

MESAS DE TRABAJO:
**NECESIDADES HABITACIONALES,
CALIDAD DE VIDA Y COMPETITIVIDAD
EN CARTAGENA**

El 14 de diciembre el proyecto "Cartagena Cómo Vamos" (CCV) convocó una reunión con un conjunto de entidades involucradas en el tema de vivienda, para presentarles los resultados de un estimativo preliminar del déficit de vivienda en Cartagena. Las entidades invitadas fueron: Corvivienda, Planeación Distrital, Secretaría de Infraestructura, Comfamiliar, Comfenalco, Universidad Tecnológica de Bolívar, Universidad San Buenaventura, Universidad Jorge Tadeo Lozano, PNUD, Aguas de Cartagena y las Sociedades de Ingenieros y Arquitectos de Bolívar. La estimación y presentación del déficit de vivienda estuvo a cargo del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional – CENAC- representado por su director, Jorge Enrique Torres.

Presentación de Cartagena Cómo Vamos

En una corta presentación CCV expuso los antecedentes y motivos de la reunión:

- a) **Falta de información técnica y de un diagnóstico actualizado del sector que permita una planeación óptima y el desarrollo de programas de impacto.**

Desde el primer informe de evaluación de 2004, CCV ha destacado con mucha preocupación la falta de información técnica que existe del sector de la vivienda. Corvivienda reporta un déficit cuantitativo de 54.000 viviendas, y un déficit cualitativo de 42.139, para un faltante total de 96.139 viviendas. Dichas cifras están consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, datan del año 2000, no se especifica la forma en que fueron estimadas y no han sido ni revisadas ni actualizadas.

La gerente de Corvivienda de la administración de Alberto Barboza en su informe de empalme de noviembre 2005 reconoció que resulta necesario hacer un estimativo del actual déficit de vivienda en la ciudad que permita impactar realmente con políticas y programas de vivienda. Igualmente, la nueva Administración acoge la recomendación y se compromete explícita y repetidamente a trabajar sobre el tema.

CCV recopiló también información de las cajas de compensación familiar y Corvivienda sobre la entrega de subsidios en Cartagena, para determinar la oferta de vivienda. En 2004 y 2005 el número total de subsidios otorgados para Vivienda de Interés Social –VIS- fue 2.239 y 2.826 respectivamente. De ellos, Corvivienda otorgó aproximadamente el 35% y las cajas de compensación familiar el resto.





b) Dificultades y demoras en los proyectos actuales de VIS en Cartagena

Se ha consolidado también información sobre los proyectos de construcción de VIS, características de las viviendas en Cartagena, entre otras cosas. Según información de Corvivienda, a septiembre de 2006 gran parte de los proyectos de VIS se encuentran parados por varias razones; estos incluyen los proyectos para la reubicación de las víctimas de la ola invernal de noviembre de 2004 que aun se encuentran parados por razones jurídicas, mala calidad de las obras realizadas, o falta de recursos y de obras de infraestructura.

Adicionalmente, según información entregada por Corvivienda a CCV, a septiembre aun no se habían materializado avances en las metas de vivienda establecidas para 2006 en el Plan de Desarrollo Distrital. En resumen, los procesos de legalización presentan demoras y apenas están en curso; varios proyectos de construcción están detenidos; y los proyectos de mejoramiento de viviendas están en una etapa preliminar de identificación de beneficiarios.

Los proyectos de vivienda del Plan de Desarrollo Distrital y sus metas son los siguientes:

Cartagena con vivienda propia

- 1.547 viviendas nuevas construidas en 2006 y 1.000 en 2007
- 1.200 predios legalizados en 2006 y 1.400 en 2007
- Traslado del 100% de familias incluidas en el Plan de Reasentamiento de la Vía Perimetral

Construyendo el futuro

- Organizar una base de datos para cuantificar el déficit de vivienda distrital en los estratos 1, 2 y 3
- Cuantificar las viviendas en zonas de alto riesgo
- 1.000 familias inscritas en la Base de Datos de futuros beneficiarios de vivienda en 2006 y 1.000 familias inscritas en 2007

Mejoramiento del hábitat con participación comunitaria

- Mejorar 4.000 unidades habitacionales en las localidades
- Intervenir integralmente 3.300 unidades habitacionales de la Unidad Administrativa de gobierno 5 de la Localidad Turística y de la Virgen

Considerando las dificultades derivadas por la falta de información y por los pocos avances en los proyectos de VIS, CCV estableció contacto a través de UniAndes con la Mesa Redonda de Vivienda de Interés Social, organización a nivel nacional conformada para analizar y hacer seguimiento al sector vivienda. Uno de sus miembros es el CENAC, entidad que se ofreció a colaborar con CCV en aras de disponer de información técnica actualizada, y de allí surge la presentación cuyos resultados se describen a continuación.

¿Qué es el CENAC?

El CENAC nació en 1973 bajo el nombre de **Centro Estadístico Nacional de la Construcción**, con el propósito de desarrollar actividades técnicas que dieran soporte al sector de la construcción. En 1976 pasó a denominarse **Centro Nacional de Estudios de la Construcción**, y dirigió sus funciones hacia el desarrollo de investigaciones estadísticas, socioeconómicas, físicas y técnicas en temas relacionados con la construcción.

En 1996 adoptó su actual nombre y estructura, **Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional** y comenzó a ofrecer servicios que incluyen: capacitación, programas de información y producción de estadísticas, fondo editorial, desarrollo de investigaciones y estudios.

Es una entidad mixta sin ánimo de lucro, que hace parte del Sistema Nacional de Ciencia y Tecnología y del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Sus socios son: FEDELONJAS, FEDEVIVIENDA, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Universidad Javeriana, Universidad de los Andes y Universidad Nacional.

Presentación del CENAC, a cargo de Jorge Enrique Torres: Necesidades habitacionales, calidad de vida y competitividad de la ciudad



Introducción

La vivienda es un tema transversal para el desarrollo de una ciudad y de sus habitantes

Existe una estrecha relación entre la vivienda, la calidad de la vida y la competitividad. El efecto de la vivienda sobre la calidad de vida se da en muchos sentidos; es el bien al que más valor le entregan las familias y resulta un activo fundamental, no sólo por su valor patrimonial, sino también por su transabilidad, lo que le permite a muchos hogares utilizarlo como respaldo a la hora de iniciar alguna actividad productiva o como protección ante un choque económico (desempleo, accidente, etc.).

Poseer o habitar una vivienda legalmente construida también tiene efectos sobre la calidad de vida y el ingreso disponible de los hogares. Una vivienda construida ilegalmente en zona de invasión no dispone de servicios públicos, vías de acceso adecuadas ni transporte público, por lo tanto una persona que habite allí deberá emplear más tiempo y recursos para acceder a un medio de transporte que lo lleve a su lugar de trabajo o deberá desplazarse para conseguir el agua, los materiales para cocinar, entre otras cosas.

Para la competitividad y la promoción de inversiones, las necesidades habitacionales son una de las variables que los inversionistas tienen en cuenta. Por un lado, porque la calidad de la vivienda va ligada al problema de la pobreza, y por otro, porque el entorno en el cual habitan los potenciales empleados puede tener efectos sobre la productividad.

La vivienda es un tema transversal para el desarrollo de una ciudad, y como tal debe ser atendida por parte de los entes competentes. Bajo esta consideración, se realizó un ejercicio técnico por parte del CENAC con base en la Encuesta del Sisben para que a partir de los datos presentados se genere una reflexión; la solución de vivienda es fundamentalmente local y los buenos resultados dependen de un diagnóstico que sirva de base para planes y programas.

Los resultados del ejercicio técnico se presentan a continuación:

Necesidades habitacionales y Déficit de vivienda

El concepto convencional del déficit de vivienda diferencia claramente dos niveles: el cuantitativo y el cualitativo. El primero hace referencia al número de viviendas que hacen falta o deben construirse, lo cual se determina a partir de la cohabitación (más de 1 familia por vivienda) y el número de viviendas que se encuentran en condiciones anti-técnicas. El nivel cualitativo hace referencia al número de viviendas que requieren mejoras, bien sea por hacinamiento, materiales de construcción precarios, falta de servicios públicos o una combinación de las anteriores.

Según el concepto convencional de déficit de vivienda, los criterios para determinar si un hogar es deficitario o no son los siguientes:

Tipo de déficit	Atributo	Categorías
Déficit cuantitativo	Estructura	Vivienda con paredes en materiales inestables o sin paredes
	Cohabitación	Hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otros hogares y que tienen más de dos miembros
Déficit cualitativo	Estructura	Viviendas con paredes en material no inestable, con pisos de tierra
	Espacio	3 o más personas por cuarto (Urbano) Más de 3 personas por cuarto (Rural)
	Servicios públicos domiciliarios	Sin sanitario conectado a alcantarillado o a pozo séptico; sin conexión a acueducto, sin servicio de energía eléctrica o de recolección de basuras (Urbano) Sin sanitario o que sin poseer acueducto, obtienen el agua fuera del lote de la vivienda (Rural)

El entorno es un nuevo elemento que se viene considerando para evaluar el déficit de vivienda. Con éste se pretende evaluar las condiciones de seguridad del área aledaña a la vivienda, las vías de acceso, el alumbrado público, el acceso a transporte público, entre otros; es decir, las necesidades integrales de vivienda.

Estimaciones del CENAC, FEDELONJAS, CAMACOL, MMA, MDE y el DANE arrojaron un déficit en Colombia de 3.889.252 viviendas en 2003, de las cuales 1.834.613 (47.1%) correspondieron a déficit cuantitativo, y las restantes 2.054.639 (52.9%) a déficit cualitativo. Esas mismas estimaciones mostraron que el 99.3% de las viviendas de estrato 1, 2 y 3 de las 10 principales ciudades del país presentaron déficit por malas condiciones del entorno. Como se aprecia en el siguiente cuadro, la contaminación ambiental, el mal estado de las calles y la carencia de alumbrado público, son las variables que más incidieron en dicho déficit.

Para el caso de Cartagena, el estimativo preeliminar del CENAC para 2005 abarca sólo los aspectos convencionales del déficit de vivienda, es decir el déficit cuantitativo y cualitativo, no del entorno. La razón de esto radica en que para efectuar los cálculos del ejercicio se utilizó principalmente la base de datos del SISBEN, la cual carece de la información necesaria para abarcar dicho aspecto.

En concepto del CENAC el déficit obtenido puede estar subregistrado, fundamentalmente porque el SISBEN no constituye ni un censo total de población (sólo de los estratos 1 y 2), ni puede expandirse o ponderarse como una encuesta convencional, por lo tanto se está trabajando sobre una base poblacional inferior a la del total de habitantes de la ciudad.

Resultados del ejercicio para Cartagena

79.157 hogares cartageneros con déficit de vivienda en 2005

Según las estimaciones del CENAC, el total de hogares en déficit en Cartagena a 2005 fue de 79.157, equivalentes al 35.9% del total de hogares de la ciudad. De ellos, 48.609 se encontraron en déficit cualitativo, siendo la falta de espacio y de servicios públicos la principal carencia de los hogares. En déficit cuantitativo se encontraron 30.548 hogares, los cuales en su mayoría presentaron problemas de estructura en la vivienda.

Déficit convencional de vivienda en Cartagena, 2005		
Característica	Total	
	Hogares	%
Total hogares ECH 2005**	220.759	100,0
Total hogares sisbenizados	136.552	61,9
Hogares sin déficit	141.602	64,1
Hogares con déficit	79.157	35,9
- Déficit cuantitativo	30.548	13,8
- Estructura	26.652	12,1
- Cohabitación	3.896	1,8
- Déficit cualitativo	48.609	22,0
- Solo espacio	13.455	6,1
- Solo servicios	21.136	9,6
- Solo estructura	1.143	0,5
- Espacio y servicios	7.476	3,4
- Espacio y estructura	620	0,3
- Servicios y estructura	2.946	1,3
- Espacio, servicios y estructura	1.833	0,8

* El déficit de los estratos 1 a 3 se calculó con base en la Encuesta del SISBEN y el correspondiente al estrato 4 con base en la ECH 2005

Fuente: Encuesta SISBEN, Alcaldía Municipal de Cartagena. Cálculos: CENAC

Características de los hogares en déficit:

- La mayor parte del déficit (70.2%) se concentra en el estrato 1.
- Más del 65.0% de los hogares en déficit tienen como jefe de hogar a un hombre.
- En la mayoría de los hogares en déficit, el mayor nivel educativo alcanzado por el jefe de hogar es secundaria (10.9% ninguna educación, 53.5% primaria, 35.0% secundaria).
- En el 81.9% de los hogares en déficit, el jefe de hogar reporta ingresos mensuales inferiores a la mitad del valor del salario mínimo (SMLV = \$408.000 de 2005).
- Según el tipo de vivienda, más del 90% de los hogares en déficit habita en casas.
- Aproximadamente el 50% de los hogares en déficit manifiesta que la vivienda en la cual habitan es propia pagada.
- El 33.4% de los hogares en déficit tiene como material predominante en las paredes la madera burda, y el 31.6% tiene pisos de arena o tierra.
- El 98.8% de los hogares en déficit recibe servicio de energía, el 68.2% acueducto, el 47.6% gas natural, el 28.2% alcantarillado y el 9.4% teléfono.
- El 91.7% de los hogares en déficit no cohabita dentro de la misma vivienda con otros hogares.
- El 58.9% de los hogares en déficit está conformado por 5 o más miembros y el 88.2% tiene dentro de la vivienda 3 cuartos o menos.

- La mayoría de los hogares en déficit obtiene el agua que consume dentro del lote pero fuera de la unidad de vivienda. Esta misma situación prevalece en el caso de la ubicación del sanitario.
- El gas en cilindro y la leña, y el carbón de leña o desechos son las dos principales fuentes de energía que utilizan los hogares en déficit para cocinar.
- Los aparatos eléctricos de que disponen los hogares en déficit son: televisión a color (46.3%), nevera (33.8%), lavadora (4.9%), televisión por cable (0.8%) y horno (0.2%).

Comentarios finales del Director Ejecutivo del CENAC:

Los programas e instrumentos a aplicarse para impactar el déficit de vivienda deben corresponder a la complejidad y diversidad de las condiciones habitacionales de Cartagena

- Es importante para Cartagena avanzar hacia la medición integral del déficit de vivienda. Esto no sólo permitiría conocer el déficit total, sino también el tipo de programas que se requerirían para atender la demanda actual. Suponiendo que la demanda actual de VIS (o déficit calculado) se mantenga estática, con los esfuerzos que durante el año se realizan en la ciudad en materia de subsidios, Cartagena demoraría entre 30 y 40 años en atenderla.
- En materia habitacional, los buenos resultados dependen de la calidad de los instrumentos y programas, y éstos a su vez de una adecuada política habitacional, la cual debe fundamentarse en un buen diagnóstico y dimensionamiento de las necesidades habitacionales de la ciudad.
- La atención de las necesidades habitacionales de la población requiere la integración del sector público vía programas institucionales de vivienda, y del sector privado a través de programas de mercado.

CCV agradece el aporte técnico del CENAC para la realización de la mesa de trabajo sobre vivienda de diciembre de 2006. Asimismo, CCV insiste en la urgente necesidad de que la ciudad cuente con un diagnóstico actualizado del sector vivienda que permita desarrollar estrategias por parte del sector público y privado que tengan un impacto real en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de los cartageneros y por ende, en su calidad de vida. Instamos a Corvivienda y a otros agentes a avanzar en este proceso apoyándose en entidades idóneas a nivel local y nacional, cumpliendo así con el compromiso adquirido de que la ciudad cuente con información veraz para su planeación y para tomar las acciones pertinentes. Finalmente, esperamos que los proyectos VIS que se encuentran parados puedan llegar a concretarse con calidad para que más cartageneros puedan tener unas condiciones habitacionales dignas que les permitan desarrollarse productivamente.

Consulte las presentaciones de la mesa de trabajo de CCV y del CENAC en los siguientes links:



Presentación CCV
(pdf / 650Kb)



Presentación CENAC
(pdf / 175Kb)



Proyecto "Cartagena Cómo Vamos"
Centro, Calle de Don Sancho No. 36-125 Ed. Aguamarina Of. 202
Tel. 6646726 / coordinacion@cartagenacomovamos.org
www.cartagenacomovamos.org