursos, las condiciones financieras y el acceso al crédito

condicionan el alcance y la calidad de los resultados de los programas locales de vivienda.

A nivel de la población afectada las limitaciones en estas variables del mercado financiero han generado vacíos que han sido compensados por la subnormalidad.

Consecuentemente, los programas municipales de vivienda deben contemplar dos alternativas complementarias de asignación de créditos hipotecarios para los hogares deficitarios demandantes de unidades de vivienda nueva: financiación de mercado y financiación alternativa.

La primera fuente de créditos individuales atenderá los hogares vinculados a la economía formal y que tienen acceso al crédito, especialmente mediante la participación de los bancos y corporaciones de ahorro y vivienda a través de la Unidad de Valor Real (UVR).

La financiación alternativa ofrecerá recursos y posibilidades para quienes no pertenecen a la economía formal y por lo tanto no pueden aspirar a acceder al crédito de mercado, e incluso para los hogares que, perteneciendo a ella, enfrentan limitaciones críticas dado su nivel de ingresos mensuales. La financiación alternativa debe desarrollarse como iniciativa del municipio, partiendo de la integración de los avances y logros que en este campo han obtenido la Secretaría de Vivienda, los promotores inmobiliarios, fundaciones y organizaciones no gubernamentales relacionadas con el problema habitacional, las entidades del sector solidario, cooperativas, fondos de empleados, etc.

4.4.4. Participación local

Dada la importancia que en el nuevo esquema institucional se concede a la gestión local y a los procesos de autogestión, se destaca este componente del Sistema Municipal de Vivienda, como sustento del apoyo que en esta materia debe existir para desarrollar los programas de vivienda del municipio.

La participación local contempla las instituciones, dependencias e instancias municipales de los organismos públicos, las entidades y empresas del sector privado y solidario, organizaciones de la sociedad civil, que cumplan funciones o actividades relacionadas con el fomento y la ejecución de programas de soluciones de vivienda, asistencia técnica, organización comunitaria, etc. Aportarán la oferta de unidades habitacionales y subsidios directos e indirectos, en dinero o en especie, para la solución de las carencias habitacionales de la población. Forman parte de este componente del Sistema la Secretaría de Vivienda, cajas de compensación familiar, promotores inmobiliarios, fundaciones, organizaciones solidarias, organismos no gubernamentales, organizaciones de vivienda popular, etc.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, identificará, reglamentará y estructurará este sistema, surtiendo los trámites previstos en la ley, así como las instituciones relacionadas con el problema habitacional de la ciudad, el cual, en principio, estará conformado por actores urbanos de la siguiente naturaleza:

4.4.5. Contexto regional

En virtud a la coyuntura particular que caracteriza a la ciudad de Cali en materia de migración poblacional, resulta pertinente plantear la relación del componente habitacional al interior de este contexto específico. En este sentido, a partir de la consideración según la cual el fenómeno migratorio es atribuible a factores de carácter socioeconómico (problema de ingresos), más que de habitación, el tratamiento del problema adquiere connotaciones que difieren de la estructuración de estrategias de vivienda.

De manera consecuente con los planteamientos expuestos anteriormente, y a manera de recomendación, el municipio de Cali deberá liderar no solamente el desarrollo económico propio, sino también el de la región, de manera que a partir de la moderación de la problemática de ingresos se amortigüe igualmente el fenómeno de migración proveniente de los municipios anexos, emprendiendo en este contexto la estructuración de programas habitacionales bajo la perspectiva de la conformación de un modelo regional en el cual, a partir de acuerdos sociopolíticos, resulte viable la consolidación de un territorio equilibrado y sostenible. A este respecto, no obstante los inconvenientes que genera la aplicación de esquemas de administración metropolitanos, como mecanismos de acción constituyen un instrumento útil para el manejo de los asentamientos urbanos modernos en virtud al tipo de interrelaciones presentes a nivel regional, las cuales deben ser interpretadas a la luz de la orientación y especificidades propias del POT de la ciudad y el desarrollado por los municipios vecinos.

**Tabla No. 27
SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA**

ACTORES URBANOS		ENTIDADES
POBLACIÓN AFECTADA		HOGARES
NACIÓN		INURBE, FNA, CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR, BANCO AGRARIO, FINDETER, PLAN MÍNIMO DE EMPLEO, SENA, ESAP, CENTROS DE INVESTIGACIÓN, OTRAS
MERCADO FINANCIERO	FINANCIACIÓN DE MERCADO	BANCOS, CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA, CAV
	FINANCIACIÓN ALTERNATIVA	ENTIDADES MUNICIPALES, PROMOTORES INMOBILIARIOS, ORGANISMOS SOLIDARIOS, FUNDACIONES, ONGs
PARTICIPACIÓN LOCAL		ENTIDADES MUNICIPALES, PROMOTORES INMOBILIARIOS, CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, FUNDACIONES, OPVs, ONGs, FONDOS Y COOPERATIVAS

5. COMPONENTE ESTRATÉGICO. PROGRAMAS PRIORITARIOS. PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

De manera consecuente con el objetivo general que plantea el POT en materia de vivienda, la orientación del Plan Estratégico de Vivienda radica en frenar el déficit habitacional con base en tres frentes de acción:

- Cobertura de los requerimientos de vivienda generados a partir de la formación de nuevos hogares (12.793 hogares anuales)
- Atención del déficit habitacional (104.100 hogares), considerando las categorías:
 - Cualitativo (acciones de mejoramiento): 22.699 hogares
 - Cuantitativo (vivienda nueva): 44.075 hogares
 - Viviendas objeto de reubicación por condición de riesgo: 37.326 hogares
- Atención de las deficiencias de entorno diferentes a la presencia de riesgo, es decir, cuyo tratamiento no involucre el requerimiento de unidades adicionales de vivienda (377.958 hogares)

5.1. COSTO Y FINANCIACIÓN DE LA POLÍTICA HABITACIONAL DEL POT

5.1.1. Propuesta de atención a los requerimientos generados por la formación de nuevos hogares

Con el propósito de congelar el déficit actual de vivienda y de manera consecuente frenar el crecimiento de la subnormalidad, de acuerdo con la dinámica esperada en materia de formación de nuevos hogares en la ciudad se requiere construir 12.793 viviendas anuales en los próximos 20 años a partir de 2001. En términos de subsidios, para los dos primeros años (2001 y 2002) se plantea una demanda de recursos de \$83.154.5 millones cada año (a precios de julio de 2000).

Con base en la meta propuesta, la gestión habitacional del POT en el marco del Plan Estratégico de vivienda; con la participación de instancias de los sectores público, privado y civil del orden nacional y territorial; debe partir de la implementación de programas orientados hacia la estimación del tipo y costo de las soluciones de vivienda a ofrecer, el aporte de los hogares correspondiente a cada tipo definido, y los requerimientos para su financiación, es decir, crédito requerido (de mercado y alternativo) y subsidios locales.

A manera de ejercicio práctico, indicativo del costo que genera la formación promedio de hogares esperada y su respectiva financiación, el cálculo correspondiente se desarrolla, de acuerdo con el procedimiento aplicado en el tratamiento del déficit habitacional acumulado (numeral 5.1.2.), y considerando los siguientes parámetros:

- Primeros nueve años de atención teniendo en cuenta la formación anual de hogares esperada (12.793)
- Costo individual de la solución equivalente a la vivienda Tipo 1 (Decreto 824 de 1999): \$ 6.000.000
- Fuentes de financiación:
 - Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): \$ 5.400.000
 - Ahorro programado: \$ 600.000

A este respecto, la alternativa de financiación inherente a líneas de crédito (de mercado o alternativas), depende de la situación ocupacional del jefe de hogar y de su nivel de ingreso mensual, cuya clasificación resultante viabilizaría el acceso a soluciones de vivienda de precio superior.

ATENCIÓN (PLAZO)	POBLACIÓN OBJETO	VALOR PROGRAMA (*)	FUENTES DE FINANCIACIÓN (*)	
			SFV REQUERIDO	AHORRO PROGRAMADO
9 años	115,137	690,822	621,740	69,082
Anual	12,793	76,758	69,082	7,676

(*) Millones de pesos de julio de 2000

5.1.2. Atención del déficit habitacional

5.1.2.1. Soluciones habitacionales y costo

De acuerdo con la concepción del problema habitacional que se desarrolla en el Plan Estratégico de Vivienda, el costo de las soluciones deberá ser consistente con:

- La naturaleza de las carencias
- La capacidad económica de los hogares afectados
- El ingreso de los hogares como variable determinante de la viabilidad del ahorro programado (pago de la cuota inicial)
- Las posibilidades de acceso a mecanismos de financiación:
 - Sistema formal o de mercado (hogares con niveles de ingreso permanente superior a dos salarios mínimos mensuales legales)
 - Sistema alternativo (hogares cuya actividad económica compete el ámbito informal o formal con ingreso familiar menor o igual a dos SMML)
- Capacidad de organización y participación de los hogares afectados
- Complemento de los subsidios directos e indirectos, en dinero y en especie, de los niveles territoriales central y local del gobierno y la sociedad civil

Con relación a la población afectada por condiciones de riesgo, la acción a implementar con estos hogares involucra soluciones de vivienda nueva (reubicación) e inversiones para mitigación. Para efectos de dimensionamiento de costos en el contexto del Plan Estratégico de Vivienda, en los dos casos se acogerá como marco el límite de precios establecido para viviendas objeto de Subsidio Familiar de Vivienda, asumiendo en este caso específico la vivienda tipo 1 (\$7.800.000)

La determinación anterior obedece a las siguientes razones:

- De acuerdo con el estudio *Plan estratégico para la mitigación y atención de zonas de alto riesgo en las laderas del municipio de Santiago de Cali*, realizado por INCOL, S.A., el costo individual al que asciende la reubicación de una vivienda oscila entre 23.9 y 36.2 millones de pesos, de los cuales entre el 52% y el 50%, respectivamente, corresponde al costo de mejoras y lote. Considerando la referencia de costos descrita anteriormente, la introducción de cifras de este nivel dentro del dimensionamiento del costo de la política habitacional del POT rebasa sus proyecciones
- La posible subestimación resultante de la aplicación del costo definido, frente a los costos de referencia, se compensa en la medida en que el dimensionamiento del costo toma como población objeto la totalidad de hogares en riesgo, es decir, mitigable y no mitigable
- La determinación del costo real al que asciende la implementación de acciones de reubicación conlleva la aplicación de encuestas técnicas por vivienda que considere las especificidades propias de cada caso (indemnización, mejoras, etc.)

La Tabla 28 sintetiza los tipos de solución correspondientes a las manifestaciones convencionales del déficit habitacional, precisando el costo correspondiente a las mismas. Los planteamientos indicados han sido generados a partir de la implementación de actividades de consulta en la ciudad sobre temas concernientes a la oferta de vivienda de interés social en Cali, la demanda de subsidio familiar de vivienda (SFV), etc.

Tabla No. 28
TIPOS Y COSTO DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES

TIPO DE DÉFICIT		SOLUCIÓN	COSTO ⁽¹⁾	
Cualitativo	Estructura Servicios Espacio	Mejoramiento	\$3.500.000	
Cuantitativo	Materiales Cohabitación	Vivienda nueva	Tipo 1	Hasta 30 SMML (\$7.800.000)
			Tipo 2	Hasta 50 SMML (\$13.000.000)
			Tipo 3	Hasta 70 SMML (\$18.200.000)
			Tipo 4	Hasta 100 SMML (\$26.000.000)
			Tipo 5	Hasta 135 SMML (\$35.000.000)
Entorno	Riesgo	Vivienda nueva (Reubicación)	Equivalente a Tipo 1	Hasta 30 SMML (\$7.800.000)
		Inversiones para mitigación		

(1) Los costos planteados guardan relación con el valor o precio límite establecido para los tipos de solución de vivienda a los que puede ser aplicado el Subsidio Familiar de Vivienda según el Decreto 824 de 1999, así como con los Planes de Acción para el año 2000 de la Secretaría de Vivienda Social y Renovación Urbana de Cali.

5.1.2.2. Recursos requeridos y fuentes de financiación

A partir del dimensionamiento del déficit habitacional integral de la ciudad de Cali (año 2000), es posible identificar el número total de hogares afectados y su composición a nivel de carencias habitacionales específicas. En este sentido, el alcance de los resultados permite conocer, en términos absolutos, los requerimientos en materia de:

- Mejoramiento (carencias cualitativas de la vivienda generadas por los atributos estructura, espacio y/o servicios públicos)
- Vivienda nueva (viviendas objeto de reposición en virtud a la precariedad de sus materiales y unidades requeridas por problemas de cohabitación)
- Entorno (viviendas objeto de reubicación en virtud a su localización en zona de riesgo)

La definición de un marco de actuación *seguro* a partir del cual sea viable diseñar e implementar los mecanismos pertinentes a la ejecución de las políticas y programas de vivienda requiere como punto de partida la determinación del costo al que asciende el tratamiento del problema habitacional identificado, y la manera como éste debe ser cubierto.

En virtud de lo anterior, las Tablas No. 29 a 32 dimensionan estos aspectos (costo y cubrimiento), desarrollando un análisis integrado que parte del nivel individual (soluciones particulares de vivienda), y culmina en un nivel agregado o consolidado (totalidad de hogares en condición de déficit).

La Tabla No. 29, correspondiente a la matriz componentes individuales del costo del déficit de vivienda, presenta:

Tabla No. 29
COMPONENTES INDIVIDUALES DEL COSTO DEL DÉFICIT DE VIVIENDA

ESTRATO	TIPO SOLUCIÓN	PRECIO NOMINAL (1)	PRECIO RECOMENDADO (1)	SUBSIDIO NOMINAL (SFV)	SUBSIDIO REQUERIDO	AHORRO PROGRAMADO	CRÉDITO REQUERIDO	INGRESO REQUERIDO	OTROS SUBSIDIOS
Mejoramiento integral (Cualitativo)									
E1-E4	Mejoram.	3,500,000	3,500,000	3,250,000	3,150,000	350,000	--	--	--
Vivienda nueva (Cuantitativo)									
E1	T1	7,800,000	6,000,000	6,500,000	5,400,000	600,000	--	--	--
E2	T2	13,000,000	10,000,000	6,500,000	6,500,000	1,000,000	--	--	2,500,000
E3	T3	18,200,000	15,000,000	6,500,000	6,500,000	1,500,000	7,000,000	294,000	--
E4	T4	26,000,000	26,000,000	5,200,000	5,200,000	2,600,000	18,200,000	764,400	--
E5	T5	35,000,000	35,000,000	5,200,000	5,200,000	3,500,000	26,300,000	1,104,600	--
Vivienda nueva (Reubicación) - Mitigación									
E1-E5	T1	7,800,000	7,800,000	6,500,000	6,500,000	1,300,000 (2)	--	--	--

(1) Precios de julio de 2000.

(2) La suma de ahorro programado es simbólica en la medida en que la acción de reubicación asume la vivienda inicial como aporte del hogar

- Las soluciones de vivienda pertinentes a cada estrato socioeconómico de la ciudad
- El precio nominal correspondiente a cada tipo de solución según el Decreto 824 de 1999, clasificación que también es aplicada por la Secretaría de Vivienda Social de Cali en sus planes de acción para el año 2000
- El precio recomendado para cada solución según los planteamientos consolidados a partir de las actividades de consulta realizadas en la ciudad
- El cubrimiento de dicho precio recomendado con base en:
 - Subsidio nominal (SFV), de acuerdo con la reglamentación que en materia de subsidios aplica el INURBE a nivel nacional
 - Subsidio requerido, considerando que la normatividad que regula el SFV indica que éste no debe exceder el 90% del valor de la solución de vivienda
 - Ahorro programado, equivalente al 10% del valor de la solución (según normatividad del SFV)
 - Crédito requerido que complementa, junto con el subsidio y el ahorro programado, el precio de la solución

- Ingreso requerido para el acceso a líneas de crédito formal según los mecanismos de operación vigentes para las corporaciones de ahorro y vivienda (ingreso mensual de \$42.000 por cada millón de préstamo)
- Otros subsidios correspondientes a instancias del orden local público y civil. La necesidad de considerar una categoría de subsidios de esta naturaleza se evidencia en el caso del estrato socioeconómico 2 para el cual, la suma requerida como complemento del valor de la solución no justifica el establecimiento de la prenda hipotecaria que implicaría la solicitud de un crédito formal.
- En el caso de la población objeto de reubicación, el tratamiento metodológico correspondiente comparte el desarrollo aplicable a la población objeto del déficit cuantitativo clasificada en la solución de vivienda tipo 1.

En la medida en que la capacidad económica de los hogares define sus posibilidades de acceso a la solución de vivienda requerida, la Tabla No. 30 presenta la distribución de los hogares en condiciones de déficit habitacional según las variables ingreso y actividad económica del jefe del hogar (permanente, temporal, desempleado, inactivo):

Tabla No. 30
CAPACIDAD ECONÓMICA DE LOS HOGARES EN CONDICIONES DE DÉFICIT HABITACIONAL

TIPOS DE DÉFICIT	HOGARES	INGRESO MENSUAL DEL HOGAR (SMML) ⁽¹⁾										D, I
		0-1		1-2		2-3		3-4		>4		
		P	T	P	T	P	T	P	T	P	T	
DÉFICIT CUALITATIVO (MEJORAMIENTO)												
DEFICIT CUALITATIVO	22,699	2,925	2,281	5,362	2,162	1,829	155	622	77	329	0	6,957
Estructura	1,977	118	388	58	288	275	0	182	0	0	0	667
Servicios	3,663	270	538	956	23	166	0	84	77	77	0	1,472
Hacinamiento	17,058	2,537	1,354	4,348	1,851	1,388	155	356	0	252	0	4,817
DÉFICIT CUANTITATIVO (VIVIENDA NUEVA)												
DEFICIT CUANTITATIVO	44,075	5,208	4,458	11,238	4,750	3,087	731	1,788	151	666	0	11,998
Materiales	9,585	1,698	1,198	702	882	106	0	497	151	76	0	4,275
Cohabitación	34,490	3,510	3,260	10,536	3,868	2,981	731	1,291	0	590	0	7,723
DÉFICIT DE ENTORNO. REUBICACIÓN (VIVIENDA NUEVA)												
RIESGO	37,326	13,120		15,317		4,168		2,985		1,736		
	El tipo de empleo de los hogares en condición de riesgo es: Desocupado – Inactivo: 41.8% Permanente: 41.5% Temporal: 16.7%											
HOGARES CIUDAD	535,023	32,380	19,769	99,369	25,258	57,956	9,823	30,405	2,849	65,180	4,319	187,715

P: Empleo permanente; T: Empleo temporal; D, I.: Desempleados, Inactivos

(1) SMML: Salario mínimo mensual legal

A partir del cruce de las variables estrato socioeconómico, para la cual se establece el precio respectivo de la solución de vivienda, e ingreso del hogar, se obtiene la distribución de la población (hogares) en condiciones de déficit según el tipo de solución al que pueden acceder de acuerdo con su capacidad económica (Tabla 31):

Tabla No. 31
SOLUCIONES DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

ESTRATO	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO (No. Hogares)	COSTO SOLUCIÓN ⁽¹⁾
E1-E4	MEJORAMIENTO INTEGRAL	MEJORAMIENTO	22,699	3,500,000
E1	VIVIENDA NUEVA	TIPO 1	13,755	6,000,000
E2		TIPO 2	20,674	10,000,000
E3		TIPO 3	9,509	15,000,000
E4		TIPO 4	38	26,000,000
E5		TIPO 5	99	35,000,000
E1-E5	Vivienda nueva (reubicación)	Tipo 1	3,500	7,800,000
	Mitigación	Tipo 1	33,826	7,800,000
TOTAL			104,100	

(1) Costos a julio de 2000

En la matriz recursos requeridos y principales fuentes (Tabla No. 32), se integran los resultados anteriores totalizando el valor de los programas a nivel global y de estrato (número de hogares en déficit por estrato, multiplicado por el costo de la solución respectiva), y las principales fuentes de recursos que cubren este valor, a saber:

- Subsidios: Integra la gama considerada en la matriz correspondiente a los componentes individuales del costo del déficit de vivienda (Tabla No. 29), esto es, subsidios del orden nacional y local, de carácter público o generado a partir de instancias civiles, en dinero o en especie, directo o indirecto, etc., manteniendo en todos los casos para su consideración la normatividad que en materia de subsidios implementa el INURBE y la Secretaría de Vivienda Social de Cali
- Requerimientos de crédito: Las categorías mercado y alternativo se encuentran constituidas a partir de la siguiente clasificación de los hogares
 - Mercado: Hogares cuyo ingreso mensual supera los 2 SMML y la actividad de su jefe de hogar es de carácter permanente
 - Alternativo: Hogares cuyo jefe de hogar desempeña una actividad económica permanente y su ingreso es inferior a 2 SMML, o cuya actividad es temporal independientemente del ingreso que presente

Tabla No. 32
RECURSOS REQUERIDOS Y PRINCIPALES FUENTES

ESTRATO	VALOR PROGRAMA ⁽¹⁾	APORTE HOGAR ⁽¹⁾	SUBSIDIOS REQUERIDOS ⁽¹⁾	CRÉDITO REQUERIDO ⁽¹⁾	
				MERCADO	ALTERNATIVO
MEJORAMIENTO INTEGRAL					
E1-E4	79,447	7,945	71,502	N.A.	N.A.
VIVIENDA NUEVA					
E1	82,530	8,253	74,277	N.A.	N.A.
E2	206,740	20,674	186,066	N.A.	N.A.
E3	142,635	14,264	61,809	18,032	48,531
E4-E5	4,453	445	712	N.A.	3,295
Vivienda nueva (reubicación) - mitigación					
Reubicación	27,300	N.A.	27,300	N.A.	N.A.
Mitigación	263,843	N.A.	263,843	N.A.	N.A.
TOTAL	806,947	51,580	685,509	18,032	51,826

(1) Millones de pesos de julio de 2000
N.A.: No Aplica

La implementación de medidas de acción orientadas hacia el tratamiento de la problemática identificada deben ajustarse, en primera instancia, al periodo de ejecución previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali:

- Corto plazo: Diciembre del año 2003
- Mediano plazo: Diciembre de 2006
- Largo plazo: Año 2009

La gestión de la intervención del municipio sobre la problemática habitacional de los hogares de Cali considera los siguientes objetivos:

- Congelar el déficit de vivienda acumulado a la fecha (año 2000), atendiendo de manera oportuna el crecimiento o formación de nuevos hogares, para lo cual se requiere la construcción de 12.793 unidades de vivienda anuales en los próximos 20 años (a partir de 2001)
- Atender el déficit de vivienda acumulado, teniendo como horizonte de intervención un plazo de 20 años (año 2021). Con relación a este objetivo particular resulta necesario precisar los aspectos que justifican la consideración de este término como período global de actuación en el marco del Plan Estratégico de Vivienda:
 - La capacidad limitada de recursos, de la administración nacional y municipal, disponibles para la inversión en programas orientados a mitigar el problema habitacional de la ciudad de Cali. A este respecto, la definición del largo plazo será consistente con la dinámica de dicha disponibilidad de recursos, de manera que ante un incremento de éstos frente a los niveles esperados, el plazo de ejecución se ajustaría paralelamente a un menor término de tiempo
 - La capacidad de producción de viviendas que ofrece el sector de la construcción de la ciudad, la cual se ha deteriorado de manera significativa en los últimos años como efecto de la crisis que enmarca la coyuntura

económica y sectorial actual. A este respecto, el análisis del quinquenio comprendido entre los años 1995 a 1999 indica lo siguiente ¹¹:

- ♦ Nivel de producción de viviendas cercano a 11.000 unidades durante los dos primeros años (1995 y 1996)
- ♦ Disminución importante durante los siguientes dos años (1997 y 1998), con niveles de producción del orden de 6.000 unidades
- ♦ Caída significativa en el último año (1999), con un registro de producción de 2.300 viviendas

Con relación a la implementación de medidas de *gestión* habitacional, las tablas siguientes desarrollan el modelo económico y financiero para la atención del déficit habitacional de la ciudad de Cali, asumiendo, en el caso del tratamiento del déficit convencional un plazo de 20 años, y en el de reubicación el largo plazo del POT (9 años); tomando como unidad de análisis las cifras correspondientes a un año de acuerdo con el valor total calculado previamente (Tabla No. 33):

TABLA NO. 33
TRATAMIENTO DEL DÉFICIT ACUMULADO. VALOR ANUAL DE LOS PROGRAMAS

TIPO DE DÉFICIT	No. HOGARES	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO		COSTO SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA ⁽¹⁾		
				ESTRATO	No. HOGARES				
Estructura	99	Mejoramiento integral	Mejoramiento	E1-E4	1,135	3,500,000	3,972		
S.Públicos	183								
Hacinamiento	853								
TOTAL CUALITATIVO	1,135				1,135		3,972		
Materiales	479	Vivienda nueva	Tipo 1	E1	688	6,000,000	4,127		
			Tipo 2	E2	1,034	10,000,000	10,337		
			Tipo 3	E3	475	15,000,000	7,132		
			Cohabitación	1,725	Tipo 4	E4	2	26,000,000	49
					Tipo 5	E5	5	35,000,000	173
TOTAL CUANTITATIVO	2,204				2,204		21,818		
Reubicación	389	Vivienda nueva	Tipo 1	E1-E5	389	7,800,000	3,033		
Mitigación	3,758	Inversiones en mitigación	Tipo 1	E1-E5	3,758	7,800,000	29,316		
TOTAL RIESGO	4,147				4,147		32,349		
HOGARES EN DÉFICIT	7,486				7,486		58,139		

(1) Millones de pesos de julio de 2000

¹¹ DANE. Financiación de vivienda

De acuerdo con la información detallada en la Tabla No. 33, la atención anual del déficit habitacional, involucra un total de 7.486 hogares, durante los primeros nueve años, de los cuales 1.135 requieren mejoramiento de sus viviendas, 2.204 unidades nuevas por reposición y 4.147 por reubicación. Considerando el costo individual de las soluciones de vivienda aplicables, el valor del programa anual asciende a \$58.139 millones durante los primeros nueve años (\$3.972 millones correspondientes a mejoramiento, \$21.818 millones a vivienda nueva por reposición y \$32.349 por reubicación). De manera complementaria, en el ejercicio desarrollado el número de hogares objeto de atención y el valor anual del programa para los once años restantes involucra únicamente la consideración del déficit en sus categorías convencionales.

Con base en la desagregación del costo de la solución a partir de los componentes que representan su cubrimiento, esto es,

$$\text{Costo solución} = \text{Aporte del hogar (ahorro programado)} + \text{Subsidio} + \text{Crédito}$$

la Tabla No. 34 presenta para las soluciones de vivienda definidas, el monto de recursos requerido a nivel de cada fuente (componente) para alcanzar el cubrimiento del valor total del programa (hogares que deben ser atendidos anualmente).

TABLA NO. 34
TRATAMIENTO DEL DÉFICIT ACUMULADO. RECURSOS REQUERIDOS ANUALMENTE Y PRINCIPALES FUENTES

PROGRAMA	SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA ⁽¹⁾	RECURSOS REQUERIDOS Y PRINCIPALES FUENTES ⁽¹⁾			
			APORTE HOGAR	SUBSIDIOS REQUERIDOS	REQUERIMIENTOS CRÉDITO	
					MERCADO	ALTERNATIVO
Mejoramiento integral	Mejoramiento	3,972	397	3,575	N.A.	N.A.
Vivienda nueva	Tipo 1	4,127	413	3,714	N.A.	N.A.
	Tipo 2	10,337	1,034	9,303	N.A.	N.A.
	Tipo 3	7,132	713	3,090	902	2,427
	Tipo 4 – Tipo 5	222	22	36	N.A.	165
Reubicación	Tipo 1	3,033	N.A.	3,033	N.A.	N.A.
Mitigación	Tipo 1	29,316	N.A.	29,316	N.A.	N.A.
TOTAL		58,139	2,579	52,067	902	2,591

(1) Millones de pesos de julio de 2000
N.A.: No aplica

A partir de los resultados expuestos en la Tabla No. 34 se deduce lo siguiente:

- El aporte del hogar, asimilable al ahorro programado establecido por la normatividad del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), contribuye con una proporción equivalente al 10% del valor del programa, es decir, \$6.007 millones (incluyendo el aporte *simbólico* de los hogares objeto de reubicación)
- El monto requerido anualmente por concepto de subsidios asciende a \$52.067 millones (sin incluir el requerimiento adicional derivado del aporte *simbólico* de los hogares objeto de reubicación). Para este caso resulta pertinente precisar que el cálculo de las sumas indicadas para cada solución ha considerado la reglamentación vigente que en materia de subsidios regula su operación a nivel nacional. También se incluye el subsidio adicional requerido por los hogares del estrato 2, para eliminar la necesidad de crédito de largo plazo para este nivel.
- De acuerdo con la capacidad económica de los hogares, definida con base en su ingreso mensual y la actividad económica del jefe del hogar, el volumen de crédito que se espera obtener en el mercado formal representa el 1.5% del valor total del programa (\$902 millones)
- Según los resultados anteriores, la atención del déficit habitacional requiere líneas de crédito alternativo que generen un aporte de recursos del orden de \$2.591 millones de pesos (4.3% del valor total del programa)

La Tabla No. 35 presenta la disponibilidad real de recursos de subsidio para el año 2000, con lo cual es posible confrontar el nivel requerido frente al disponible:

TABLA NO. 35
TRATAMIENTO DEL DÉFICIT ACUMULADO. DISPONIBILIDAD ACTUAL DE SUBSIDIOS (AÑO 2000) ⁽¹⁾

PROGRAMA	VALOR PROGRAMA	REQUERIMIENTO ANUAL DE SUBSIDIO	SUBSIDIO DISPONIBLE AÑO 2000 ⁽²⁾	SUBSIDIOS POR GENERAR
Mejoramiento (Déficit cualitativo)	3,972	3,575	--	3,575
Vivienda nueva (Déficit cuantitativo)	21,818	16,143	5,845	10,298
Reubicación - Mitigación	32,349	29,114	--	29,114
TOTAL	58,139	48,832	5,845	42,987

(1) Cifras en millones de pesos de julio de 2000

(2) \$ 5.845 millones: Cupo establecido por el INURBE para la ciudad de Cali en 2000

En términos globales, la atención del déficit habitacional de la ciudad de Cali en el año 2000 requiere una generación de subsidios adicionales equivalentes a \$42.987 millones para cubrir el faltante derivado del nivel de recursos disponible

(\$3.575 millones a ser destinados en programas de mejoramiento, \$10.298 en vivienda nueva por reposición y \$ 29.114 por reubicación)

Retomando los resultados precisados en las Tablas No. 34 y 35, la gestión del municipio en lo pertinente al tratamiento económico y financiero anual del déficit habitacional, debe promover la generación de los siguientes tipos y montos de recursos (a precios de julio de 2000):

- Crédito alternativo: \$ 2.591 millones
- Subsidio adicional: \$ 42.987 millones
- Total recursos anuales por generar: \$ 45.578 millones

La suma de recursos por generar se deberá obtener a partir del concurso y aporte de instancias locales y nacionales, en crédito alternativo, subsidios directos o indirectos, en dinero o en especie, etc., involucrando la participación de:

- Municipio
- Fondo Nacional de Ahorro, FNA (*)
- Cajas de Compensación Familiar, CCF (*)
- Fundaciones
- Organizaciones Populares de Vivienda, OPVs
- Organizaciones No Gubernamentales, ONGs
- Organizaciones solidarias
- Plan mínimo de empleo del gobierno nacional

(*) FNA: 7.288 millones de pesos, COMFANDI: 14.200 millones de pesos, COMFENALCO: 8.000 millones de pesos (cifra estimada – no oficial)

5.1.3. Atención a las deficiencias de entorno diferentes a la presencia de riesgo

Retomando el diagnóstico general observado en cuanto a deficiencias concernientes al entorno urbano, del total de hogares residentes en la ciudad de Cali el 89.9% (480.925 hogares) presenta carencias habitacionales de esta naturaleza.

En orden de importancia, la gestión habitacional del POT debe dirigir la atención de las deficiencias habitacionales derivadas del entorno a través de la implementación de programas orientados a la intervención de:

- Infraestructura de servicios: 76.4% de hogares afectados por inexistencia y baja cobertura de servicios y equipamiento urbano, accesibilidad, etc.

- Condiciones inherentes a la localización: 67.2% de hogares afectados por problemas de contaminación, usos del suelo, problemas sociales, etc.
- Espacio público: 59.9% de hogares afectados por insuficiencia de espacio público, amoblamiento urbano, etc.

El procedimiento operativo de intervención deberá ajustarse, como en los casos anteriores (atención de la formación de nuevos hogares y del déficit habitacional) a la medición de los componentes del costo de los programas, su financiación y su correspondiente proyección e implementación en los plazos de acción definidos.

6. DISEÑO Y PRUEBA DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO, AJUSTE Y EVALUACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA

Con base en el diagnóstico de la problemática habitacional de la ciudad de Cali obtenido mediante la implementación de la medición integral de las necesidades habitacionales¹², los programas e instrumentos de la política de vivienda del municipio, y especialmente del Plan Estratégico de Vivienda, al igual que la mayoría de programas sociales requieren un adecuado sistema de seguimiento y evaluación de resultados, que permita verificar y analizar el cumplimiento de los supuestos básicos, los objetivos y metas. El sistema debe incluir la totalidad de los procesos, es decir, desde el diseño del programa, adecuada focalización, cobertura, optima utilización de recursos, incidencia del programa, etc.

Esta actividad debe ser ejecutada por una institución diferente a la que tiene a su cargo la gestión de los diferentes programas de vivienda en el municipio y debe incluir:

- Focalización. Población objeto y población beneficiaria
- Efectos redistributivos del gasto público
- Pertinencia social y uso de las soluciones
- Calidad habitacional
- Capacidad adquisitiva habitacional de los hogares
- Impacto social y sectorial
- Gestión y costo de los instrumentos y programas
- Oferta de VIS

El Sistema de Seguimiento se desarrollará a partir de la recopilación y análisis de información sobre:

¹² Los principales aspectos conceptuales y metodológicos de la medición integral se desarrollan en el documento del Plan Básico de Vivienda

6.1. DIMENSIÓN Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN OBJETO DE LAS POLÍTICAS Y LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO

La población objeto de la política de vivienda del municipio se estudia generalmente empleando dos fuentes de información. La estimación o dimensionamiento se realiza con base en los datos aportados por las encuestas de hogares y los censos nacionales de población y vivienda. Las características socioeconómicas, los aspectos relacionados directamente con los programas e instrumentos y el análisis para caracterizar los hogares objeto de los mismos se efectúa con la información obtenida directamente en la aplicación de una muestra a los hogares residentes en los sectores urbanos de la ciudad clasificados como pertenecientes a los estratos socioeconómicos objeto de la focalización. A este respecto, con base en la experiencia consolidada por el CENAC en esta materia, se recomienda replicar esta experiencia de medición con una periodicidad de dos años.

La identificación y medición de la población objeto debe ser el resultado de la aplicación de las normas que regulan el acceso a los diferentes programas, sobre la totalidad de los hogares residentes en los barrios o sectores pertenecientes a los estratos más bajos de la población. Esta información debe ser recopilada periódicamente, de manera que permita, además de dimensionar, analizar la evolución de las necesidades habitacionales y evaluar la incidencia de la política local de vivienda.

Teniendo en cuenta la naturaleza de los programas a implementar en el POT de Cali, es importante estudiar:

Vivienda y hogar

- a. Datos de la vivienda: tipo; estructura (material de los pisos, paredes y techos); servicios (servicios públicos domiciliarios: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado) y hacinamiento (relación entre el número total de cuartos en la vivienda y la cantidad de miembros del hogar que residen permanentemente en ella).
- b. Condiciones habitacionales del hogar: cuartos por hogar; número de baños por hogar; disposición de basuras; tenencia de la vivienda; estado de la titulación; situación de pago de la vivienda; valor comercial de la vivienda; años de la vivienda; forma de adquisición; procesos de autoconstrucción; pago mensual por arriendo o cuota; tiempo de residencia en la vivienda; espacios compartidos; actividades productivas en la vivienda; existencia y participación en organizaciones del barrio; razón de preferencia del sector urbano; número de personas por hogar

- c. Características de las personas del hogar: tamaño del hogar; edad; sexo; nivel educativo; posición ocupacional; ingresos; gasto en transporte (dinero y tiempo); dinero que posee en materiales, cesantías, ahorros, etc.

Entorno urbano

- a. Localización de la vivienda: condiciones del sector, problemas que limitan el desarrollo social
- b. Infraestructura de servicios: servicios públicos, equipamiento comunal, infraestructura física
- c. Ambitos de participación y comunicación: espacio público, organizaciones solidarias, percepción social
- d. Seguridad y confianza: tenencia de vivienda, trabajo, respaldo económico

Percepción social sobre la política, programas e instrumentos de vivienda

- a. Conocimiento de las entidades que operan los programas e instrumentos de la política de vivienda del municipio.
- b. Conocimiento e interpretación de los programas e instrumentos de la política de vivienda.
- c. Percepción sobre el cubrimiento de los programas
- d. Conocimiento sobre los procedimientos de acceso y los requisitos establecidos
- e. Percepción sobre el derecho al acceso a los programas
- f. Realización de trámites para acceder o hacerse beneficiario de algún programa de vivienda
- g. Opinión sobre los mecanismos de financiación de vivienda, crédito, subsidio, aportes propios, etc.
- h. Aceptación del crédito para vivienda en las condiciones financieras del mercado o preferencia por el pago de arriendo
- i. Conocimiento de los beneficios que ofrecen los programas de vivienda del municipio
- j. Principal necesidad sentida de vivienda del hogar
- k. Posibilidad y disposición para aportar recursos (trabajo, materiales, ahorros, cesantías)

La consideración del conjunto total de variables relacionado fue objeto de estudio y prueba en la implementación de la medición integral de las necesidades habitacionales de la ciudad, realizada para el Plan Estratégico de Vivienda y detallada en el presente documento.

6.2. DIMENSIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA

La población beneficiaria corresponde al total de hogares que han obtenido acceso a los programas de vivienda del municipio.

Es importante realizar un seguimiento a esta población con el fin de establecer el porcentaje de acceso a los programas y los niveles de satisfacción e incidencia de los mismos, así como determinar en que proporción los programas llegan a la población para la cual fueron orientados y establecer las posibilidades de desvío de recursos hacia la población no objeto.

La información requerida para las actividades de seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda se puede obtener mediante la aplicación de una muestra representativa de esta población, con el fin de indagar, además de los aspectos socioeconómicos, elementos como:

- a. Procedimiento de inscripción o solicitud
- b. Programa solicitado
- c. Fecha de solicitud
- d. Conocimiento de la adjudicación
- e. Medio de conocimiento de la adjudicación
- f. Tipo de soluciones disponibles en el mercado
- g. Costo de las soluciones
- h. Trámites adelantados
- i. Existencia de programas de vivienda subsidiados
- j. Sector o programa seleccionado por el hogar
- k. Correspondencia entre la solución obtenida y las necesidades del hogar
- l. Actitud de renuncia a los programas
- m. Disposición para volver a solicitar acceso al programa, posterior a la renuncia del mismo.

Adicionalmente a su tratamiento respectivo en el Plan Estratégico de Vivienda, el estudio de temas de esta naturaleza ha sido desarrollado en el marco de investigaciones como : Estudio de las necesidades habitacionales de la población residente en algunos municipios de Colombia, INURBE (agosto de 1993); Evaluación de la gestión de los programas de VIS urbana, Red de Solidaridad Social (julio de 1998)

6.3. POBLACIÓN QUE HA HECHO EFECTIVO SU ACCESO AL PROGRAMA

De acuerdo con experiencias analizadas en Colombia, existe una alta proporción de adjudicatarios de programas que no hacen efectivo su acceso al mismo, especialmente en la población correspondiente a las franjas inferiores de ingresos. Esta situación conlleva a que los programas no reporten los niveles de incidencia deseados.

Es así como, por ejemplo, en el caso de los subsidios nacionales directos (Subsidio Familiar de Vivienda, SFV) para la adquisición de vivienda, una vez comunicada la

aprobación del subsidio, el paso siguiente que dan los hogares, si la postulación se realiza mediante procedimiento individual, se orienta a concretar la negociación de compra con la empresa constructora o vendedora de la vivienda que seleccionaron y registraron inicialmente en el formulario de postulación y, posteriormente, adelantar los procedimientos de cobro. Se ha comprobado que existen varias razones que influyen en las decisiones de no cobro del subsidio. La más importante tiene que ver con la diferencia que existe entre el tipo y el precio de la solución solicitada y el tipo y el precio de la solución finalmente encontrada y disponible en la oferta de vivienda.

Es importante aplicar sistemas de seguimiento a la población adjudicataria que ha hecho efectivo el beneficio del programa, de manera que se puedan realizar análisis de incidencia y focalización. Para su realización se requiere captar la información correspondiente utilizando encuestas de hogares que incluyan ingreso per-cápita ajustado para agrupar la población por deciles de ingreso.

A este respecto, el estudio sobre incidencia realizado por el CENAC en Colombia¹³ (1993), encontró que la población objeto del programa nacional de vivienda de interés social pertenece al 30% más pobre. La población beneficiaria nacional concentrada en este 30% es menor y los hogares que realmente lo han cobrado presentan una composición menos pobre que la de la población beneficiaria, lo cual indica la presencia de filtros que marginan los grupos que requieren mayor atención.

Esta situación evidencia que, por falta de una adecuada focalización o por deficiencias en los niveles de seguimiento, evaluación y control, los programas de vivienda no logran estimular suficientemente a los hogares más pobres para solicitar y materializar sus beneficios. Estos grupos sociales son los que mayores carencias habitacionales presentan, mientras que las soluciones habitacionales ofrecidas se concentran en los deciles superiores de la población objeto e incluso por fuera de ella.

De otro lado, es importante citar la experiencia chilena, caracterizada entre otros aspectos por desatar un proceso de permanente rectificación e innovación a nivel de los instrumentos operativos de los subsidios a la vivienda, la cual enseña acerca de la necesidad de establecer desde las fases iniciales, procedimientos técnicos que permitan, con toda la información necesaria, realizar un seguimiento constante sobre los destinatarios finales del gasto público social¹⁴

De manera similar a lo indicado en el punto anterior, el análisis de aspectos como éste han sido también objeto de tratamiento en las investigaciones realizadas para el INURBE y la Red de Solidaridad Social, precisados anteriormente.

¹³ CENAC. Estudio de Incidencia del Gasto Público Social. El Gasto Público en Vivienda de Interés Social. Informe Final. Tomo I. Bogotá, septiembre de 1993. *** CALI

¹⁴ CASTAÑEDA, Tarsicio. Combating Poverty. International Center for Economic Growth. 1992, Panama

6.4. LA OFERTA DE VIVIENDA

En este caso, las actividades de seguimiento y evaluación las puede realizar el municipio, en una primera dirección, a través de entrevistas de profundidad a los directivos de las empresas vinculadas al programa municipal de vivienda, orientadas hacia el conocimiento de su percepción global, expectativas, iniciativas e inconvenientes relacionados con su participación.

Interesan aspectos como:

- a. Número y tipo de soluciones en oferta
- b. Distribución de la oferta por rangos de precios
- c. Problemas para obtener la licencia o permiso de construcción y para la conexión a las redes de servicios públicos
- d. Rentabilidad de los proyectos
- e. Origen de los recursos para generar proyectos
- f. Tipo y dimensión de los proyectos presentados a los programas de vivienda
- g. Problemas relacionados con el procedimiento para obtener la vinculación de los proyectos a los programas de vivienda
- h. Número de soluciones vendidas
- i. Comentarios sobre las diferentes fases del programa nacional y municipal de vivienda
- j. Problemas con los beneficiarios de los programas
- k. Opinión acerca de la política de vivienda nacional y municipal
- l. Nivel de retraso en ventas
- m. Influencia de la vinculación de los proyectos privados a los programas nacionales y municipales de vivienda en comercialización de las soluciones
- n. Interés de presentar nuevos proyectos para los programas nacionales y municipales
- o. Sugerencias para estimular la participación del constructor en este tipo de programas de vivienda a nivel nacional y municipal.

En otra dirección, es importante estudiar el cumplimiento real de las características técnicas y físicas de las soluciones de vivienda, respecto a las presentadas para obtener la vinculación de los proyectos a los programas de vivienda:

- Tenencia y ubicación de terrenos
- Disponibilidad y prestación de servicios públicos básicos mediante sistemas convencionales o alternativos
- Disponibilidad y prestación de servicios adicionales, contemplados como parte de las condiciones del programa: Gas, teléfono, parabólica , etc.
- Planos aprobados, licencias, permiso de ventas
- Vigencia de la oferta

- Características del programa elegible vs. oferta al beneficiario: Tipos de solución, precios y condiciones financieras y de pago
- Características de la oferta subsidiada vs. características de la oferta sin subsidio en el mismo programa: Diseños, sistema constructivo, materiales, espacios, áreas, acabados, ubicación, densidades, zonas verdes, desarrollo progresivo, acceso vehicular y peatonal, transporte público, servicios, comercio, seguridad, educación, salud, recreación, asesoría técnica, precios, condiciones financieras y forma de pago.

El análisis sectorial y particular de la oferta de vivienda local adquiere su mayor precisión en los estudios periódicos que realiza la seccional Valle de la Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL. De otra parte, información pertinente y específica sobre vivienda de interés social es objeto de consolidación en el Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda, cuyo diseño del modelo de operación estuvo a cargo del CENAC.

6.5. GESTIÓN Y COSTOS DE LOS INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS

Con el fin de llevar un control sobre los costos que generan los programas de vivienda del municipio y con ellos poder establecer relaciones costo-beneficio, eficiencia, análisis de competitividad, etc. es importante que en el sistema de evaluación y seguimiento se incluyan variables como:

- a. Costo total de los programas
- b. Costos directos e indirectos
- c. Costos en cada una de las fases o etapas del programa: promoción, inscripción de población objeto, selección de la población beneficiaria, asignación, pago, etc.
- d. Porcentaje del costo sobre el monto de los programas, los instrumentos y las soluciones individuales
- e. Costos comparativos frente a las soluciones generadas en el ámbito privado formal, informal y subnormal

La información básica requerida para este aspecto particular se debe ajustar a las precisiones que al respecto indique la Secretaría de Vivienda Social de Cali.

6.6. IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO

El sistema de seguimiento comprende indicadores que permiten la estimación y análisis de la incidencia de la inversión de los recursos propios y totales movilizados por los programas de vivienda del municipio en las siguientes variables:

- a. PIB global y a nivel de los sectores que conforman actualmente la matriz nacional y municipal de insumo-producto, destacando la incidencia directa sobre el sector de la construcción
- b. Generación de empleo
- c. Déficit de vivienda

A este respecto, a partir de un trabajo de investigación realizado por el CENAC para el Fondo Nacional de Ahorro, los indicadores de generación de empleo, sobre el PIB nacional, indican:

- Por cada mil millones de pesos de inversión en edificación, se generan 82 empleos directos, 7.3 administrativos y 84.7 indirectos (177 en total)
- Por cada mil metros cuadrados de edificación se generan 20.5 empleos directos, 1.85 administrativos y 21.9 indirectos (44.28 en total)

6.7. METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN

La eficiencia de la gestión habitacional en el municipio está condicionada en buena parte por la pertinencia de la información correspondiente a las variables fundamentales del Plan Estratégico de Vivienda del POT. En este sentido, se requiere un adecuado marco metodológico que permita aplicar procedimientos probados para garantizar el flujo continuo de información en condiciones que garanticen los mejores niveles de actualización y de consistencia con respecto a la naturaleza dinámica del problema habitacional de Cali.

Los principales aspectos metodológicos para mantener el flujo de información en las condiciones descritas anteriormente indican las siguientes variables y fuentes de información correspondientes:

- Población: Censo nacional de población y vivienda del DANE
- Necesidades habitacionales: Encuesta Nacional de Hogares del DANE, Plan Estratégico de Vivienda
- Oferta total de vivienda: Camacol Valle, Censo de obras en proceso de construcción del DANE
- Déficit habitacional: Encuesta Nacional de Hogares del DANE, Programa Básico de Vivienda
- Recursos requeridos y fuentes: Plan Estratégico de Vivienda

Para efectos de lo anterior y en desarrollo del Plan Estratégico de Vivienda, el CENAC ofrece su colaboración y asesoría al Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la ciudad de Cali, tal como fue estipulado en el Acta No. 4, correspondiente a la sesión del Comité Técnico del estudio realizada el día 5 de octubre de 2000.

7. POBLACIÓN RESIDENTE EN ÁREAS SUBNORMALES DE CALI

Uno de los elementos importantes en el tratamiento del problema habitacional del municipio es el de la subnormalidad, dadas las implicaciones del fenómeno tanto en la calidad de vida de la población como en el ordenamiento de la ciudad. Teniendo en cuenta la dimensión y características de la subnormalidad en el municipio, se incluyó en la investigación una muestra de hogares residentes en dichos sectores.

El análisis relacionado con esta población se realiza mediante proporciones muestrales, dadas las dificultades existentes para el diseño de muestra y expansión de los resultados. La muestra aportó información sobre los diferentes sectores, encontrando que existen algunas diferencias en los niveles de calidad de vida de los hogares ubicados en las zonas subnormales de las comunas de ladera, con respecto a quienes residen en los sectores subnormales de la parte plana de la ciudad.

Esta información le permitirá al municipio orientar los programas de reubicación y mejoramiento tendientes a superar las condiciones de subnormalidad, así como determinar las principales necesidades y priorizar las inversiones.

En el Anexo 5 de este documento se presentan los resultados detallados tanto de las características de las viviendas, como de las condiciones habitacionales de esta población y sus principales aspectos socioeconómicos, los cuales difieren significativamente del promedio de la población del municipio por grupos de comunas, e incluso del promedio de los hogares clasificados en estratos bajos de Cali.

7.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

En la Tabla 36 se presenta un perfil de las condiciones de las viviendas localizadas en las zonas subnormales de estudio.

Analizando por grupos de comunas se puede observar que la calidad de las viviendas es inferior en los sectores de la parte plana de la ciudad (grupo 2) con respecto a la registrada en las zonas de ladera (grupo 1). Mientras en el grupo 1 la proporción de viviendas que carece de alcantarillado es de 10.4% en el grupo 2 es de 41.3%. También se observan diferencias significativas en la continuidad del suministro de agua, y en la estructura de las viviendas. Cuadro 5.1.

Tabla No. 36
Perfil de las viviendas ubicadas en zonas subnormales de Cali

Perfil	%de Viviendas
• La mayoría de las viviendas son tipo casa	93.6
• Una proporción importante de viviendas no cuenta con servicios básicos de:	
Acueducto	7.6
Alcantarillado	21.7
Teléfono	59.3
Gas natural	96.7
• Más de la quinta parte de las viviendas no cuenta con suministro continuo de agua	20.8
• Existe una proporción relativamente alta de viviendas con material de las paredes transitorios:	
Madera burda	11.1
Guadua, caña, esterilla, otros vegetales	11.6
• La mayoría de las viviendas tiene pisos en cemento	68.6
Un porcentaje significativo de viviendas tiene piso en tierra	10.9
• El techo en la mayor proporción de viviendas es teja de zinc o eternit sin cielorraso	44.7
Existen viviendas cuyo techo está conformado por materiales de desecho	10.6

7.2. CONDICIONES HABITACIONALES DE LOS HOGARES

En cuanto a las condiciones habitacionales de los residentes en zonas subnormales, presentadas con mayor detalle en el Cuadro 5.2, se puede destacar que son hogares con el perfil definido en la Tabla 37

7.3. GASTO EN VIVIENDA

Propietarios

El 62.3% de los hogares residentes en zonas subnormales es propietario de la vivienda, el 46.3% de los cuales posee la escritura correspondiente.

Actualmente el 7.7% de los propietarios se encuentra pagando la vivienda o el lote donde la edificó. El valor de la cuota mensual por este concepto es en la mayoría de los casos inferior a \$100.000 pesos. Cuadro 5.3

El valor estimado de las viviendas ubicadas en las zonas subnormales es inferior a \$13.000.000, para el 61.1% de los propietarios estudiados. Adicionalmente, una proporción similar de hogares propietarios alquilaría su vivienda por menos de \$100.000.

Tabla No. 37
Condiciones habitacionales de los hogares residentes en zonas subnormales de Cali

Perfil	% de Hogares
<ul style="list-style-type: none"> • Diversidad de formas de tenencia. Aunque la mayoría de ellos posee vivienda propia (62.3%), sobresalen también formas como: Ocupación de hecho 10.0 Usufructo 10.3 • Tiempo de habitación en la vivienda superior a 5 años 59.2 • Alta movilidad. Hogares que han habitado en un lugar diferente al actual 61.9 • Bajo porcentaje de cohabitación. 1.18 hogares por vivienda • Más de 5 personas por hogar • Alto grado de hacinamiento: Hogares que disponen de un solo cuarto 25.5 Hogares que utilizan un solo cuarto para dormir 41.6 • Deficiencias en saneamiento básico: Inodoro sin conexión 11.5 Sin servicio sanitario 4.4 Hogares que disponen de un solo baño 90.8 Obtención del agua por otra fuente diferente al acueducto 7.9 Eliminación de basuras diferente a recolección pública o privada 10.0 23.4 • Espacios y servicios compartidos con otros hogares o personas • Posesión escasa de bienes. Aunque los porcentajes de tenencia de nevera, televisor y licuadora alcanzan alrededor del 63%, se reporta una proporción de hogares que no posee bienes (ninguno de los bienes estudiados) 14.0 • Fuente de energía empleada para cocinar Electricidad 66.3 Gas de cilindro 22.4 	

Arrendatarios

El 16.9% de los hogares estudiados reside en condición de arrendatario. Cerca de la mitad de ellos (44.4%) registra cánones de arrendamiento inferiores a \$50.000, seguidos por el 30.9% que reporta gastos por este concepto entre 50 y 100 mil pesos. Cuadro 5.4

Otras formas de tenencia

El 20.7% de los hogares residentes en las zonas subnormales de estudio reporta otras formas de tenencia de la vivienda, especialmente ocupación de hecho y usufructo, por lo tanto actualmente no realiza gastos por este concepto. No obstante, la mitad de ellos considera que podría cancelar hasta \$50.000 mensuales por la vivienda que ocupa. Cuadro 5.5

7.4. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

La mayoría de los segmentos subnormales analizados corresponde a zonas marginales de la ciudad, esta marginalidad no es solamente geográfica sino que abarca la totalidad de los aspectos de la población. Es una marginalidad social, cultural, de oportunidades, espacial y sobretodo económica, como se puede deducir de las estadísticas presentadas en el Cuadro 5.6. A grandes rangos, los hogares residentes en estas zonas presentan el siguiente perfil:

Tabla No. 38
Perfil socioeconómico de los hogares residentes en zonas subnormales de Cali

Perfil	%de Hogares
• Jefatura femenina	36.2
• Jefe de hogar que solamente cuenta con educación primaria	60.9
• Jefe de hogar desocupado o inactivo	34.1
• Solamente una persona del hogar trabaja	52.7
• Ingreso del hogar inferior a 1 SMML	51.9
• Hogares sin ahorro mensual	91.8
• Hogares con negocio en la vivienda	13.8
• Jefe de hogar con empleo temporal	34.9
• Principal ocupación del jefe de hogar:	
Trabajador de los servicios	29.8
Comerciante o trabajador del comercio	25.7
Peones en general	25.1
• Posición ocupacional del jefe de hogar	
Trabajador por cuenta propia	55.6
Obrero o empleado particular	34.0

7.5. PROBLEMAS QUE LIMITAN EL DESARROLLO SOCIAL

Cerca de la mitad de los habitantes de las zonas subnormales del municipio manifestó condición de inseguridad en el barrio donde vive (47.5%), especialmente relacionada con la existencia de problemas de delincuencia común, percepción del 39.1% de los hogares entrevistados. Cuadro 5.7

Geográficamente, el nivel de inseguridad es mayor en las comunas clasificadas en el grupo 2 (parte plana del municipio), donde solamente el 38.5% de los hogares se siente seguro en el barrio en que habita, la causa principal también es atribuible a la delincuencia común, fenómeno que afecta al 48.6% de los hogares de este grupo de comunas.

7.6. ÁMBITOS DE PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tabla No. 39
Existencia y participación en Organizaciones Solidarias de los hogares residentes en zonas subnormales de Cali

Organización	No existe	Existe y el hogar participa	Existe y el hogar no participa	Total
	%	%	%	%
Junta de acción comunal	16.5	26.2	57.3	100.0
Defensa Civil	94.8	1.3	4.0	100.0
Empresas asociativas	98.3	0.6	1.0	100.0
Comités (culturales, salud, etc.)	69.7	10.9	19.5	100.0
Organizaciones de vivienda	93.9	2.7	3.3	100.0

Principal necesidad habitacional del hogar

Los hogares residentes en las zonas subnormales de Cali manifestaron que su principal necesidad habitacional actualmente está en mejorar o ampliar la vivienda que poseen (39.3%), seguida por quienes requieren comprar una vivienda (25.3%) o un lote (13.0%). También se registró un 11.5% de hogares cuya principal necesidad es legalizar la propiedad del lote. Cuadro 5.8.

Para contribuir a solucionar las necesidades antes descritas los hogares están dispuestos a realizar aportes básicamente en trabajo (55.4%) o en materiales de construcción (9.0%). No obstante existe una proporción significativa de hogares que por sus condiciones económicas no podría realizar aportes de ningún tipo (22.6%).

Principales problemas del hogar

Durante el último año el 26.8% de los hogares ha afrontado problemas que afectan sus condiciones socioeconómicas:

- Enfermedad grave 16.3%
- Muerte de alguno de los miembros del hogar 5.0%
- Pérdida económica importante 4.8%
- Abandono del hogar por parte de un menor de 18 años 2.3%

En el 4.6% de los hogares existe problemas de invalidez física o mental y en el 4.4% problemas de alcoholismo o drogadicción. Cuadro 5.8

Percepción de los hogares sobre la Política de Vivienda

Más del 70% de los hogares entrevistados no tiene información sobre el sistema de financiación de vivienda actual, UVR, encontrando que solamente el 6.7% considera que este mecanismo de financiación ayuda a obtener vivienda. Cuadro 5.9.

Al cuestionar a los hogares de las zonas subnormales sobre la mejor opción para solucionar el problema habitacional y planteándoles las alternativas de pagar un crédito en UVR, crédito en cuotas fijas en pesos, pagar arriendo o ninguna de las anteriores, el 54.6% de los hogares manifestó que lo mejor es no endeudarse ni pagar arriendo y como segunda opción pagar una cuota fija en pesos (38.7%).

Conocimiento y percepción sobre las entidades ejecutoras y los programas de la política de VIS

Es importante que dentro de la política de vivienda de interés social se ejecuten programas de difusión y promoción masiva de las instituciones, planes y programas a implementar, con el fin de lograr mayores niveles de incidencia. Dentro de los hogares residentes en las zonas subnormales del municipio es conocido con mayor frecuencia el INURBE, con respecto a las instituciones municipales (Secretaría de Vivienda, Invicali, etc.) y a las cajas de compensación familiar, no obstante el nivel de conocimiento no supera el 65% de la población. Cuadro 5.9

En cuanto a los programas que direccionan la política de vivienda el grado de desinformación de estos hogares es mayor.

- El 57.9% conoce el programa de subsidios otorgado por el INURBE y las cajas de compensación familiar. La misma proporción tiene información sobre el programa de vivienda nueva del municipio.
- El 16.9% está informado sobre el programa de mejoramiento integral de barrios y comunas.
- El 7.1% conoce el programa de titulación

Las siguientes Tablas resumen la percepción de los habitantes de las zonas subnormales sobre los programas que conforman la política de vivienda nacional y local, detallada en los Cuadros 5.10 a 5.13:

Tabla No. 40
Conocimiento y percepción de los hogares residentes en zonas subnormales de Cali sobre La política y los programas de VIS

Variable	Percepción	% de hogares
Programa de Subsidio Familiar de Vivienda, SFV		
Definición del SFV	Ayuda o aporte del gobierno para adquirir vivienda propia	45.2
	Ayuda o aporte para mejoramiento	15.5
	Aporte en dinero o en especie	8.3
	Préstamo del gobierno o de las cajas	4.0
	Otras (incluye n.i., 11.6%)	24.1
Personas que acceden al SFV	Hogares de bajos recursos	39.4
	Trabajadores de empresas	10.1
	Personas sin vivienda y con ahorro programado	17.0
	Otras (incluye n.i., 21.3%)	33.5
Derecho a acceder al SFV	Considera que tiene derecho	80.1
Tramites para acceder al SFV	Ha realizado tramites	15.9
Opinión sobre el programa de SFV	Bueno, ayuda a adquirir vivienda	72.3
Medio por el cual se enteró (incluye más de un medio por hogar)	Radio	34.7
	Televisión	43.3
	Periódico	7.2
	Promoción institucional	11.2
	Otra persona	40.1
	Otro medio	3.2
Requisito de realizar aportes para acceder al SFV	Conoce el requisito	65.7
Mejoramiento de las condiciones de vida vía SFV	Considera que el SFV mejora las condiciones de vida del beneficiario	78.3
Programa municipal de vivienda nueva		
Definición del programa	Programa que entrega lotes y viviendas en obra negra	20.8
	Subsidio, ayuda o financiación para adquirir vivienda nueva	16.9
	Plan para construcción y compra de vivienda	13.0
	Otras (incluye n.i., 27.3%)	49.3
Personas que acceden al programa	Personas de bajos ingresos	14.3
	Personas sin vivienda	10.4
	Personas con capacidad de pago de la vivienda	9.1
	Personas que ocupan o invaden un lugar	6.5
	Otras (incluye n.i., 32.5%)	59.7
Derecho a acceder al programa	Considera que tiene derecho	66.2
Tramites para acceder al programa	Ha realizado tramites	9.1
Opinión sobre el programa	Bueno, ayuda a adquirir vivienda	48.1
	Otras (incluye n.i., 31.2%)	51.9
Medio por el cual se enteró (incluye más de un medio por hogar)	Radio	37.7
	Televisión	45.5
	Periódico	9.1
	Promoción institucional	7.8
	Otra persona	28.6
	Otro medio	9.1

Tabla No. 40 (continuación)
Conocimiento y percepción de los hogares residentes en zonas subnormales de Cali sobre La política y los programas de VIS.

Variable	Percepción	% de hogares *
Programa municipal de mejoramiento integral de barrios y comunas		
Definición del programa	Ayuda o aporte para la construcción, adecuación y arreglo de vías, parques, etc.	61.7
	Otras (incluye n.i., 28.4%)	38.3
Personas que acceden al programa	Todas las personas	35.8
	Barrios marginados o en mal estado	9.9
	Personas de bajos recursos	7.4
	Integrantes de instituciones (juntas, organizaciones)	7.4
	Otras (incluye n.i., 37.0%)	39.5
Derecho a acceder al programa	Considera que tiene derecho	71.6
Tramites para acceder al programa	Ha realizado tramites	7.4
Opinión sobre el programa	Ayuda a mejorar el barrio	23.5
	Ayuda a la gente	18.5
	Mejora la calidad de vida	11.1
	Otras (incluye n.i., 28.4%)	46.9
Medio por el cual se enteró (incluye más de un medio por hogar)	Radio	29.6
	Televisión	28.4
	Periódico	3.7
	Promoción institucional	12.33
	Otra persona	25.9
	Otro medio	11.1
Programa municipal de titulación		
Definición del programa	Programa de legalización de escritura o título	64.7
	Otras (incluye n.i., 23.5)	35.3
Personas que acceden al programa	Personas con propiedad y sin título	41.2
	Otras (incluye n.i., 29.4%)	58.8
Derecho a acceder al programa	Considera que tiene derecho	73.53
Tramites para acceder al programa	Ha realizado tramites	26.5
Opinión sobre el programa	Bueno porque genera mejor calidad de vida	50.0
	Programa con muchas trabas	5.9
	Otras (incluye n.i., 29.4%)	44.1
Medio por el cual se enteró (incluye más de un medio por hogar)	Radio	23.5
	Televisión	29.4
	Periódico	8.8
	Promoción institucional	17.6
	Otra persona	38.2
	Otro medio	11.8

* Porcentajes sobre el total de hogares que conoce el programa

APÉNDICE

LA VIVIENDA RURAL EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DEL POT

APÉNDICE

LA VIVIENDA RURAL EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA DEL POT

Prediagnóstico

El desarrollo rural se logra a través de procesos autosostenidos de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes que involucren todas sus dimensiones (política, económica, social, cultural, etc.), y trasciendan el análisis de los aspectos agrícolas y pecuarios, dentro de los cuales el problema de la vivienda, al igual que en las zonas urbanas, juega un papel significativo.

El POT de Cali involucra el problema de la vivienda rural desde el punto de vista de los tipos de ocupación y los impactos territoriales generados por dichos asentamientos. Teniendo en cuenta la importancia de estos aspectos el CENAC elaboró, como complemento al Plan Estratégico de Vivienda, un análisis general de la problemática habitacional de la población rural del municipio, cuyos resultados se presentan a continuación.

1. OBJETIVOS GENERALES

Realizar el prediagnóstico de la problemática habitacional de la población rural del municipio.

2. FUENTES DE INFORMACION

El estudio se realizó a través del análisis de información obtenida de fuentes directas, por Cali Rural y la Gerencia de Desarrollo Territorial. La información fue recolectada directamente por la comunidad, en el período enero-abril de 1999, con el apoyo de 4 ONGs que unificaron y consolidaron los datos. No obstante, son resultados preliminares.

El CENAC diseñó una encuesta que permitirá dimensionar y caracterizar el déficit habitacional de la población del área rural del municipio, la cual se está aplicando a los dirigentes de la comunidad desde Julio del año en curso por parte de Cali Rural y la Gerencia de Desarrollo Territorial, cuyos resultados serán un complemento importante a este documento. Se anexa el formato de la encuesta.

3. PRINCIPALES RESULTADOS

3.1 Aspectos sociodemográficos

- El área rural del municipio está integrada por 15 corregimientos: Navarro, Pance, Los Andes, La Leonera, La Buitrera, Hormiguero, Pichinde, Saladito, Felidia, La Paz, La Elvira, Villa Carmelo, Golondrinas, La Castilla y Montebello
- Los predios rurales del municipio se distribuyen por uso del suelo de la siguiente manera:

Uso	% Predios
Vivienda	79,5
Cultivo	5,1
Recreo	4,5
Rastrojo	2,4
Bosque nativo	2,3
Pastos	1,9
Bosque plantado	1,2
Comercio	1,2
Ganadería	0,2
Otro	1,7

- La población asciende a 42.650 habitantes, de los cuales el 51% son hombres (21.706). Los corregimientos de mayor población son La Buitrera, Montebello y Hormiguero, los cuales agrupan más de la mitad de los habitantes del área rural.
- La población rural se distribuye por rangos de edad como sigue a continuación:

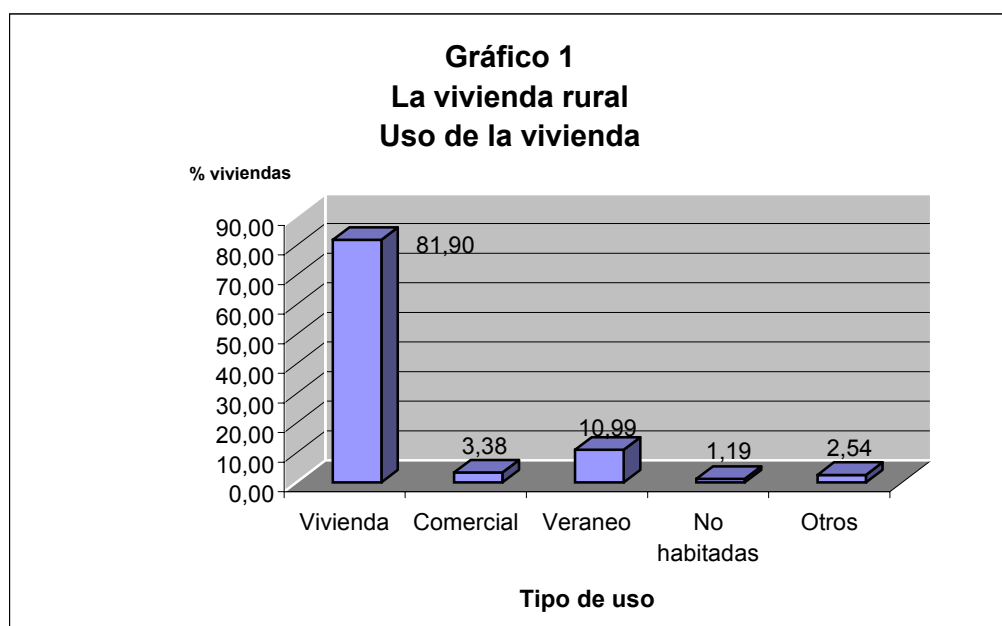
Edad	%
0 - 10	16,1
11 - 15	8,1
16 - 35	25,3
> 46	24,1
No informa	26,5
TOTAL	100,0

3.2 Condiciones habitacionales

- Existen 10.672 viviendas en las cuales residen 10.800 familias, es decir existe una relación de 1.01 familias por vivienda y 3.9 personas por familia.

- Uso de la vivienda**

Es importante señalar que el área rural del municipio se caracteriza por la presencia de varias modalidades de uso de la vivienda claramente diferenciadas que determinan condiciones habitacionales diferentes.



- Material predominante de la estructura de las viviendas**

Material	%
Ladrillo	46,40
Guadua	21,25
Prefabricada	11,72
Adobe	4,93
Bahareque	3,38
Madera	0,17
Otro	10,20
n.i.	1,95
TOTAL	100,00

- **Disponibilidad de servicios públicos**

Las principales deficiencias de los sectores rurales se relacionan con la conexión a servicios públicos, encontrando que la cobertura de los mismos es muy baja en el área, especialmente en cuanto a acueducto y alcantarillado

Servicio	% viviendas que disponen del servicio
Acueducto	43,0
Energía	97,0
Gas	17,0
Teléfono	11,0

Por corregimientos el problema mayor en cuanto a cobertura de acueducto se encuentra en Andes, La Elvira, La Castilla y Montebello donde más del 60% no cuenta con el servicio.

- **Abastecimiento de agua**

La tercera parte de las viviendas se abastece de agua proveniente del acueducto colectivo. Una proporción similar obtiene el agua de nacimiento y el 17% de río. Los hogares restantes se abastecen de diversas fuentes como agua lluvia, carrotanque, aljibe, pozo, entre otros.

- **Saneamiento básico**

Los asentamientos de las zonas rurales presentan problemas de saneamiento básico por cuanto:

Solamente el 19% de las viviendas del área rural del municipio envía las aguas grises a alcantarillado, destacándose una tercera parte de la población que deposita las aguas grises en campo abierto, especialmente en los corregimientos de Montebello, Navarro, Leonera, Andes y La Castilla.

De otra parte, la disposición de excretas en alcantarillado cubre solamente al 20% de los predios. El 39% de las viviendas cuenta con tanque séptico y el 19% con pozo de absorción, registrándose un 5% de viviendas con disposición de excretas a campo abierto. Estos últimos concentrados en La Elvira y Navarro.

Igualmente la cobertura del servicio de recolección de basuras es del 55%, por lo cual el 16% de las familias incinera la basura y el 7% la deposita a campo abierto.

- **Tenencia de la tierra. Legalización**

Forma de tenencia	%
Propio con escritura	44,1
Propio con título	19,8
Arrendatario	9,0
Usufructuado	6,5
Posesión	5,9
Mayorazgo	3,4
Protocolizada	5,2
Compraventa	2,3
No informa	3,1
Otro	0,7

3.3. Características socioeconómicas de las familias

- La población residente en el área rural presenta en general baja movilidad. El 62% corresponde a familias que residen en las viviendas actuales hace más de 10 años, encontrando un 19% adicional que reporta entre 6 y 10 años de residencia en la vivienda

- **Niveles de escolaridad**

En términos globales se puede establecer que la población residente en el área rural del municipio presenta bajos niveles de escolaridad. El 13% de los habitantes no registra nivel educativo, el 43% cuenta solamente con la primaria y un 26% con educación secundaria.

- **Acceso de los miembros de la familia a seguridad social**

Tipo de seguridad social	% familias
EPS	29,8
SISBEN	11,7
Medicina prepagadas	5,7
ARS	0,4
Otro	2,0
No tiene	33,8
No sabe, no informa	16,6
TOTAL	100,0

- **Actividad u ocupación las personas de la familia que trabajan**

Actividad u ocupación	%
Cultura	29,4
Ganadería	10,8
Independiente	10,4
Agropecuario	10,0
Agroindustria	8,8
Empleado	1,9
Agrícola	1,7
Jubilado	1,1
Hogar	1,1
Informal	1,1
Desempleado	0,8
Docente	0,7
Minería	0,5
Pecuario	0,5
Forestal	0,3
Otro	16,7
n.i.	4,2
TOTAL	100,0

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Analizando la situación habitacional de las familias residentes en el área rural del municipio y sus características socioeconómicas se observa que aunque existe una baja proporción de hogares sin vivienda (1.2%), las soluciones habitacionales existentes cuentan con amplias carencias en cuanto a calidad de las mismas, específicamente:

- El 36% de las viviendas tiene problemas de estructura, es decir están edificadas con materiales transitorios.
- La cobertura de servicios públicos es muy baja, especialmente en acueducto y alcantarillado, donde el servicio llega al 43% y 20% de las viviendas, respectivamente, lo cual está generando problemas de saneamiento básico y contaminación ambiental.

Con lo anterior, realizando una aproximación a la medición del déficit, se concluye que aunque el déficit cuantitativo de vivienda es mínimo, el cualitativo es amplio y por lo tanto para contribuir al desarrollo rural se requiere dentro de los procesos de desarrollo autosostenible de mejoramiento de calidad de vida de la población del área rural la implementación de un programa de mejoramiento de vivienda que resuelva las carencias de estructura y conexión de servicios de las viviendas.