

## **2. LOS RETOS, PLAZOS Y REQUERIMIENTOS DEL MODELO TERRITORIAL MUNICIPAL**

Examinados los modelos de desarrollo rural y urbano, así como su contexto actual, se puede ver como Cali tiene ante sí una serie de desafíos, agudizados por la circunstancia de atravesar en este momento por una coyuntura de crisis económica y social que tiene hondas repercusiones territoriales y que se convierten en objetivos o retos de acción.

### **2.1 Los Retos**

Los retos a los que se ve enfrentado el territorio municipal de Cali, se agrupan en cinco categorías: Físico – Espaciales, Económicos, Sociales, Ambientales y de Gobernabilidad.

#### **2.1.1 Retos Físico - Espaciales**

##### **a. En el Modelo Rural**

Sin duda el mayor reto espacio - funcional del modelo rural del municipio de Cali, es la reorientación de las formas de ocupación y uso del suelo en las diversas unidades espaciales de la ladera, a saber: de Parque Natural Nacional, de la Zona de Reserva Forestal y del área rural campestre a la cual se le ha dado un tratamiento de zona de amortiguación; la reorientación del manejo individual de los servicios públicos domiciliarios a sistemas colectivos de disposición y tratamiento de aguas servidas; asimismo, mantener los monumentos tutelares y generar nuevos espacios públicos apoyados en las amplias posibilidades que presentan las condiciones morfológicas y paisajísticas del territorio rural en especial las estribaciones de los cerros bajos en el borde urbano.

##### **b. En el Modelo Urbano**

En lo urbano el gran reto es hacer ciudad y construir un entorno físico donde el sistema de

espacios públicos sea el lugar por excelencia del encuentro ciudadano, donde las áreas disponibles para el desarrollo residencial tengan condiciones ambientales tanto en lo urbanístico como en lo paisajístico, evitando las localizaciones en zonas de amenazas naturales, incluida la vivienda popular, que tradicionalmente ha ocupado los lugares ambientalmente menos favorables y de mayores problemas, obligando al Municipio y por ende a sus habitantes, a incurrir en costos crecientes de dotación de servicios públicos.

También es un reto el aprovechamiento máximo del gran potencial de paisaje y la riqueza de la arborización para promover una ciudad más atemperada al clima, atendiendo a la conservación de los valores urbanístico–arquitectónicos y de paisaje que conforman unidades homogéneas de barrio y de sector.

#### **2.1.2 Retos Económicos**

Definición de reglas de juego claras para la inversión privada en el Municipio, facilitando la permanencia y la localización de actividades industriales y de servicios en áreas adecuadas para ello y consolidando y mejorando las condiciones de conectividad vial con la microregión y el Pacífico. Así mismo la adecuación y mejoramiento de la plataforma urbana que le garantice las condiciones de competitividad, generando proyectos y programas que reactiven los potenciales del territorio en oferta del sector servicios, centro de gestión y financiero, en educación, turismo, salud y recreación.

#### **2.1.3 Retos Sociales**

- Disminución de los déficits de vivienda, equipamiento social, espacios públicos e infraestructura de servicios públicos en las zonas más deprimidas del Municipio, tanto en el área urbana como en la rural.
- La búsqueda de una ciudad mejor dotada, tanto en equipamientos comunitarios como

en espacio público que apunte a la reducción de los niveles de exclusión e inequidad territorial, equilibrando la segregación espacial.

- Lo anterior apunta también a la creación de condiciones territoriales que contribuyan a reducir significativamente los niveles de inseguridad y violencia.
- Lograr una ciudad cuyo desarrollo satisfaga la demanda de vivienda de interés social y canalice los subsidios y beneficios hacia las propuestas de VIS.
- Generar espacio para desarrollo de la cultura y la recreación.
- Vincular la población a la ejecución y seguimiento del P.O.T.
- Educar la población para la productividad.
- Cambiar la cultura del manejo de residuos sólidos.

### 2.1.4 Retos Ambientales

- ❖ Resolver la disposición final de residuos sólidos, lodos y escombros e iniciar una gestión de los residuos sólidos municipales.
- ❖ Recuperación de la calidad del agua y de las rondas de los ríos y quebradas como Cauca, Aguacatal, Cali, Cañaveralejo, Meléndez, Lilí, Pance y demás recursos paisajísticos urbanos.
- ❖ Realizar la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de muy alta amenaza por fenómenos naturales y las obras en las zonas de alta y mediana amenaza .
- ❖ Recuperación y conservación de los humedales y otros ecosistemas estratégicos existentes en el Municipio.
- ❖ Minimizar los impactos ambientales y por conflictos de uso del suelo en el espacio público.
- ❖ Lograr que los aprovechamientos mineros a cielo abierto y subterráneos y de los

materiales de arrastre, se realicen bajo criterios de mínimos impactos ambientales, y que se realicen los planes de rehabilitación morfológica para la clausura de las explotaciones.

- ❖ Recuperación de las áreas con erosión muy severa en la zona de ladera.
- ❖ Optimizar el uso potencial del suelo agrícola del valle geográfico, para el manejo de la seguridad alimentaria del Municipio.
- ❖ Recuperar ecosistemas ambientales urbanos.

### 2.1.5 Retos de Gobernabilidad

- ◆ Fortalecimiento de la capacidad de gestión para liderar la aplicación del POT, en particular en lo relativo a la regulación y el control normativo y generación de proyectos productivos con el territorio.
- ◆ Fortalecimiento de la capacidad de concertación del Municipio y de la ciudadanía para el seguimiento, el control y la evaluación del POT.
- ◆ Coordinación interinstitucional e intersectorial para la aplicación del POT.
- ◆ Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, para fortalecer la capacidad de inversión del Municipio y darle viabilidad financiera al POT.

## 2.2 Los Plazos Del Plan

El Plan de Ordenamiento Territorial de Cali se propone la superación de sus retos territoriales de acuerdo a los siguientes plazos: el corto plazo se plantea de acuerdo con la Ley 388 de 1997 a diciembre del año 2003; el mediano plazo se considera a diciembre del 2006 y el largo plazo al año 2009.

Para efecto de las estimaciones de población y de requerimientos de áreas con su respectiva infraestructura, equipamientos y espacios públicos, se asume como horizonte del Plan el año 2021.

## 2.3 Los Requerimientos Futuros

### 2.3.1 Proyecciones de Población

De acuerdo con el análisis demográfico se plantea para el conjunto del Municipio la siguiente proyección de población, según Periodos Constitucionales que se muestra en los Cuadros No. 6 y No 7

El Municipio de Cali tendrá según esta proyección en el año meta del Plan, una población de 3.322.000 habitantes distribuidos el 1.9% en suelo rural y el 98.1% en suelo urbano y suelo de expansión urbana.

El Plan adopta esta proyección en su conjunto, sin embargo propone una redistribución de la población urbana entre suelo urbano y suelo de expansión así:

**Cuadro No. 6**  
Población al 2021  
(En miles)

<u>Urbana</u>	<u>De Expansión</u>	<u>Rural</u>	<u>Total</u>
<b>Según Proyección Tendencial</b>			
3.011.4	247.2	63.8	3.322.4
<b>Según Propuesta del POT</b>			
2.721.2	547.4	63.8	3.322.4

La diferencia entre la proyección tendencial y la del POT, busca disminuir la creciente densificación que se viene dando en la ciudad consolidada sobre la base de alta densidad en baja altura a costa de un creciente déficit de los

restantes usos urbanos y que está llevando a las nuevas áreas al oriente de la ciudad a que sea algo distinto, que un simple agregado de casas y calles. Este cambio se propone mediante la ubicación de cerca de 300.000 habitantes nuevos más que los previstos en las áreas de expansión urbana.

De mantener los actuales patrones de ocupación, la densidad de las comunas al final del Plan sería del orden de 250 Hab/Ha, en cambio con la adopción de las medidas de redistribución espacial de la población, esta densidad en el área consolidada se estima en 226 Hab/Ha, permitiendo así una mayor posibilidad de suministro de áreas verdes, espacio público y equipamientos en ella.

**Cuadro No. 7**  
**Proyecciones de Población 1999 – 2021**

Comunas	1998	1999	2000	2003	2006	2009	2012	2015	2018	2021
1	55,446	57,363	59,310	65,788	73,256	81,766	88,494	95,505	99,557	103,491
2	95,324	98,001	101,057	110,281	119,413	128,645	137,458	145,360	151,527	157,513
3	42,493	42,737	42,986	43,772	44,611	45,461	46,295	47,032	49,028	50,965
4	62,673	62,945	62,731	62,253	62,380	62,970	64,625	67,362	70,220	72,995
5	84,012	87,209	90,269	98,633	106,486	114,196	119,748	123,240	128,469	133,544
6	159,732	165,288	170,969	189,079	202,179	214,425	224,005	232,457	242,319	251,893
7	86,448	86,956	86,761	86,305	86,415	86,882	89,228	92,939	96,882	100,710
8	99,705	99,932	99,326	97,555	96,252	95,225	96,282	98,620	102,804	106,866
9	55,391	55,858	55,814	55,562	55,192	54,601	55,969	58,114	60,579	62,973
10	110,450	110,897	111,869	114,656	117,217	119,490	121,466	123,123	128,347	133,418
11	102,000	102,543	103,202	105,637	109,032	113,341	116,255	119,113	124,166	129,072
12	74,297	74,945	75,002	75,333	76,271	77,649	80,691	85,181	88,795	92,303
13	175,570	177,855	180,186	187,615	194,916	201,579	208,094	214,183	223,270	232,091
14	147,133	150,555	153,994	164,533	175,351	186,341	197,467	208,662	217,514	226,108
15	116,975	121,044	125,203	138,343	152,478	164,599	175,608	186,821	194,747	202,441
16	101,302	102,872	103,459	104,458	104,956	104,181	107,027	111,465	116,194	120,785
17	103,492	109,321	115,433	135,681	159,081	185,979	216,817	252,049	262,742	273,123
18	88,757	92,139	95,428	105,597	116,544	127,818	139,574	148,374	154,669	160,780
19	105,224	106,472	107,788	111,926	116,676	122,027	125,502	128,034	133,466	138,739
20	61,650	61,971	61,818	61,505	61,794	62,530	63,875	66,757	69,589	72,338
21	56,727	60,603	68,960	95,044	122,700	151,931	166,888	174,664	182,074	189,268
T Comunas	1,984,800	2,027,506	2,071,566	2,209,556	2,353,200	2,501,636	2,641,367	2,779,055	2,896,960	3,011,419
A.Expansión	33,813	40,784	46,137	61,014	75,251	88,400	113,288	142,339	192,771	247,202
Resto Rural	41,750	42,281	43,427	46,085	48,813	51,499	54,333	57,320	60,474	63,802
Total Cali	2,060,363	2,110,571	2,161,130	2,316,655	2,477,263	2,641,534	2,808,987	2,978,713	3,150,205	3,322,423

FUENTE: DANE, Unidad de Sistemas de Información para la Planificación y Técnicas Cuantitativas / DAP

### 2.3.2 Las Proyecciones de Demanda de Vivienda y de Area para Vivienda

En 1999, la zona urbana de Cali y su área metropolitana registraba un total de 550.399 hogares (Ver Cuadro No. 8 ). El 17.86% del total de los hogares tenía algún tipo de carencias habitacionales. El mayor problema que afronta la ciudad en esta materia se expresa en la magnitud del déficit cuantitativo. 19.132 hogares tienen materiales precarios en sus viviendas, las que habría que sustituir.

La Encuesta Nacional de Hogares identifica también, en situación de déficit cuantitativo, un número aproximado de 50 mil hogares secundarios compartiendo la vivienda con otros hogares. Al considerar en conjunto los hogares que tienen problemas con sus viviendas por la precariedad de los materiales (3.48%) y los

hogares que comparten la vivienda con otros hogares (9.03%), se observa que la ciudad requería de 68.827 nuevas unidades de vivienda para solucionar el déficit cuantitativo, el 12.5% de los hogares.

En cambio, la proporción de hogares con déficit cualitativo es menor: 5.35% (29.453 hogares). La insuficiencia de espacio en la vivienda, la carencia de uno o más de los servicios públicos domiciliarios y los problemas de estructura (viviendas con paredes permanentes y semipermanentes pero con piso de tierra) son en su orden los tres atributos de mayor incidencia en la conformación del déficit cualitativo. 14.956 hogares tienen carencias de espacio, 9.017 no tienen acceso a uno o más de los servicios públicos y 3.614 tienen problemas de estructura, por lo general viviendas con pisos de tierra.

**Cuadro No. 8**  
**Hogares Con Carencias Habitacionales Según Tipo De Déficit**  
**Cuantitativo y Cualitativo - 1999**

	<b>NÚMERO</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL HOGARES</b>	<b>550,399</b>	<b>100.00</b>
<b>HOGARES SIN DÉFICIT</b>	452,119	82.14
Hogares principales	427,852	77.73
Hogares secundarios	24,267	4.41
<b>HOGARES CON DÉFICIT</b>	98,280	17.86
Hogares con déficit cuantitativo	68,827	12.50
Por estructura	19,132	3.48
Por cohabitación	49,695	9.03
Hogares con déficit cualitativo	29,453	5.35
Sólo por espacio	14,956	2.72
Sólo por servicios	9,017	1.64
Por espacio y servicios	878	0.16
Sólo por estructura	3,614	0.66
Por estructura y espacio	436	0.08
Por estructura y servicios	552	0.10
Por estructura espacio y servicios	N.R.	N.R.

N.R.: No Representativo

Fuente: DANE - Encuesta Nacional de Hogares, ENH, etapa 105, Sep/99

Los resultados de combinar privaciones por atributo son en realidad menos significativos que los mencionados atrás. Los hogares con carencias de espacio y servicios constituyen el 0.16% del total de los hogares de la ciudad; los que tienen privaciones de estructura y espacio el 0.08%, y los que presentan carencias de estructura y servicios el 0.10%.

La identificación de los hogares con carencias habitacionales por estrato socioeconómico permite una primera aproximación hacia una caracterización adecuada del déficit. Cali presenta una estratificación coherente con la situación general de las grandes ciudades del país, donde los estratos 1, 2 y 3 agrupan entre el 70% y el 80% de la población. En efecto, los

tres primeros estratos agrupan el 80.13% de los hogares de la ciudad (12.79%, 32.51% y 34.83%).

La incidencia del déficit es más alta en los estratos uno y dos en tanto cada uno de ellos agrupa el 37.63% y el 37.23% respectivamente del total de los hogares con déficit, proporciones que equivalen a 36.978 y 36.588 hogares (Cuadro No. 9). En situación intermedia, el estrato tres agrupa el 21.73% de los hogares con déficit, es decir 21.358 hogares.

En correspondencia con la composición general del déficit habitacional en Cali, los estratos 1 a 3 requieren de un mayor nivel de atención en el déficit cuantitativo, en comparación con el déficit cualitativo. En el estrato uno (bajo-bajo),

16.378 hogares tendrían que sustituir sus viviendas por precariedad de los materiales y otros 12.421 que comparten la vivienda con otros hogares tendrían que ser objeto de programas de atención con soluciones de vivienda nueva.

En cambio, la cohabitación es el problema que explica el mayor porcentaje del déficit cuantitativo en los estratos dos y tres: 44.78% (22.252 hogares) y 28.43% (14.130 hogares) respectivamente (Cuadro No. 9).

**Cuadro No 9**  
**Cali. Hogares Por Estrato**  
**Según Déficit Cuantitativo y Cualitativo (%) 1999**

	ESTRATO					
	1	2	3	4	5	6
<b>TOTAL HOGARES</b>	12.79	32.51	34.83	6.16	12.91	0.80
<b>HOGARES SIN DÉFICIT</b>	7.39	31.48	37.68	7.36	15.11	0.98
Hogares principales	7.15	31.39	36.91	7.78	15.73	1.03
Hogares secundarios	11.52	33.08	51.19	0.00	4.20	0.00
<b>HOGARES CON DÉFICIT</b>	37.63	37.23	21.73	0.65	2.77	0.00
<b>Hogares con déficit cuantitativo</b>	41.84	36.02	20.84	0.31	0.99	0.00
Por estructura	85.61	13.29	1.11	0.00	0.00	0.00
Por cohabitación	24.99	44.78	28.43	0.43	1.37	0.00
<b>Hogares con déficit cualitativo</b>	27.77	40.04	23.82	1.44	6.93	0.00
Sólo por espacio	18.67	46.10	29.27	1.42	4.55	0.00
Sólo por servicios	45.04	35.07	12.35	0.00	7.54	0.00
Sólo por estructura	24.96	23.46	36.30	5.87	9.41	0.00
Otros (1)	22.72	47.70	11.36	0.00	18.22	0.00

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

Fuente: DANE - ENH, etapa 105, sep/99.

En el mismo sentido, el déficit cualitativo es mayor en los estratos dos, uno y tres, donde se identifica el 40.04% (11.794), el 27.77% (8.179) y el 23.82% (7.016) de los hogares con privaciones habitacionales, por lo general de espacio físico en la vivienda y carencia de uno o más de los servicios públicos domiciliarios.

En asentamientos de desarrollo incompleto existen 26.835 viviendas, de acuerdo al estudio elaborado por Emcali en 1995.

De otra parte, la puesta en vigencia de decisiones de largo plazo en los aspectos de infraestructura vial y de redes matrices de servicios públicos impone la consideración de un largo plazo de veinte o más años.

El anterior dato es relevante en la medida que se corresponde con áreas que presentan problemas de espacio público, zonas verdes, equipamientos e infraestructura y que dan lugar en el Plan al tratamiento de mejoramiento integral.

El POT amerita una revisión a mediano plazo debido a que:

Existen proyectos de envergadura urbana cuya ejecución y puesta en práctica en el mediano plazo tendrán efectos importantes sobre la estructura urbana de la ciudad como son: el traslado de El Basuro, la construcción de la PTAR Río Cali y la entrada en funcionamiento del Transporte Masivo.

### 2.3.3 Atención Del Déficit Habitacional Acumulado (Año 2000)

La implementación de medidas de acción orientadas hacia el tratamiento de la problemática habitacional debe ajustarse al período de ejecución previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali. A este respecto, el POT plantea la implementación de sus acciones de acuerdo a los siguientes plazos, según Ley 388 de 1997 :

Corto plazo: Diciembre del año 2003,

Mediano plazo: Diciembre de 2006

Largo plazo: Año 2009

El procedimiento de actuación específico correspondiente a la intervención sobre el problema habitacional identificado (déficit de vivienda acumulado al año 2000), involucra la consideración de los siguientes objetivos:

Congelar el déficit habitacional acumulado a la fecha, de acuerdo con la necesidad futura que genera el crecimiento o formación de nuevos hogares, según la cual se requiere la construcción de 9.400 unidades de vivienda anuales en los próximos 10 años (a partir de 2001)

Atender el déficit de vivienda acumulado (98.280 hogares), teniendo como horizonte de intervención el año 2021. Con relación a este objetivo particular resulta necesario precisar los aspectos que justifican la consideración de este plazo como período de actuación:

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 y pese a lo anterior, la definición de este plazo resulta flexible ante 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 visto deteriorada de manera reciente 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<sup>1</sup>:

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

No obstante la consideración del largo plazo como período de ejecución e implementación de las políticas de acción, el desarrollo del Plan Estratégico de Vivienda (PEV), permitirá definir una escala de atención precisa a partir de la cual brindar un tratamiento de carácter prioritario a las carencias identificadas como críticas (reubicación de familias asentadas en zonas de riesgo, mitigación de carencias concernientes a saneamiento ambiental, etc.)

---

<sup>1</sup> DANE. Financiación de vivienda

los programas de mejoramiento y vivienda nueva según tipos de solución:

### Costo de Los Programas Concernientes a la Atención Del Déficit Acumulado

El Cuadro No. 10 presenta el valor total al que asciende el tratamiento del déficit habitacional actual de la ciudad (acumulado al año 2000), resultante de la integración de los valores individuales correspondientes a

### Atención Anual Del Déficit Habitacional

Los Cuadros siguientes presentan el modelo de gestión económica y financiera para la atención del déficit habitacional de la ciudad de Cali, asumiendo un plazo de 20 años) y tomando como unidad de análisis las cifras correspondientes a un año:

**Cuadro No 10**  
**Soluciones Del Programa Básico De Vivienda**

ESTRATO	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO (No. Hogares)	COSTO SOLUCIÓN <sup>(1)</sup>	VALOR PROGRAMA <sup>(2)</sup>
E1-E4	Mejoramiento integral	Mejoramiento	29,453	3,500,000	103,086
E1	Vivienda nueva	Tipo 1	28,799	6,000,000	172,794
E2		Tipo 2	24,794	10,000,000	247,940
E3		Tipo 3	14,342	15,000,000	215,130
E4		Tipo 4	212	26,000,000	5,512
E5		Tipo 5	680	35,000,000	23,800
<b>TOTAL</b>			<b>98,280</b>		<b>768,262</b>

Costos a mayo de 2000

Millones de pesos de mayo de 2000

De acuerdo con la información detallada en la Cuadro No. 11, la atención anual del déficit habitacional, en un horizonte de 20 años, involucra un total de 4.914 hogares de los cuales 1.473 requieren mejoramiento de sus viviendas y 3.441 unidades nuevas. Considerando el costo individual de las soluciones de vivienda aplicables, el valor del programa anual asciende a \$38.413 millones (\$5.154 millones correspondientes a

mejoramiento y \$33.259 millones a vivienda nueva).

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

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

Cuadro No. 11

## Tratamiento del déficit acumulado. Valor anual de los programas

TIPO DE DÉFICIT	No. HOGARES	PROGRAMA	SOLUCIÓN	POBLACIÓN OBJETO		COSTO SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA *
				ESTRATO	No. HOGARES		
CUALITATIVO							
Estructura	193	Mejoramiento integral	Mejoramiento	E1-E4	1,473	3,500,000	5,154
S.Públicos	487						
Hacinamiento	793						
TOTAL CUALITATIVO	1,473				1,473		5,154
CUANTITATIVO							
Materiales	957	Vivienda nueva	Tipo 1	E1	1,440	6,000,000	8,640
			Tipo 2	E2	1,240	10,000,000	12,397
Cohabitación	2,485		Tipo 3	E3	717	15,000,000	10,757
			Tipo 4	E4	11	26,000,000	276
			Tipo 5	E5	34	35,000,000	1,190
TOTAL CUANTITATIVO	3,441				3,441		33,259
HOGARES EN DÉFICIT	4,914				4,914		38,413

Millones de pesos de mayo de 2000

El Cuadro No. 12 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). A partir de los resultados expuestos en el Cuadro No. 12, 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, \$3.841 millones.

El monto requerido anualmente por concepto de subsidios asciende a \$28.465 millones. 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 4.8% del valor total del programa (\$1.861 millones)

Según los resultados anteriores, la atención del déficit habitacional requiere líneas de crédito alternativo que generen un aporte de recursos del orden de \$4.246 millones de pesos (11% del valor total del programa)

**Cuadro No. 12**  
**Tratamiento del déficit acumulado. Recursos requeridos anualmente y principales fuentes**

PROGRAMA	SOLUCIÓN	VALOR PROGRAMA *	RECURSOS REQUERIDOS Y PRINCIPALES FUENTES*			
			APORTE HOGAR	SUBSIDIOS REQUERIDOS	REQUERIMIENTOS CRÉDITO	
					MERCADO	ALTERNATIVO
Mejoramiento integral	Mejoramiento	5,154	515	4,639	N.A.	N.A.
Vivienda nueva	Tipo 1	8,640	864	7,776	N.A.	N.A.
	Tipo 2	12,397	1,240	11,157	N.A.	N.A.
	Tipo 3	10,757	1,076	4,661	1,414	3,606
	Tipo 4 – Tipo 5	1,466	147	232	447	640
TOTAL		38,413	3,841	28,465	1,861	4,246

\* Millones de pesos de mayo de 2000

El Cuadro No. 13, presenta la disponibilidad real de recursos de subsidio para el año 2000, con lo cual es posible confrontar el nivel requerido frente al disponible :

**Cuadro No. 13**  
**Tratamiento del déficit acumulado. Disponibilidad actual de subsidios (Año 2000)**

PROGRAMA	VALOR PROGRAMA*	REQUERIMIENTO ANUAL DE SUBSIDIO*	SUBSIDIO DISPONIBLE AÑO 2000 (1)	SUBSIDIOS POR GENERAR*
Mejoramiento Integral	5,154	4,639	--	4,639
Vivienda nueva	33,259	23,826	5,845	17,981
TOTAL	38,413	28,465	5,845	22,620

(1) Cupo establecido por el INURBE para la ciudad de Cali en 2000  
Cifras en millones de pesos de mayo de 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 \$22.620 millones

para cubrir el faltante derivado del nivel de recursos disponible (\$4.639 millones a ser destinados en programas de mejoramiento y \$17.981 millones en vivienda nueva)

Retomando los resultados precisados en los Cuadros Nos. 12 y 13, 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 mayo de 2000, en millones de pesos):

Crédito alternativo: \$ 4.246 mills.

Subsidio adicional: \$22.620 mills.

Total recursos/ año  
a generar: \$26.866 mills.

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

Aunque no son recursos aplicables completamente a la atención del déficit habitacional acumulado, para el año 2000 se ha identificado disponibilidad de recursos en el Fondo Nacional del Ahorro (\$7.288 millones de pesos, Comfandi (\$14.900 millones) y Comfenalco.

La incidencia de estos recursos sobre los programas de vivienda del POT, estará

condicionada por la capacidad de gestión habitacional del Municipio.

### **Propuesta de Atención a los Requerimientos Generados Por La Formación De Nuevos Hogares**

Con el propósito de congelar el déficit actual de vivienda, y considerando la dinámica esperada en materia de formación de nuevos hogares en la ciudad, se requiere construir 9.400 viviendas anuales en los próximos 10 años a partir de 2001.

En términos de subsidios, para los dos primeros años (2001 y 2002) se plantea la siguiente demanda de recursos (a precios de mayo de 2000 y de acuerdo con la reglamentación vigente del SFV):

Año 2001: Subsidios:\$61.100 millones

Año 2002: Subsidios:\$61.100 millones

Con base en la meta propuesta se debe proceder a estimar el 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.

### **Propuesta de Atención a los Asentamientos Subnormales**

El tratamiento de asentamientos subnormales propuesto en el corto plazo implica la siguiente inversión (Ver Cuadro No. 14):

En este caso se debe definir el aporte nacional, las fuentes de financiación y el monto de recursos correspondiente (hogares, instancias del nivel local, etc.)

### Atención a los Asentamientos Subnormales. Recursos Requeridos

PROGRAMA <sup>(1)</sup>	AÑO			TOTAL PROGRAMA
	2000	2001	2002	
Regularización	540	800	1.000	2.340
Mitigación	700	2.500	2.000	5.200
Reubicación	11.000	18.150	20.000	49.150
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>12.240</b>	<b>21.450</b>	<b>23.000</b>	<b>56.690</b>

(1) Millones de pesos de mayo de 2000

#### 2.3.4 Proyecciones de Demanda de Area Para Usos Urbanos

Para definir la demanda futura de tierra urbana se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

Se estimó el aumento de densidad histórica dentro del área urbana desarrollada, teniendo en cuenta que su aumento en el período 1979-1999 fue del 2,36% anual, inferior al 2,87% estimado por el PIDECA para el período. Los Cuadros Nos. 15 y 16 muestran la participación porcentual de los diferentes usos así como los

porcentajes que se derivarían de mantener esta tendencia a futuro.

La situación en la cual desemboca la ciudad no es tanto por el aumento de la densidad sino por la forma en que dicha densidad se asumió en las últimas dos décadas y cuyo patrón se resume en lotes y vías locales minimizadas en su sección, predominio de los conjuntos con vías minimizadas en su trazado y aislamiento entre edificaciones sin su correspondiente contraparte en dotación de espacios públicos de nivel comuna o ciudad, así como el incremento de densidades sin el respectivo aumento en las cesiones de zonas verdes o espacio público.

**Cuadro No. 15**  
**Participación de los Usos del Suelo en el Area Desarrollada 1990 - 2021**  
**(en porcentaje)**

USOS	1969	1990	2021 Según Tendencia
Residencial	39,1	46,0	54,3
Industrial	3,5	2,7	1,7
Comercio/Servicios	4,1	4,4	4,6
Vías	37,1	29,4	19,4
Zonas Verdes	7,6	6,0	4,0
Equipamiento Institucional	8,6	11,4	16,0

**Cuadro No. 16**  
**Cali Urbano: Requerimientos de Area Bruta Desarrollada para Años Seleccionados**

Año	Densidad Habs/Ha	Población En Miles	Has Req.	Déficits de Z.V. Y VIS	Req.Total en Has	Perímetro Urbano 1999	Area Adicional Requerida
2000	193	2117.7	10973	1200	12173	12043	130
2003	197	2270.5	11525	1200	12725	12043	682
2006	200	2428.4	12142	1200	13342	12043	1299
2009	204	2590.0	12696	1200	13896	12043	1853
2012	207	2754.6	13307	1200	14507	12043	2464
2015	212	2921.3	13780	1200	14980	12043	2937
2018	216	3089.7	14304	1200	15504	12043	3461
2021	220	3258.6	14812	1200	16012	12043	3969

Densidad propuesta con una Tasa anual de crecimiento de 1,04%

Ha = Hectáreas necesarias para la población según densidad

Déficits = Corresponden a áreas nuevas para Zonas Verdes y Vivienda de Interés Social.

Saldo = Requerimientos de areas nuevas.