

## **CAPITULO VII**

### **PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.</b>	<b>532</b>
<b>7. 1 SECTOR URBANO.</b>	<b>534</b>
7.1.1 DEFICIT DE VIVIENDA.	535
• Déficit cualitativo de vivienda.	535
• Déficit cuantitativo de vivienda.	536
• Tendencia de crecimiento de la construcción.	537
7.1.2 OBJETIVOS.	538
7.1.3 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.	539
7.1.4 PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO.	541
7.1.5 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	542
• Recursos propios del Municipio.	542
• Recursos de transferencias de la Nación.	543
• Recursos de financiación o crédito.	543
• Recursos de cofinanciación.	544
7.1.6 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.	545
7.1.7 INVENTARIO DE TERRENOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	545
7.1.8 ESPACIO PÚBLICO EN PROYECTOS VIS	548
7.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS VIS	549
<b>7. 2 SECTOR RURAL.</b>	<b>550</b>

## 7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La Vivienda de Interés Social VIS está considerada como factor determinante para la realización de una política social acorde a las necesidades actuales del País, según la Ley 388/97. En consecuencia, los Municipios deberán proponer estrategias que permitan realizar proyectos de vivienda que favorezcan a las clases sociales de menores recursos y que en la actualidad requieren de un sitio que les permita mejorar su nivel de vida.

### 7. 1 Sector Urbano.

El plano de usos del suelo diseñado en el Decreto 228/94, ha generado hechos urbanísticos importantes que no se pueden desconocer. Para evitar conflictos con la estratificación ya establecida en las diferentes áreas residenciales, se ha estimado conveniente en este POT no modificar la zonificación en más de un (1) punto y cambiar la nomenclatura de los residenciales, para tener unos rangos tanto de estrato como de dimensiones de los lotes que faciliten y hagan más flexible la construcción. El interés presentado dentro del ordenamiento al tema de VIS, origina el aumento de las áreas disponibles dentro del perímetro urbano para este tipo de vivienda. El mecanismo de incrementar la oferta de tierra hasta un 40% en los residenciales para vivienda de Interés Social (AR-1 y AR-2), ocasiona que el precio de la tierra disminuya a futuro, beneficiando los estratos sociales más bajos. Se mantiene el área mínima de los lotes (encontrándose en los promedios Nacionales) y los porcentajes de cesión garantizan que los proyectos VIS aporten el número de metros cuadrados de espacio público por habitante (15 m<sup>2</sup>). Las áreas mínimas para las unidades de vivienda en conjuntos multifamiliares en altura (encontrándose en promedios Nacionales), permitirán un mayor aprovechamiento del suelo. Los terrenos predefinidos para desarrollar proyectos VIS se encuentran en las áreas residenciales AR-2 y AR-1, dado que las especificaciones mínimas definidas en las Normas Para Uso del Suelo Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán y por el costo de los lotes, se pueden clasificar en el rango de Interés Social.

En la Tabla No. 1 se presenta un ejercicio con precios del año 2000 para determinar el lote máximo que deberá tener un proyecto VIS, ajustándose a los precios establecidos por la Ley y utilizando algunos datos reales en Popayán, como por ejemplo el porcentaje máximo de lote urbanizado respecto al valor de la vivienda el cual se utilizó en un 17% .

TIPO DE VIVIENDA	VALOR MÁXIMO	MÁXIMO VIVIENDA (\$)	MÁXIMO LOTE (\$)	ÁREA LOTE (m2)
1	Hasta 30 SMLM	7,803,180	1,326,541	16.9 – 26.5
2	Hasta 50 SMLM	13,005,300	2,210,901	28.1 – 44.2
3	Hasta 70 SMLM	18,207,420	3,095,261	39.4 – 61.9
4	Hasta 100 SMLM	26,010,600	4,421,802	56.3 – 88.4
Entre 4 y 5	Hasta 120 SMLM	31,212,720	5,306,162	67.5 – 106.10

**Tabla No. 1** Precios máximos de vivienda, lote y área máxima de lote de interés social.

Las Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán, definen las áreas mínimas en cada zona residencial, para AR-2, lote mínimo 84 m<sup>2</sup>, AR-1, lote mínimo 60 m<sup>2</sup>.

### 7.1.1 Deficit de vivienda.

#### • Déficit cualitativo de vivienda.

De la totalidad de viviendas en Popayán, existe un porcentaje de viviendas que carece de uno o más atributos básicos que garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad. El Sistema de Selección de Beneficiarios SISBEN realizó en 1998 un censo a 16.769 viviendas de estratos 1 y 2 en el Municipio de Popayán. Del total de viviendas censadas, 14.144, corresponden a casas o apartamentos, 2.542 son habitaciones y 83 son viviendas móviles, refugios o carpas. Como se observa en la Tabla 2.77 el 13.5% del total de viviendas censadas, necesitan un mejoramiento en los muros, en la actualidad están en materiales que no ofrecen ninguna protección para quienes las habitan, además existen zonas donde aún se encuentran sistemas que no ofrecen una recolección eficiente de los desechos orgánicos.

SISTEMA	VIVIENDAS	%
Sin muros.	83	0.5
Guadua, caña, esterilla.	1483	8.8
Zinc, tela, cartón, latas.	65	0.4
Madera burda.	627	3.7
Bahareque.	666	4.0
Tapia pisada o adobe.	156	0.9
Bloque, ladrillo, piedra.	13689	81.6
TOTAL	16769	100
No tiene servicio sanitario.	414	2.5
Letrina.	648	3.9
Inodoro sin conexión.	246	1.5
Inodoro conectado a pozo.	680	4.1
Inodoro conectado a alcantarillado.	14781	88.1
TOTAL	16769	100.0

**Tabla No. 2** Material predominante en paredes y sistema de eliminación de excretas.

Como se observa en la Tabla No. 3, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Popayán, abastece en gran parte a las viviendas censadas, pero existe un 3.2% que no tiene un sistema adecuado de obtención de agua que garantice la calidad del líquido. La basura producida en las viviendas encuestadas, es recolectada casi en su totalidad por los carros recolectores de basura del Municipio, solo un 4.2% es arrojado a patios o lotes.

SISTEMA	VIVIENDAS	%
Acueducto	16232	96.8
Río, manantial	56	0.3
Pozo sin bomba, aljibe	114	0.7
Pozo con bomba	8	0.0
Carrotanque	22	0.1
Agua de pila pública u otra fuente	337	2.0
TOTAL	16769	100
Servicio de aseo completo.	15748	93.9
Contenedor o basurero público.	314	1.9
Basura arrojada a patios o lotes.	707	4.2
TOTAL	16769	100.0

**Tabla No. 3** Abastecimiento de agua y disposición final de basuras.

De las 22.641 familias encuestadas, 11.409 viven en casas de su propiedad, 4.040 viven en residencias alquiladas y 7.225 familias tienen otra forma de tenencia de la vivienda que habitan.

● **Déficit cuantitativo de vivienda.**

Según el censo del SISBEN de 1998, en el sector urbano existen 16.769 viviendas de estratos 1 y 2 con 22.641 familias, por lo que se determina que el déficit de vivienda corresponde a la diferencia entre el número de hogares asentados y el total de viviendas disponibles, siendo 5.872 viviendas.

Los datos de proyecciones de CAMACOL muestran una demanda de vivienda hasta 1997 de 20.035 viviendas para los seis estratos, de las cuales 7.222 unidades corresponden a los estratos 1 y 2. Esta demanda efectiva se obtuvo después de filtrar la demanda potencial, lo cual se hizo con base en encuestas realizadas en los Municipios de Popayán, Cajibío, Piendamó y Timbío, se calculó una demanda potencial constituida por la totalidad de hogares de estos Municipios, se contempla no solo la necesidad de comprar vivienda propia, sino que se tienen en cuenta variables como carencia de acabados, tamaño de la vivienda, falta de infraestructura física y equipamiento urbano, deseo de mejoramiento del status económico, entre otras. Para filtrar la demanda potencial, se tuvo en cuenta la capacidad económica de las familias para acceder a compra de vivienda. De acuerdo con éste estudio [3], la demanda efectiva de vivienda en 1997 para los diferentes estratos y áreas residenciales AR se muestra en la Tabla No. 4.

ESTRATO	AR	DEMANDA
1	E	2700
2	D	4522
3	C	9100
4	B	2552
5	A	665
6	A	495
TOTAL		20.035

**Tabla No. 4** Demanda efectiva de vivienda hasta 1997.

Las Normas para Usos del Suelo Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán, definen las áreas mínimas de lote, índices de construcción y ocupación, porcentajes de cesión, los cuales determinan el número de viviendas por hectárea en cada residencial sobre la tipología de vivienda unifamiliar, que es el desarrollo típico y previsible, entregando los porcentajes por unidad de vivienda, que se aplicarán a las demás tipologías de vivienda, todo lo cual se muestra en la Tabla No. 5. De esta manera se garantiza una cierta calidad de vida proveyendo el área necesaria de espacio público por habitante.

AR	VIVIENDAS / ha	CONSTRUIDA / ha	VERDE / ha	VÍA, ANDÉN / ha	REQUERIDA / VIVIENDA
5	38 Un	6923	1154	1923	260
4	44 Un	6711	1316	1974	228
3	56 Un	6328	1695	1977	177
2	71 Un	5932	2119	2119	142
1	89 Un	5333	2667	2222	112

**Tabla No. 5** Áreas requeridas en metros cuadrados para cada residencial.

Las áreas mínimas se han calculado de acuerdo al porcentaje mínimo de espacio público correspondiente a vías y andenes y la dimensión de acuerdo al área residencial, a la cantidad de zona verde requerida por Ley para cada habitante y el área mínima de lote. La suma total de zonas verdes, vías y lote mínimo permite hacer la división del resultado entre la hectárea, de esta manera se establece la densidad de cada residencial por hectárea y los porcentajes correspondientes para cada tipología de vivienda. El área necesaria para suplir la demanda de vivienda presentada hasta 1997 es de 344 has, la cual se presenta distribuida para cada residencial en la Tabla No. 6.

AR	ÁREA LOTE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA TOTAL
5	208,800	92,800	301,600
4	390,456	191,400	581,856
3	1,019,200	591,500.	1,610,700
2	379,848	260,467	640,315
1	162,000	141,750	303,750

**Tabla No. 6** Metros cuadrados requeridos para cada residencial hasta 1997.

Si aumentamos un 15% por afectaciones (zonas de protección, vías del plan vial o cuerdas de alta tensión) se necesitará para suplir la demanda un total de 396 has, de las cuales corresponderán al área residencial 2 y 1, un total de 109 has, para suplir la demanda de vivienda de interés social.

#### • Tendencia de crecimiento de la construcción.

En la Tabla No. 7 se presenta los datos estadísticos correspondientes a metros cuadrados aprobados en Popayán por la Curaduría Urbana No.1, entre 1994 y 1998.

AÑO	A=5	B=4	C=3	D=2	E=1
1994	13.2	4.9	27.4	23.9	49.9
1995	8.6	3.9	47.7	15.1	24.7
1996	8.6	5.8	31.6	32.6	21.4
1997	12.3	13.9	39.1	20.6	14.1
1998	7.7	4.7	24.7	27.2	26.2
PROMEDIO	8.6	4.5	31.6	23.9	24.1

**Tabla No. 7** Tendencia de construcción.

Según la proyección de población realizada en el período 1997-2009, la población urbana del Municipio aumentará en 35.007 habitantes, si se utiliza un promedio de 5 habitantes por unidad de vivienda se tiene un déficit de 7.002 viviendas el cual se distribuye con los porcentajes resultantes de la tendencia de construcción para obtener así el área total requerida en cada residencial, la cual suma 114 has. Este cálculo se muestra en la Tabla No. 8.

AR	VIVIENDAS	ÁREA LOTE	ÁREA DE CESIÓN	ÁREA TOTAL
5	704	126,720	56,320	183,040
4	417	63,801	31,275	95,076
3	2315	259,280	150,475	409,755
2	1776	149,184	102,298	251,482
1	1790	107,400	93,975	201,375

**Tabla No. 8** Metros cuadrados requeridos para cada residencial 1997-2009.

Si aumentamos un 15% por problemas de afectación, se necesitará para el período 1997-2009 un total de 131 has, de las cuales deberán corresponder a los residenciales 2, 1 un total de 52 has. En conclusión se espera que la demanda total hasta el año 2009 sea de 527 has distribuidas como se muestra en la Tabla No. 9.

AR	HASTA 1997	PERÍODO 1997-2009	TOTAL
5	35	21	56
4	67	11	78
3	185	47	232
2	74	29	103
1	35	23	58

**Tabla No. 9** Hectáreas requeridas para cada residencial hasta el año 2009.

Para cubrir la demanda calculada de vivienda es necesario disponer de zonas dentro del perímetro urbano y en zonas de expansión. Por tanto se debe hacer una redistribución del uso del suelo residencial contenido en el código de urbanismo del año 1994, teniendo en cuenta la mayor demanda de suelo para residenciales 2 y 3. Se ha determinado cambiar 40 has de residencial 3 a 4, 9 has de residencial 3 a 1, y 30 has de residencial 2 a 1, de igual forma se incorporaron 34 has de suelo suburbano a urbano.

Según el inventario realizado a los terrenos sin consolidar dentro del perímetro urbano, se encuentran alrededor de 255.19 has y en las zonas de expansión un total de 93.94 has de AR-1 disponibles para el desarrollo de VIS. Esta información fue necesario cruzarla con los datos del estudio ambiental para descartar terrenos ubicados en zonas de protección, inundables o de riesgo por deslizamientos. Tabla No. 10.

AR	URBANO	EXPANSIÓN	TOTAL
5	133,06	0	133,06
4	58,92	18,00	76.92
3	145.67	122.41	268,08
2	115.85	0	115,85
1	139,34	93,94	233,28
TOTAL	592,84	234,35	827.19

**Tabla No. 10** Hectáreas disponibles para uso residencial hasta el año 2009.

### 7.1.2 Objetivos.

- General.

Mejorar la calidad de vida de la población de escasos recursos (Estratos 1 y 2) mediante la proyección de zonas con características especiales para desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social VIS.

- Específicos.

- a.- Elaborar una cartografía con la ubicación de los terrenos aptos para proyectos de VIS y una información sobre localización, propietario y área de los lotes destinados para tal fin.
- b.- Hacer que el crecimiento de la Ciudad sea ordenado, consolidando las áreas libres dentro del perímetro urbano, de tal forma que los proyectos de vivienda cuenten con todos los servicios básicos necesarios como son: acueducto, alcantarillado, energía, zonas recreativas, equipamiento, vías, etc.
- c.- Presentar los proyectos dirigidos a la clase menos favorecida del Municipio para que sean desarrollados con asistencia del Fondo de Vivienda Municipal o de la dependencia municipal que tenga a su cargo el manejo de la vivienda.
- d.- Incentivar e incrementar la participación de la comunidad, del sector privado, de las agremiaciones en la gestión de soluciones de vivienda.

### **7.1.3 Políticas y estrategias.**

Dentro de las políticas planteadas para el manejo de VIS se tienen:

- a.- Proyectar zonas cuyas condiciones y costo estén al alcance de las personas menos favorecidas las cuales puedan obtener para el futuro una vivienda digna.
- b.- Recopilar información sobre los lotes en los que se podrá realizar proyectos de VIS, su propietario, ubicación y extensión.
- c.- Implementar medidas de control estricto para dar cumplimiento a las normas urbanísticas del Municipio y evitar así urbanizaciones ilegales o estafas por parte de urbanizadores piratas.
- d.- Brindar la asistencia técnica necesaria para el desarrollo de proyectos por parte de asociaciones de vivienda.
- e.- Fortalecer la participación del Municipio en el desarrollo de proyectos encaminados a disminuir el déficit de vivienda, vivienda en alto riesgo y las viviendas que requieren de mejoramiento.
- f.- Implementar instrumentos de financiación y de gestión para hacer que los proyectos VIS puedan adquirir terrenos a precios justos, establecidos por medio de un avalúo y no por precios del mercado de la oferta y la demanda.

Por otra parte, se proponen las siguientes estrategias dentro del Plan VIS:

- 1.- Actualizar la información sobre demanda de vivienda en el Municipio.



Es necesario conocer la problemática de vivienda social en el Municipio para actualizar continuamente la información proyectada en la formulación del Ordenamiento Territorial, para así implementar medidas ajustadas a la realidad, que conlleven a disminuir el déficit de vivienda. Se deben actualizar datos de población residente que no posee vivienda o que tiene una vivienda en condiciones precarias, es decir, construida con materiales de desecho, con inestabilidad de estructuras, que no cuentan con servicios públicos, accesos viales y peatonales, ni con equipamiento básico en educación, salud y recreación, o que estén ubicados en zonas de alto riesgo. Esto puede llevarse a cabo mediante análisis estadístico del comportamiento de la construcción y urbanización proporcionados por las Curadurías Urbanas, así como también analizando y proyectando el número de hogares que actualmente se presentan por vivienda para conocer el déficit real. El Fondo de Vivienda Municipal o la dependencia municipal que tenga a su cargo el tema de la vivienda puede realizar convenios con las Universidades de la Ciudad, para implementar un mecanismo de actualización de los datos que sobre demanda de vivienda existe.

2.- Poner a disposición de la comunidad toda la información que facilite el desarrollo de programas de VIS, como por ejemplo:

- La tierra disponible en el inventario de terrenos apropiados para realizar proyectos de VIS, el cual contiene información como propietario, localización, área, comuna a la cual pertenece, etc.
- El Municipio tendrá una lista actualizada de las organizaciones privadas y comunitarias que adelanten programas de vivienda y que cumplen con los requisitos necesarios para desarrollar proyectos que contribuyan al mejoramiento del nivel de vida de la comunidad. El Municipio verificará los recursos técnicos, financieros y humanos, que estén dispuestos a invertir en VIS.
- Recursos financieros con los que cuenta el Municipio, en el plan de inversión anual, para obras de urbanismo, servicios públicos, equipamiento urbano, vías.
- Materiales de construcción, maquinaria y equipos, que se encuentran disponibles en el Municipio.
- Recursos humanos calificados, no calificados y tecnología disponible.

3.- Realizar el control del cumplimiento de las normas urbanísticas en los proyectos de vivienda para garantizar la calidad tanto espacial como ambiental.

Las disposiciones para la ocupación del Territorio estarán contenidas en las Normas para Usos de Suelo, Urbanismo y Construcción presentadas con el POT, donde deberán respetarse las proyecciones de las vías contenidas en el Plan Vial del Municipio, las disposiciones del Componente Ambiental, los lugares dispuestos para la ubicación del equipamiento comunitario, etc. El control que ha venido ejerciendo la Secretaría de Planeación Municipal podrá reforzarse por medio de concesión con gremios que tengan relación con el desarrollo urbanístico de la Ciudad, como por ejemplo: La Sociedad de Arquitectos, la Asociación de Ingenieros, etc.

#### 4.- Brindar asistencia técnica a los proyectos de VIS.

El Municipio brindará asistencia con el fin de que los proyectos de VIS cumplan con todas las especificaciones técnicas que se requieren para garantizar un nivel de vida adecuado, proporcionándole a la comunidad estructuras seguras, que cuenten con los servicios públicos básicos, adecuadas interventorías, calidad de materiales, precios acordes a la realidad. Dicha asistencia deberá ser ejecutada por el Fondo de Vivienda del Municipio o por la dependencia municipal que tenga a su cargo la vivienda .

#### 5.- Implementar instrumentos de gestión que faciliten e incentiven la construcción de VIS.

- Crear un Comité de VIS, integrado por Cajas de Compensación familiar, ONG's, Asociaciones de vivienda, CAMACOL, SENA, INURBE y demás instituciones competentes, con el fin de gestionar y desarrollar proyectos tanto de vivienda nueva como de mejoramiento, en todo el Municipio.
- Concertar nuevos mecanismos de financiación y de gestión para desarrollar programas de VIS, entre el Municipio y los particulares.

#### **7.1.4 Participación del Municipio.**

La Alcaldía a través de la dependencia encargada de la Vivienda adelantará programas en congruencia con las estrategias contenidas en el Plan de Desarrollo y siguiendo las normas urbanísticas y demás disposiciones establecidas por el POT. Esta dependencia tiene planeados una serie de proyectos de construcción de vivienda nueva y de mejoramiento, para lo cual se deben realizar actividades como las siguientes:

- Formular, elaborar y ejecutar proyectos de vivienda dirigidos a grupos familiares en condiciones de riesgo ambiental y grupos sociales de mayor vulnerabilidad e inequidad, como mujeres cabeza de familia, familias en zonas de alto riesgo, hogares con ingresos hasta de 2 SMLV, etc.
- Formular, captar, dirigir y ejecutar programas de vivienda con subsidio.
- Participar en el financiamiento de proyectos de construcción y mejoramiento integral de vivienda y entorno.
- Incentivar la participación activa de la comunidad y la población beneficiada en la localización y formulación de proyectos.
- Constituir y consolidar las veedurías Ciudadanas.
- Asesorar y acompañar la organización y legitimación de grupos y asociaciones de vivienda.
- Capacitar y asesorar permanente a la población sobre legislación urbana.

- Establecer los instrumentos de financiación y de gestión necesarios para expropiar o enajenar terrenos declarados de Interés Social, en favor del desarrollo de proyectos VIS, en nombre propio o de terceros.

### **7.1.5 Instrumentos de financiación**

#### **• Recursos propios del Municipio.**

Los que se generan por el recaudo de los ingresos que percibe el Municipio por el cumplimiento de sus funciones. Para proyectos de vivienda social estos pueden ser:

- Valorización.

El Municipio puede fijar esta contribución que recae sobre las propiedades raíces, como resultado del incremento del valor comercial de un predio, luego de la realización de una obra de interés público, que pueden ser de equipamiento, espacio público y vías. El establecimiento, distribución y recaudo de la contribución lo debe hacer la entidad que ejecute las obras. El ingreso tiene destinación específica para la construcción de las mismas obras o la ejecución de otras que sean de interés público y estén proyectadas para realizar.

La contribución permite recuperar para el Municipio y sus habitantes los costos de ejecución de una obra pública, cobrándola a los propietarios de predios en el área de influencia de la obra. El valor cobrado por valorización no podrá superar el costo total de las obras objeto de cobro de esta contribución.

- Participación en Plusvalía.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del Territorio. El producto de la participación en la plusvalía a favor del Municipio, se destinará entre otros fines a la compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de VIS.

- Tasas o tarifas por prestación de servicios.

a.- La totalidad del recaudo de industria y comercio para gastos de inversión, salvo que se destine a otro tipo de asignación de recursos.

b.- Otros impuestos que por su naturaleza podrían considerarse como posibles recursos para inversión en espacio público.

c.- Multas efectuadas por la Secretaría de Planeación, recursos que son destinados al Fondo de Vivienda.

d.- El 5% de la recuperación efectiva de la cartera de Impuesto Predial del Municipio.

#### • Recursos de transferencias de la Nación.

El subsidio otorgado por entidades del orden nacional como el INURBE, la Caja de Vivienda Militar y las Cajas de Compensación, que es un aporte en dinero o en especie otorgado por una sola vez a los hogares que perciben ingresos inferiores a 4 SMLM, que el hogar beneficiario no devuelve a la entidad otorgante salvo que se presenten las situaciones de ausencia de veracidad establecidas por norma o que exista la renuncia del postulante. Se asigna como una respuesta al esfuerzo realizado por las familias, esfuerzo que es medido en aportes financieros (ahorro programado) y aportes en especie (terreno, materiales, mano de obra, etc.).

#### • Recursos de financiación o crédito.

El Municipio puede obtener empréstitos de diferentes fuentes financieras, como son:

- Findeter.

Tiene como misión brindar financiación a los proyectos concebidos integralmente, en aspectos técnicos, económicos, financieros, institucionales y ambientales, con el fin de garantizar la calidad de la inversión Municipal y la ejecución de obras sostenibles en el tiempo.

- Emisión de Pagarés y Bonos de Reforma Urbana.

Las entidades territoriales podrán emitir títulos y bonos de deuda pública, siguiendo las condiciones del mercado financiero y de la ley que los regule. Los recursos obtenidos por medio de Bonos de Reforma Urbana podrán invertirse en proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición, y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental. Los Pagarés de Reforma Urbana serán utilizados para el pago del valor o indemnización de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria directa o expropiación.

- Crédito del Fondo Nacional del Ahorro.

El Fondo Nacional del Ahorro es una entidad nacional que canaliza las cesantías de los trabajadores del Estado vinculados con entidades públicas del orden nacional.

El Fondo cumple este objetivo de dos formas:

1.- Otorgando créditos directos para compra de lote de terreno para construir, compra de vivienda nueva o usada, para construcción de vivienda en terreno de propiedad del afiliado o para liberar hipotecas.

2.- Otorgando créditos dirigidos a proyectos propios promovidos directamente por el Fondo.

- Participación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda están vinculadas con la captación masiva de ahorro con finalidades de crecimiento económico y Desarrollo Urbano, se vienen articulando a la financiación de la vivienda social, mediante el crédito a constructor. En esta operación las CAV prestan al constructor y luego en una operación tradicional subroga el préstamo al usuario final. Según la nueva política de vivienda del actual Gobierno, estas entidades están encargadas de recaudar el ahorro programado de los postulantes a subsidios de vivienda y otorgar prestamos a largo plazo a quienes necesiten de dicho préstamo para terminar de adquirir su vivienda.

- Participación del Sector Cooperativo.

Las cooperativas se han vinculado a la ejecución de la política de vivienda social urbana a través de tres mecanismos:

1.- Desarrollando líneas de crédito especializadas para la compra de materiales, remodelación y mejoramiento de la vivienda, liberación de gravámenes hipotecarios, cancelación de cuotas iniciales, programas de mejoramiento barrial.

2.- Intermediación de recursos del INURBE para créditos puente, es decir, desembolsando recursos financieros necesarios para iniciar obras, desembolso que es respaldado con los subsidios asignados por el INURBE a los postulantes del programa.

3.- Celebración de convenios con entidades externas en especial con entidades gubernamentales, las cooperativas entran aportando sus recursos y la experiencia en el manejo de la cartera, las ONG ofrecen su experiencia en asesoría técnica y las instancias gubernamentales brindan apoyo financiero o logístico o de otras fuentes como nacionales, internacionales, públicas y privadas.

#### ● Recursos de cofinanciación.

El Municipio, para cofinanciar proyectos de vivienda puede acceder a los recursos de la Red de Solidaridad Social, el Fondo de Inversión Social FIS y Fondo de Infraestructura Urbana FIU cuyos recursos financian las obras de entorno requerida en los programas o proyectos de mejoramiento de vivienda y entorno, el cual cuenta necesariamente con la participación del INURBE y de los Municipios. El FIS, financia adecuaciones de infraestructura social en Educación, Salud, casa de la cultura, parques y áreas recreativas, y el FIU financia la construcción o mejoramiento de la infraestructura urbana, servicios públicos domiciliarios convencionales o alternativos, o de infraestructura vial.

### **7.1.6 Instrumentos de gestión.**

La Ley 388/97 brinda la oportunidad de declarar algunos terrenos como de utilidad pública o interés social, según lo dispuesto en el Artículo 58 de dicha Ley en la cual se definen los motivos de utilidad pública y uno de los numerales incluye lo relacionado con VIS.

El Municipio a través del Fondo de Vivienda servirá de intermediario entre los dueños de los lotes y los particulares que deseen construir, enajenará los terrenos y los particulares construirán y venderán el proyecto; con esta medida los lotes tendrán costos más bajos haciendo más llamativos los planes de vivienda tanto para los constructores como para las familias que desean adquirir vivienda. Los terrenos que se declaran de Interés Social en el POT para el desarrollo de proyectos VIS se describen por zonas en el Capítulo 4 que trata todo lo relacionado con el Componente Urbano. Los mecanismos que se utilizarán en la implementación del Plan de VIS son:

- Enajenación voluntaria.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

- Expropiación judicial.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.

- Expropiación por vía administrativa.

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquiriente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

### **7.1.7 Inventario de terrenos para vivienda de interés social.**

Dentro del perímetro urbano del Municipio de Popayán, existen terrenos aún sin consolidar los cuales en su mayoría deberán ser destinados para desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social, debido a la demanda que se tiene actualmente para ese uso. Se ha previsto que con ese objeto la extensión de tierras a utilizar será de 255.19 hectáreas de suelo urbano y 93.94 hectáreas en suelo de expansión, para los próximos 9

años, y estas áreas están contenidas en las 827,19 hectáreas, que están aún disponibles en el sector urbano y en las zonas de expansión.

Es así como dentro del análisis efectuado en el POT, se llegó a la conclusión de que los lotes disponibles para vivienda de interés social subsidiable son:

### **ZONA No. 1**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la zona de uso AR-3 paralela a la vía Panamericana, la calle 72N, la vía que conduce a la Vereda González y la Urbanización “Villa del Norte”. Con un área aproximada de 24.44 hectáreas.

### **ZONA No. 2**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la vía que bordea la Vereda González y el canal de Florida. Esta zona tiene un área aproximada de 2.50 hectáreas.

### **ZONA No. 3**

Esta zona se encuentra ubicada entre la zona de protección del río Cauca, el canal de Florida y la vía que bordea la vereda González. Esta zona tiene aproximadamente 11.15 hectáreas.

### **ZONA No. 4**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la Variante Panamericana, la zona de protección de la quebrada “Chamizal”, la zona de protección de la Quebrada “Pambazo Bajo” y la carrera 20. El área aproximada de esta zona es de 44.78 hectáreas.

### **ZONA No. 5**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la Variante Panamericana, las Carreras 17 y 20, y la Calle 60N. Con un área aproximada de 19.27 hectáreas.

### **ZONA No. 6**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la Variante Panamericana, la zona de protección de la quebrada “Quitacalzón”, la Carrera 17 y el barrio “Villa Claudia”. Con un área aproximada de 9.11 hectáreas.

### **ZONA No. 7**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, entre la zona de protección de la quebrada “Quitacalzón”, la Carrera 17, el barrio “Villa Claudia” y la calle 60N. Con un área aproximada de 4.51 hectáreas.

### **ZONA No. 8**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Nor - Oriental de la Ciudad de Popayán, entre la Calle 26N, la Carrera 4, la urbanización “Las Acacias”, la urbanización “Aida Lucía” y el perímetro urbano. Esta zona tiene un área aproximada de 11.24 hectáreas.

### **ZONA No. 9**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Oriental de la Ciudad de Popayán, entre la Carrera 3, la Carrera 9 y el Barrio “El Boquerón”. Cuenta con un área aproximada de 7.91 hectáreas.

### **ZONA No. 10**

Esta zona se encuentra ubicada en la zona sur – occidental de la ciudad, entre la Panamericana, la calle 15, la zona de protección del río Ejido y el Hospital “Susana López de Valencia”, tiene un área aproximada de 6.525 m<sup>2</sup>.

### **ZONA No. 11**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Sur - Occidental de la Ciudad de Popayán, entre la Variante de la Panamericana, la zona de protección del río Cauca, El barrio “La Capitana”, El barrio “Cinco de Abril”, el barrio “Los Naranjos”, el barrio “La María”, la zona



de protección del río Molino y la calle 5. Cuenta con un área aproximada de 88.23 hectáreas.

## **ZONA No. 12**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Sur - Occidental de la Ciudad de Popayán, entre la Variante de la Panamericana, la zona de protección de la quebrada Pubús, la zona de protección del río Cauca y la vía que va al Tambo. Cuenta con un área aproximada de 28.95 hectáreas.

Las zonas de expansión que se determinaron para vivienda de interés social son:

### **ZONA DE EXPANSION “LAME”**

Esta zona se encuentra ubicada en el sector Norte de la Ciudad de Popayán, desde la calle 74N vía que conduce a la penitenciaría San Isidro y con la zona de retiro de la penitenciaría, al occidente con la vía Panamericana, la calle 71N, la calle 73BN, al sur y al oriente con la vía que conecta el barrio Villa del Norte, la facultad de Agroindustrial de la Universidad del Cauca hasta las coordenadas A ( $X=1059387.6446$ ,  $Y=764609.2910$ ) y B ( $X=1059063.6534$ ,  $Y=764370.6726$ ). Con un área aproximada de 133.78 hectáreas, de las cuales 93.94 hectáreas son de uso residencial.

## **7.1.8 Espacio Público en proyectos VIS**

Es de vital importancia que en los proyectos de VIS se tenga en cuenta las áreas destinadas a espacio público, las cuales son básicas para que la calidad de vida de la comunidad sea óptima. Los espacios considerados públicos como son el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, deben considerarse al realizar proyectos de vivienda teniendo en cuenta la normatividad que sobre estos se ha creado.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. Para mantener el espacio público en óptimas condiciones y que garantice un nivel de vida adecuado se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- La estructura existente de espacio público constituida por las zonas recreativas de uso público como parques, plazas y plazoletas debe mantenerse, sólo podrán ser modificados en sus dimensiones y trazados cuando se trate de ampliarlos.
- La previsión de espacios nuevos debe estar dada por los requerimientos de espacio libre de la Ciudad. La proporción de espacio libre debe estar definida según el uso establecido para cada sector y es importante anotar que en los proyectos de VIS las

zonas destinadas para espacio público deberán ser extensas por tratarse de proyectos con densidades altas de población en donde dicho espacio se convierte en el lugar de reunión, de esparcimiento y recreación.

- El diseño de la red vial debe obedecer a criterios de continuidad y conformación de recorridos que permitan la relación y vinculación de todos los sectores de la Ciudad en forma balanceada, teniendo en cuenta el Plan Vial establecido en el POT.
- Una de las principales razones de existencia del espacio público es la de ser un lugar de encuentro y escenario de la vida cultural de sus Ciudadanos, por tanto debe ser accesible en toda su extensión; una forma de garantizar esta accesibilidad es que colinde con la malla vial. En caso de reservas ambientales la accesibilidad vial es secundaria.
- El balance entre lo construido y lo no construido genera centros urbanos con mayor o menor calidad ambiental y por ende de vida. Este equilibrio se debe mantener cuando se generen proyectos que incrementan el número de habitantes, en estos casos se debe incrementar en forma proporcional el espacio libre. Es importante que el espacio esté distribuido en toda la Ciudad, principalmente en las zonas residenciales de forma que todos los habitantes tengan igual posibilidad de utilización y disfrute de estos espacios.
- Para permitir un mejor aprovechamiento de los espacios de recreación como son parques y zonas verdes, es necesario que no se considere la posibilidad de utilizar cerramientos que imposibiliten el acceso de las personas a cualquier hora del día.

### **7.1.9 Servicios públicos en Proyectos VIS**

Los proyectos de VIS se deberán realizar en zonas que cuenten con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos como acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y recolección de basuras, también deberán tenerse las vías de acceso requeridas y el servicios de transporte publico masivo necesario, para el efecto se han tenido en cuenta los diferentes planes de acción y proyectos de las diferentes empresas de servicios públicos, las cuales nos permiten asegurar la utilización de sus servicios.

La Empresa de Acueducto y alcantarillado de Popayán ha definido un perímetro sanitario, dentro del cual se garantiza la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado por lo tanto solo dentro de esta zona se podrán realizar programas de VIS ya que los recursos de los beneficiarios de estos proyectos no hacen sostenibles planes en los cuales se utilicen sistemas de abastecimiento de agua potable o recolección y transporte de aguas servidas diferente al proporcionado por el Estado. En cuanto a la prestación del servicio de energía y teléfono, el Municipio no presenta limitaciones ya que cuenta con la disponibilidad de dichos servicios en todo el perímetro urbano y la mayor parte del sector rural, por lo tanto los terrenos que están disponibles para VIS cuentan con estos servicios básicos.

La División de Parques y aseo del Municipio de Popayán es la encargada de la recolección, transporte y deposito de las basuras producidas en el sector urbano, también se encarga del mantenimiento de las zonas verdes y del barrido de las vías de la Ciudad, en el momento se tiene una cobertura del 96% de la totalidad de la zona urbana, pero se

proyecta invertir en maquinaria que permita prestar el servicio en todo la Ciudad, por lo tanto los proyectos de vivienda de interés social deberán ser cubiertos con este servicio, para lo cual es necesario que estos cuenten con vías de acceso vehicular.

## 7. 2 Sector Rural.

La Secretaría de Gobierno y Participación Comunitaria del Municipio de Popayán, realizó un censo en la zona rural en agosto de 1999. Dicho estudio proporcionó datos como número de habitantes, número de viviendas existentes, número de familias y número de viviendas que requieren reparación, con estos datos se puede determinar la demanda potencial de vivienda nueva en el sector rural de Popayán, además del censo también se obtienen los datos de demanda de mejoramiento de vivienda, esta información se presenta en la Tabla 11.

CORREGIMIENTO	VEREDA	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA A MEJORAR	CORREGIMIENTO	VEREDA	VIVIENDA NUEVA	VIVIENDA A MEJORAR
La Meseta	La Meseta	25	45	Sendero	Pueblillo Alto	26	56
	Bajo Gualimbío	5	39		Tres Cruces	13	16
Calibío	Calibío	24	50		Arenal	15	30
	La Sabana	12	24		Sendero	50	90
Las Mercedes	Río Blanco	0	12	El Charco	El Charco	18	20
	La Cabuyera	12	7		Bajo Charco	7	18
	Las Mercedes	32	56		Cajamarca	4	10
	La Calera	32	82		Bajo Cauca	6	3
Quintana	San Juan	9	28	Cajete	Las Chozas	12	29
	San Ignacio	25	26		Santa Ana	10	33
	El Canelo	11	16		Cajete	52	48
	Quintana	25	39	Samanga	Montebello	4	10
San Bernardino	San Bernardino	35	62	Santa Barbara	Samanga Bajo	20	12
Samanga	El Salvador	28	34		Pisoje Bajo	22	62
	La Paila	16	26		Pisoje Alto	12	54
	Siloé	30	12		La Unión	5	21
	Dos Brazos	15	10		Santa Barbara	5	31
	Samanga	0	9		Claridad	3	23
La Yunga	La Yunga	11	25		Alto Pesares	14	35
	Río Hondo	13	16		Santa Elena	14	59
El Tablón	El Tablón	16	57		El Hogar	2	17
La Rejoya	Nueva Esperanza	5	40		Paraíso	8	23
	Villa Nueva	7	45	Poblazón	Poblazón	51	75
	La Rejoya	29	97	Vereda Torres	Vereda de Torres	22	39
Figueroa	Figueroa	17	154		La Playa	22	12
Cerrillos	Cerrillos	30	87	Santa Rosa	San Antonio	10	73
	Danubio	6	50		Morinda	2	17
El Canelo	El Canelo	2	16		La Tetilla	12	50
Las Piedras	Las Guacas	20	75		La Laja	10	46
	San Isidro	7	44		Santa Rosa	27	112
	Los Llanos	13	51		La Mota	15	84
	Lame	17	8		Puelenje Centro	85	50
	La Laguna	18	28	Puelenje	El Túnel	48	71
	Laureles	14	13		Crucero Puelenje	18	27
	Cabuyo	11	46		Alto Puelenje	32	38
	Clarete	13	32		Samuel Silverio	46	51
Julumito	Los Tendidos	15	35	San Rafael	San Rafael	20	89
	Julumito	42	48	TOTAL		1320	3112
	Julumito Alto	7	34				

**Tabla No. 11** Déficit cuantitativo de vivienda en el sector rural.

El sector rural está dividido en 23 Corregimientos que agrupan 76 Veredas y dos resguardos Indígenas (Poblazón y Quintana). A partir del estudio realizado por el POT, concerniente a vivienda y con base en diferentes fuentes consultadas, se establecieron aspectos importantes tendientes a determinar la problemática real que afronta la comunidad consistente en un déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

Una vez analizados los datos recogidos en el censo, se concluyó que el déficit de vivienda en el sector rural es del 19% de vivienda nueva es decir unas 1320 unidades y el 45% del total de viviendas necesita reparación. La mayor necesidad se presenta en las veredas de Puelenje Centro, Cajete, Sendero, el Túnel, Poblazón, Samuel Silverio y Julumito.

VEREDAS	PROPIA	ARRIENDO	OTRA	TOTAL	VEREDAS	PROPIA	ARRIENDO	OTRA	TOTAL
Julumito	219	38	108	365	Santa Rosa	246	20	125	391
Cajete	199	25	105	329	La Rejoya	127	4	51	182
Mulata				0	Meseta	119	8	36	163
Ramal Cajete				0	San Rafael	85	2	22	109
Charco	71	9	60	140	La Yunga	63	6	33	102
Figueroa	99	5	42	146	El Tablón	43	2	12	57
Alto Cajete				0	Pueblillo	145	20	89	254
Vereda de Torres	159	25	69	253	Poblazón	75	1	31	107
Puelenje	258	63	144	465	Santa Barbara	251	9	99	359
Samanga	407	60	237	560	Canelo	45	0	8	53
Calibío	340	41	201	582	Los Cerrillos	109	1	38	148
Las Piedras	156	27	75	258	Las Mercedes	152	7	68	227
San Bernardino	69	8	45	122	Quintana	85	1	52	138

**Tabla No. 12** Tenencia de la vivienda.

Como se observa en la Tabla 12 del total de viviendas en el sector rural, el 62.2% están habitadas directamente por sus propietarios, mientras que el 30.9% están habitadas por familias que no cuentan con un título de propiedad por lo que son sólo poseedores o usufructuarios de la misma, el 6.7% están ocupadas por arrendatarios. En el sector rural del Municipio existen muchos predios en su mayoría menores de 10 has, predominando la propiedad privada como forma de tenencia.

VEREDAS	1	2	3	4	TOTAL	VEREDAS	1	2	3	4	TOTAL
Julumito	292	27	5	1	325	Santa Rosa	286	35	5	5	331
Cajete	236	35	7	1	279	La Rejoya	146	18	0	0	164
Ramal Cajete					0	Meseta	139	12	0	0	151
Charco	100	18	0	1	119	San Rafael	95	7	0	0	102
Figueroa	106	15	2	1	124	La Yunga	75	9	3	0	87
Alto Cajete					0	El Tablón	51	3	0	0	54
Vereda de Torres	192	29	1	0	222	Pueblillo	168	31	6	0	205
Puelenje	305	50	12	6	373	Poblazón	59	15	6	0	80
Samanga	454	79	18	7	558	Santa Barbara	263	33	8	0	304
Las Piedras	197	21	5	0	223	Canelo	43	5	0	0	48
Calibío	394	66	12	4	476	Los Cerrillos	111	17	0	1	129
San Bernardino	72	8	5	0	85	Las Mercedes	172	20	5	0	197
Morinda					0	Quintana	82	18	4	2	106

**Tabla No. 13** Número de familias por vivienda.

Se observa en la Tabla 13 que el mayor hacinamiento se presenta en las veredas de Samanga, Puelenje, Santa Rosa y Calibío donde habitan entre 3 y 4 familias en la misma

vivienda. El total de las viviendas son habitadas de la siguiente manera: 4038 viviendas habita una familia por vivienda, 571 son compartidas por dos familias, en 104 residen tres familias y 29 llegan a ser ocupadas por 4 o más familias.

En términos generales la problemática de vivienda en el sector rural no puede desligarse de la falta de recursos y de las condiciones precarias de la zona por la falta de servicios básicos en gran parte de las veredas. También se presentan problemas de tipo estructural ya que las viviendas no se construyen siguiendo las recomendaciones técnicas para prevención sísmica, en varios sectores los muros son de bahareque pero no tecnificado, sin construcción de bases lo que implica el deterioro de sus partes bajas debido a la humedad. La ventilación de las viviendas es deficiente, y hay zonas donde no se cuenta con servicio de energía, se utilizan hornillas de leña rudimentarias para preparar los alimentos dentro de la casa generando concentración del humo en las habitaciones; sin olvidar, el deterioro que esta práctica produce al medio ambiente.

Por la baja capacidad de endeudamiento, el acceso a un crédito con las entidades financieras es casi nulo, los programas de subsidio de vivienda en este sector han sido escasos debido a la falta de coordinación para presentar proyectos por parte de la comunidad y de apoyo de las diferentes entidades.

Para solucionar el problema de vivienda campesina, el Banco Agrario destina recursos para realizar proyectos de mejoramiento integral de vivienda presentados por la comunidad. Para construcción de vivienda nueva el Fondo de Vivienda del Municipio presta asistencia técnica y proporciona recursos económicos a dichos proyectos. Por parte del Banco Agrario se han adjudicado desde 1996 hasta 1998, 47 proyectos que beneficiaron a 1812 familias por un valor total de subsidios de \$1,507 millones de pesos con el programa Vivir Mejor.