

## ATRIBUTOS O ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

### 2.6 VIVIENDA

#### 2.6.1 INTRODUCCIÓN

Investigaciones recientes<sup>1</sup> muestran la utilidad de distinguir los conceptos de casa y de vivienda. Aquella, que es solamente una parte de esta, hace referencia a la interioridad o espacio de uso generalmente privado, que satisface las necesidades de protección, abrigo y descanso, entre otras; la vivienda además de la casa, comprende la exterioridad o entorno próximo de uso público, que provee las bases para la adecuada satisfacción de tales necesidades.

Cada vivienda tiene un conjunto de atributos propios; así las paredes, el techo y los pisos, lo son de la casa y los parques y los equipamientos comunales, lo son del entorno. Estos a su vez se interconectan e integran al resto, para conformar una unidad, mediante puntos fijos y redes: las puertas, las ventanas y las conexiones de servicios públicos.

Dentro del contexto de las necesidades a escala humana, el estudio del CENAC<sup>2</sup> en forma conjunta con los estudios de pobreza, determinó una canasta de componentes, que permite identificar los requerimientos habitacionales. Estos se clasificaron en cinco grandes grupos así:

1. **Estructura:** pisos, paredes y techos;
2. **Servicios Públicos:** acueducto, alcantarillado, energía, aseo y teléfono;
3. **Hacinamiento:** número de personas por cuarto y camas;
4. **Equipamiento básico de la casa:** muebles en general; y
5. **Entorno:** Localización, vías, equipamiento, condiciones económicas, sociales, ambientales y tecnológicas del vecindario. La ponderación relativa de cada uno de estos atributos se obtuvo mediante un análisis estadístico de factores principales, cuyos resultados para las viviendas de interés social, V.I.S, se presenta más adelante.

---

<sup>1</sup> CENAC: “Estudio de las necesidades habitacionales de la población residente en los principales municipios de Colombia”. PNUD e INURBE, 1994.

<sup>2</sup> CENAC, “Estudio de las necesidades habitacionales de la población residente en los principales municipios de Colombia”. PNUD e INURBE, 1994.

## 2.6.2 LOCALIZACIÓN

Existen condiciones favorables en el municipio para la localización de nuevos asentamientos y urbanizaciones, tales como la cercanía a Cali, el valor de la tierra comparativamente, el clima, el paisaje, grandes extensiones de tierra aptas para construirse y la fácil accesibilidad, las cuales a su vez, se han visto afectadas últimamente por hechos negativos, como problemas de orden público, la recesión económica y por consiguiente el desempleo. Esto, ha generado falsas expectativas de valorización y una sobresaturación del mercado representado en la abundancia de proyectos, y en una oferta mayor a la demanda. También, incidió en esta problemática actual, el llamado “boom” del narcotráfico a principios de esta década, el cual incursionó fuertemente en el municipio, invirtiendo grandes sumas de dinero, y creando una falsa economía.

Un indicativo de estos fenómenos, se ha reflejado en la aprobación de licencias de construcción en el departamento de Planeación municipal, como se indica a continuación:

1990 :	550
1991 :	1100
1992 :	1900
1993 :	6000
1994 :	2100
1995 :	1450
1996 :	150
1997 :	130
1998 :	130

Las urbanizaciones y parcelaciones aisladas no se planificaron como áreas de expansión del casco urbano. No existe ni continuidad, ni conexión con la trama urbana actual, pues fueron prioritarios los intereses particulares de los urbanizadores y los dueños de la tierra.

En las urbanizaciones de interés social el sur de la cabecera municipal, si ha habido una mejor planificación y respeto por la continuidad de la trama urbana tradicional. Pero últimamente se han construido condominios cerrados, con las implicaciones nefastas que esto puede generar como respuesta a las vías inmediatas y al espacio público.

En los barrios consolidados y en proceso de consolidación se han venido presentando “ **mejoramiento, remodelaciones, reformas y adiciones** ” ilegales, las cuales en conjunto atentan contra la armonía volumétrica, régimen de alturas, paramentos, antejardines, continuidad de andenes y como implicación directa, el deterioro del espacio público en general.

Sin embargo pueden ser las urbanizaciones de clase media y clases altas, las que con un adecuado fomento y planificación, pueden generar mayor desarrollo al municipio. Desarrollo pues al contrario de la V.I.S., a la que hay que subsidiarla, puede tributar mayormente, generar empleo y servicios. También, atraer a mas

familias de los municipios vecinos, por los menores costos de urbanización y de la tierra. Debe entonces potencializarse la idea de “**Jamundí Ciudad Paisaje**”, como lo busca este Plan, ampliar y mejorar sus infraestructuras, equipamientos, servicios públicos domiciliarios y vías de conexión intermunicipales. ( Cali y norte del Cauca: Ley Páez)

### 2.6.3 DÉFICIT DE VIVIENDA NUEVA, OFERTA Y DEMANDA

El déficit de vivienda nueva es la cifra que indica cuantas viviendas deberán construirse para que todos y cada uno de los hogares del municipio dispongan de una vivienda separada o independiente, es decir, para obtener el objetivo social de que no haya hogares que tengan que compartir la misma vivienda con otro u otros. Es por tanto, la cifra que resulta de restar al número de hogares existentes en el municipio, el número de viviendas disponibles. Este dato tiene un efecto obvio en la estimación de la cantidad del suelo urbano o de expansión que se requiere para construir las nuevas unidades habitacionales. El Plan de Ordenamiento Territorial debe no solo señalar la localización y magnitud de las zonas que albergarán estas viviendas y de las redes de infraestructura correspondientes, sino que en el caso de la vivienda de interés social, debe definir las áreas que se reservarán con exclusividad para este propósito. El Plan debe igualmente tener en cuenta las viviendas adicionales que se requerirán para albergar los hogares nuevos que se formarán durante su periodo de vigencia.

Cuadro No 1 **DEFICIT DE VIVIENDA NUEVA**<sup>3</sup>

<b>Número de viviendas nuevas – Total</b>	<b>9256</b>
Número de viviendas urbanas	6054
Número de viviendas rurales	3202
<b>Número de hogares – Total</b>	<b>10899</b>
Número de hogares urbanos	7614
Números de hogares rurales	3285
<b>Hogares sin vivienda independiente – Total</b>	<b>1640</b>
Hogares urbanos sin vivienda independiente.	1560
Hogares rurales sin vivienda independiente	80
<b>% de hogares sin vivienda – Total</b>	<b>15.07%</b>
% de hogares urbanos sin vivienda	20.49%
% de hogares rurales sin vivienda	2.53%

Los datos del cuadro anterior, corresponden a los últimos datos oficiales, realmente censados en 1993. De todos modos, es pertinente, presentar el siguiente cuadro, el cual contiene datos estimados en 1998.

<sup>3</sup> Fuente de Datos DANE – Censo 1993 de Población y Vivienda. Departamento Nacional de Planeación

Cuadro No 2 **VIVIENDA Y PREDIOS**<sup>4</sup>

<b>Número de viviendas en el municipio – Total</b>	<b>16340</b> □ 10340 □ 6000 □ 11076
Número de viviendas urbanas	
Número de viviendas rurales	
Número de viviendas áreas de expansión	
<b>Número de predios en el municipio – Total</b>	<b>31013</b>
Número de predios urbanos	21671
Número de predios rurales	9342
Número de Barrios	44
Número de Urbanizaciones	17
Número de Parcelaciones	3

Para conocer la relación entre viviendas existentes en el municipio y el número de hogares que demandan vivienda podemos utilizar el índice Número de Hogares por vivienda que nos puede dar evidencia de la existencia de un déficit de vivienda en el Municipio de Jamundí. Con este indicador se puede establecer cuantas viviendas sería necesario construir para convertir el déficit a cero.

El Municipio de Jamundí en 1993 tenía 10.899 hogares que habitaban en 9644 viviendas<sup>5</sup>. Si dividimos el número de hogares entre el número de viviendas encontramos que la relación es de 1.13; es decir que no se encuentra suficiente evidencia para decir que en la actualidad Jamundí padece de un déficit significativo de vivienda.

Al hacer el mismo análisis entre lo rural y lo urbano, teníamos que: el en área rural existían 3285 hogares y 3362 viviendas, la relación era entonces de 0.98 hogares por vivienda, esto nos indicaba que se presentaba en su momento un superávit de viviendas rurales, explicado en parte por la existencia de casas de veraneo y casa de paso (en áreas agrícolas) ubicadas en los alrededores del municipio, las cuales empezaban a tener cierto peso en el concierto rural.

En ese mismo orden la cabecera presentaba un número de 7614 hogares y un total de 6285 viviendas, el resultado de la relación era de 1.2, esto indicaba cierto déficit de vivienda en la zona urbana, explicado en parte por el gran crecimiento de esta en los últimos 20 años, en la cual siguió el patrón nacional de municipio rural a urbano.

Cuadro N° 3. **Déficit ó superávit de Vivienda 1993**

	<b>Total</b>	<b>Cabecera</b>	<b>Resto</b>
HOGARES	10.899	7.614	3.285
VIVIENDAS	9.644	6.282	3.362
INDICADOR	1.13	1.21	0.98

Fuente: Cálculos con base en la información del CODE, Anuario Estadístico del Valle del Cauca 1996.

<sup>4</sup> Fuente de Datos: Departamento Administrativo de Planeación. Municipio de Jamundí

<sup>5</sup> CODE. Anuario Estadístico del Valle del Cauca. 1997

Otras fuentes<sup>6</sup>, han estimado que hoy el total de viviendas en el municipio es de 16.340, de las cuales 10.340 son viviendas urbanas y 6.000 son rurales, lo que comparativamente indica que en la zona urbana esta se disparó en un 165% y la rural hizo lo propio en un 178%: Tales indicadores mantienen el comportamiento presentado hacia 1993, con el agravante de la demanda desbordada de servicios, tendencia que aumentaría si se considera la constante de crecimiento de población y se incorpora al análisis la importancia de la metropolización, lo cual daría de todos modos un déficit de vivienda actual y futuro.

Lo anterior, se ve reforzado según ACUAVALLE, por los datos de proyección estimados para 1997 a 2015 tanto para urbanizaciones, parcelaciones y viviendas para estrato 1,2 y 3 (urbana + suburbana +rural) cuya oferta total municipal sería de 22.831 unidades, discriminadas en 19.887 para la zona urbana - suburbana y 2.944 para la unidades en el área rural (ver anexo 5).

Tales datos muestran así mismo que para los estratos en mención dicha oferta en iguales años sería de 8.037 las cuales requerirán de 90.97 hectáreas, siendo al estrato 2 el que mayor número de unidades se le ofertarían, 3.697. Ver Cuadro siguiente.

**Cuadro N° 4 Demanda de vivienda adicional para los estratos 1,2 y 3 1997-2015**

PERIODOS	ESTRATOS	TOTAL VIV. PARA ESTR.	AREAS REQUERIDAS. HAS
<b>1997-2000</b>	1	176	1.69
	2	736	7.07
	3	688	9.35
<b>Total</b>		<b>1600</b>	<b>18.11</b>
<b>2001-2005</b>	1	239	2.29
	2	998	9.59
	3	933	12.68
<b>Total</b>		<b>2170</b>	<b>24.56</b>
<b>2006-2010</b>	1	242	2.33
	2	1013	9.73
	3	947	12.87
<b>Total</b>		<b>2202</b>	<b>24.92</b>
<b>2011-2015</b>	1	227	2.18
	1	227	2.18
	2	950	9.13
	3	888	12.07
<b>Total</b>		<b>2065</b>	<b>23.38</b>
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>8037</b>	<b>90.97</b>

De acuerdo a la tabla anterior la demanda adicional de viviendas nuevas a construir par los estratos 1, 2 y 3 en el período mencionado distribuidas

<sup>6</sup> Municipio de Jamundí- Departamento Administrativo de Planeación Municipal. “Propuestas para el mejoramiento de la educación y la salud y la consecución de la paz”, sin fecha.

quinquenalmente, hace evidente un marcado crecimiento urbano del municipio a partir de dichos estratos y grupos sociales, lo cual incidirá indefectiblemente en la organización socio-espacial del Jamundí del futuro.

A pesar de presentarse en Jamundí un déficit bajo de vivienda, se han implementado planes de vivienda para los estratos bajos. Estos planes están dirigidos básicamente al mejoramiento de la vivienda. Para 1997, se asignaron 141 subsidios, divididos en 4 programas y no se presentaron subsidios para la construcción de vivienda nueva de interés social.

#### **2.6.4 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (V.I.S)**

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el gobierno establecerá el tipo y el precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirán prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.<sup>7</sup>

En el año 92, se gestionaron en el municipio los primeros programas de fomento de la vivienda de interés social (V.I.S.), los cuales han aliviado mayoritariamente el déficit a una población migratoria. El Jamundino de menores ingresos no puede aspirar a viviendas de 135 salarios mínimos mensuales, decretados por estar el municipio en el área de influencia de Cali y que por tal motivo, terminaron indirectamente subsanándole el déficit a las familias caleñas atraídas por el paisaje y por un menor costo de vida comparativamente. En la actualidad se presenta una oferta mayor a la demanda, aunque el Jamundino siga aun con el mismo o mayor déficit de vivienda nueva.

No existen tampoco programas de autoconstrucción, mejoramiento, ni de créditos blandos por entidades públicas y privadas, destinados a la población menos favorecida, en zonas de alto riesgo y zonas marginales. Deberían entonces, gestionarse programas de unidades básicas de vivienda más accesibles a la comunidad, y apoyar o crear empresas comunitarias de producción y comercialización de materiales de construcción, y de cofinanciación.

---

<sup>7</sup> Ley de Desarrollo Territorial "Ley 388 de 1997" Artículo 91

Comparando 1997 con 1996 encontramos que las soluciones para el mejoramiento de vivienda de interés social disminuyeron en Jamundí, ya que en 1996 solo se presentaron 358.

**Cuadro N° 5. Programas de Vivienda de Interés Social Declarados Elegibles por el INURBE**

Año	Programa			
	Subsidios Asignados	Total	Mejoramiento vivienda	Vivienda Nueva
1996	358	2	2	0
1997	141	4	4	0

Fuente: CODE, Anuario Estadístico del Valle 1996 y 1997

## 2.6.5 EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA

**Cuadro No 6 EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA V.I.S Y OTRAS<sup>8</sup>**

Tipo	Nombre	Estrato	Ubicación	Año de Iniciación	Soluc/Ven/ construidas	Densidad Viv./Ha
V.I.S	Portal de Jamundí I-II-III	3	U	1993	2159/1329/ 1425	118.6□
V.I.S	Portal del Jordán	2	U	1994	2100/1235/ 1415	140.0□
V.I.S	Los Mandarinos	3	U	1996	2236/ 0/ 0	110.7□
V.I.S	Makunaima	3	U	1996	383/ 0/ 0	93.4
V.I.S	El Socorro	2	U	1997	265/ 0/ 0	112.8
V.I.S	Fénix	3	R	1995	91/ 0/ 0	4.5

<b>TOTAL V.I.S.</b>	<b>7234/2564/2880</b>	<b>88.4</b>
---------------------	-----------------------	-------------

**Cuadro No 7**

Tipo	Nombre	Estrato	Ubicación	Año de Iniciación	Soluc/Ven/ construidas	Densidad Viv./Ha
	La Morada	5	U	1989	529/218/ 94	5.6
	Ciudad Alfaguara	4-5	U	1995	7000/680/ 600	36.8
Urb	Torres de Jamundí	4	U	1996	700/ 80/ 80	118.6
Urb	Quintas de Bolívar	4	U	1997	400/ 0/ 0	50.0
Urb	Villa Mónica	3	U	1994	75/ 75/ 75	62.5
P-L	Privilegio	6	U	1992	66/ 60/ 11	1.5
Urb	Asovipo	3	U	1997	150/ 0/ 0	75.0
Urb	Portal del Samán	3	U	1996	126/ 0/ 0	84
Urb	La Pradera	4	U	1987	1219/657/ 990	38.7
Urb	Sachamate	3	U	1992	850/800/800	26.4
P-L	Villas del Rosario	5	U	1995	979/ 0/ 0	25.2
P-L	Las Palmeras	4	U	1990	24/ 24/ 12	3

<sup>8</sup> Fuente de datos: Planeación municipal Datos de 1997

P-L	Las Mercedes	5	U	1990	345/ 345/ 73	3.1
P-L	Riberas de las Mercedes	5	U	1994	139/ 112/ 16	6.7
P-L	Rincón de las Mercedes	5	U	1993	125/ 119/ 14	3.6
P	Veracruz	4	R	1992	17/ 17/ 17	3.4
P-L	Haciendas de Potrerito	5-6	R	1994	450/ 205/ 14	4.4
P-L	Sol de Rioclaro	5-6	R	1995	180/ 80/ 0	2.8
P-L	Cañaveral	5	R	1997	16/ 0/ 0	2.5
P-L	Miravalle I Etapa	5	R	1992	129/ 72/ 14	2.2
P-L	Miravalle III Etapa	5	R	1996	93/ 26/ 0	2.2
P-L	Ciudad Victoria	5-6	R	1996	900/ 20/ 0	0.9
Urb	Los Gualandayes	5	R	1993	24/ 24/ 24	1.3
Urb	Jardines de Potrerito	5	R	1995	52/ 49/ 52	10.2
Urb	Asovidetradepto	3	R	1994	74/ 0/ 0	68.2
P-L	Los Guadales	5	R	1992	53/ 0/ 4	5.5
P	San Antonio	5	R	1992	44/ 0/ 0	2
P-L	Entrerios	5	R	1992	300/ 47/ 6	3.3
Urb	Don Enrique	3	R	1995	138/ 0/ 0	110.4

<b>TOTAL OTRAS</b>	<b>15197/3710/2896</b>	<b>7.5</b>
<b>TOTAL V.I.S Y OTRAS en todo el municipio</b>	<b>22431/6274/5776</b>	<b>11</b>

#### CONVENCIONES

**P-L:** Parcelación - Lotes

**P:** Parcelación.

**Urb:** Urbanización.

Aunque este cuadro indique que las viviendas nuevas construidas en el municipio en la última década sobrepasen el número de hogares sin vivienda independiente, censados en 1993, el déficit aún existe y puede estimarse en aproximadamente 2000 con un incremento anual del 3%. Entonces, como solo el 10% de estas han sido ocupadas por familias Jamundeñas (**600 de 6000 viviendas construidas a 1999**), existe aun un déficit de 1400 viviendas nuevas por construir en el municipio.

Entiéndase que de estas últimas el 50% pertenece a V.I.S., como lo indican los cuadros anteriores (**700 nuevas por construir de V.I.S. y 700 de otros estratos**).

Es pertinente anotar que el Estatuto de usos del suelo actual del municipio (acuerdo 024 de 1995), permitiría hoy, si se consolidaran todas las áreas de actividad que este contempla, y con las densidades de metros cuadrados por unidad de vivienda que se permiten, **2791 viviendas en el perímetro urbano actual y 11012 viviendas en el perímetro suburbano actual.**<sup>9</sup>

## 2.6.6 DIAGNÓSTICO

### **Potencialidades:**

- La autoconstrucción y la urbanización pirata son uno de los componentes de mayor producción de espacio urbano y si se maneja adecuadamente, redundará en un mejoramiento de las condiciones de vida y de funcionamiento de la ciudad en general.
- Area disponible para futuro desarrollo de vivienda.
- Pocos asentamientos subnormales.
- Calidad ambiental apta para vivir.

### **Debilidades:**

- Falta articular la política de vivienda a unos propósitos globales de ciudad y de planeación urbana.
- Se presentan diversas fallas en la implementación de la política de vivienda social y los subsidios para la financiación de la vivienda para los grupos de más bajos ingresos.
- Existen problemas en la función del crédito a la construcción y la vivienda (el UPAC, como el instrumento más destacado de ahorro y crédito).
- Los altos precios del suelo.
- La debilidad técnica de las oficinas de planeación, ha conducido en el corto y mediano plazos a incrementar significativamente las cifras del déficit de vivienda en el municipio.
- Estos fenómenos han afectado también negativamente al sector de la construcción y, por su papel dinamizador, al resto de la economía.
- Falta de servicios públicos en las áreas de expansión de vivienda, sobretodo de redes de alcantarillado.
- Costos muy altos en la construcción de redes de alcantarillado (colectores) en las zonas de futura vivienda.
- Déficit de vivienda de interés social para los habitantes de Jamundí.
- Alto índice de habitantes de las casas de V.I.S de Cali.

---

<sup>9</sup> Fuente de Datos: Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Jamundí

**Objetivos:**

- Es indispensable pensar en la mejor articulación posible entre la política sectorial de vivienda y la política urbana, lo cual ha de solucionarse con medidas de coordinación de corto plazo, sin que ello implique renunciar a la necesaria institucionalización de unas relaciones de interdependencia más explícitas, estables y congruentes con los propósitos de producción de espacio urbano de las calidades descritas por la misión de la política urbana.
- El crecimiento de la V.I.S hacia el sur del núcleo urbano de Jamundí.
- Construir vivienda para gente de la región.