





**DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL
CAUCA**

**Departamento Administrativo de
Planeación**



Sector Vivienda del Valle del Cauca

Un Estudio del déficit de vivienda para la Subregión Centro del Valle del Cauca a partir del SISBÉN, 2013.

UBEIMAR DELGADO BLANDÓN
Gobernador

Departamento Administrativo de Planeación

CHRISTIAN M. GARCÉS ALJURE
Director Planeación Departamental

Investigadores:

JOSÉ SANTIAGO ARROYO MINA
Subdirector Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional

PATRICIA MOSQUERA ZUÑIGA
Profesional Universitaria

BEATRIZ STEFANNY TENORIO ALVAREZ
Contratista (Técnico operativo)

DANY ALEXIS GOMEZ JARAMILLO
Contratista (Técnico operativo)

Santiago de Cali, Febrero de 2014.

Boletines Socioeconómicos Subregión Centro

Gobernador del Valle del Cauca
Ubeimar Delgado Blandón

Director del Departamento Administrativo de Planeación
Christian M. Garcés Aljure

Editor
José Santiago Arroyo Mina, Ph.D.
Subdirector de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional

Comité Editorial
María del Pilar Sanclemente Vidal
Carlos Humberto Ruiz Jaime, Ms.

Asistente Editorial
Luis Felipe Pinzón Gutiérrez

Público objetivo
Boletines Socioeconómicos Subregión Centro, está dirigida principalmente a investigadores de distintos sectores, profesores, profesionales, estudiantes de distintos niveles y comunidad vallecaucana en general.

Periodicidad
Semestral

Para mayor información dirigirse a:
Gobernación del Valle del Cauca
Departamento Administrativo de Planeación Departamental
Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional:
Tel. 6200000 Ext. 1245
Correo Electrónico: PublicacionesSESE@outlook.com

El contenido de los estudios es de exclusiva responsabilidad de los autores. En tal sentido, lo aquí registrado no compromete al Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación del Valle del Cauca ni a sus Directivos. Las imágenes presentadas en este documento provienen del archivo fotográfico de la Gobernación del Valle del Cauca y de fuentes web, cuyas imágenes se permiten usar y compartir libremente, aún con fines comerciales. Los textos pueden reproducirse total o parcialmente, citando la fuente.

ISSN: 2346-0970.



Déficit de Vivienda



Un Estudio del déficit de vivienda para la Subregión Centro del Valle del Cauca a partir del SISBÉN, 2013

Tabla de contenido

1.	Introducción.....	6
2.	Marco Teórico.....	7
2.1.	Antecedentes.....	7
3	Metodología.....	10
4	Déficit de vivienda.....	13
4.1	Déficit cuantitativo de vivienda.....	14
4.2.	Déficit cualitativo de vivienda.....	17
4.3.	Déficit total de vivienda.....	21
5.	Conclusiones y recomendaciones.....	23
6.	Bibliografía.....	24



Un estudio del déficit de vivienda para la Subregión Centro del Valle del Cauca a partir del SISBÉN III, 2013

1. Introducción

Los indicadores para medir el déficit de vivienda permiten conocer y hacer un seguimiento adecuado sobre las condiciones de vivienda que garantizan un estándar mínimo de calidad de vida para los hogares. Sin embargo, las fuentes de información disponibles para la estimación de este tipo de indicadores son muy escasas y la única fuente que ha trabajado con una encuesta especializada en la elaboración de los mismos, es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Pese a ello, no se entrega una información periódica para el seguimiento de indicadores de la vivienda. El censo más reciente que contiene todas las variables necesarias para la medición del déficit se remonta al año 2005 y aunque hay encuestas que logran caracterizar estos indicadores, como la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) o la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), no disponen de información completa sobre la totalidad de municipios del departamento del Valle del Cauca.

Bajo el contexto ya señalado, existe la necesidad de contar con indicadores respecto al déficit y necesidades de vivienda, actualizados y que resulten ser representativos para todo el departamento, ya que de esta forma se contribuye al diseño de políticas de vivienda enfocadas hacia el mejoramiento de la calidad de vida de la población vallecaucana.

A partir de lo anterior, considerando que una de las funciones del Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación del Valle del Cauca, a través de la Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, es realizar la medición y los estudios sectoriales de los determinantes del comportamiento socioeconómico regional, con el fin de orientar el proceso de planificación económica del Valle del Cauca, en este estudio se presenta un análisis sobre el déficit de vivienda de los hogares en la Subregión Centro, con el fin de entregar un análisis de las principales variables asociadas al déficit de vivienda, de tal manera que se pueda orientar el diseño de la política pública de los municipios que conforman la subregión.

De esta forma, el presente informe tiene como objetivo analizar el déficit de las viviendas en la Subregión Centro del Valle del Cauca, para visibilizar las condiciones habitacionales de los hogares en la Subregión. Para ello, se emplean datos provenientes de la encuesta SISBÉN III, certificada por el Departamento Nacional de Planeación- DNP, con corte a Abril de 2013. Aquí, se analiza por primera vez en el Departamento, con esta base de datos y para la totalidad de los municipios; el déficit cuantitativo, cualitativo y total en la zona rural y urbana de la subregión Centro del Valle del Cauca.

Este documento está organizado en cinco secciones, después de esta introducción. En la segunda sección, se expone el marco teórico, así como los antecedentes. En la tercera sección, se presenta la metodología del indicador. Seguidamente, se muestra el déficit de vivienda cualitativo, cuantitativo y total. Finalmente, en la quinta sección se presentan algunas conclusiones y recomendaciones en lineamientos de política pública.

2. Marco teórico

2.1. Antecedentes

Han sido muchos los esfuerzos¹ por parte de las familias de Colombia para adquirir una vivienda digna que les permita tener calidad de vida, de tal forma que se ha dado un proceso histórico en las ciudades de desarrollo urbanístico, representado por dos formas, legal e ilegal, producto del excesivo costo de los terrenos y la falta de éstos con condiciones para la urbanización, servicios públicos domiciliarios y estados de los terrenos². Por otro lado, el DANE en su metodología de Déficit de vivienda trae a colación la situación de la zona rural, la cual presenta problemas en la vivienda, por la mala condición física de las viviendas, en específico los materiales, los cuales no son precederos, ni seguros.

Debido a esto, el documento del DNP “Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos-Diagnóstico y Estrategia Nacional” (2007) nos explica que las políticas y alianzas implementadas entre los años de 1950 y 1990 se han dado por el Estado, mediante las entidades del Instituto de Crédito Territorial- ICT y con el Banco Hipotecario –BCH, estos dieron diferentes oportunidades de acceso a la vivienda, específicamente en 1950 y 1960, a través de la provisión de unidades de vivienda y de subsidio a la oferta mediante la construcción directa estatal o priva. Esta política fue modificada para permitir el modelo de autoconstrucción, la cual incluía a las familias con menos recursos³.

En 1970 se crea la Unidad de Poder Adquisitivo Constante UPAC, como un sistema especializado de financiamiento en un ambiente inflacionario, éste otorgo créditos para la compra o construcción a más de 1.5 millones de hogares, pero con esta creación no se dieron frutos en la generación de Vivienda de Interés Social. Ésta medida no resulto eficiente a pesar de los créditos entregados a los hogares, ya que no fue focalizada en

¹ Los esfuerzos de las familias por el acceso a una vivienda en Colombia, están enmarcados en procesos sociales, como, invasión de lotes, compra de casas en barrios piratas sin servicios públicos domiciliarios o en terrenos no aptos para construir, casas con infraestructura precaria, entre otros que han generado, principalmente en las ciudades, tal fenómeno, todo con el fin de poder obtener una vivienda, sin importar sus condiciones.

² Es importante tener en cuenta que ésta problemática ha sido reflejada en nuestro país desde la mitad del siglo XX hasta nuestra actualidad, donde las familias con menos recursos o en situación de pobreza han sido las más afectadas en este contexto de lo urbano. Las urbanizaciones ilegales se convierten como única opción de vivienda, en especial para aquellos que se encuentran en pobreza Extrema, esta situación refleja las actuales condiciones de vivienda altamente precarias en los barrios de estrato más bajo de las ciudades. Tomado de, *Interpretación y anotaciones sobre la historia del déficit de vivienda*, Castillo Herrera, M. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. Bitácora 8 (1).

³ Departamento Nacional de Planeación (DNP) (2007). Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos-Diagnóstico y Estrategia Nacional

realidad a la población más pobre del país, debido a que ésta se caracterizaba por no tener capacidad de pago debido a sus condiciones socioeconómicas⁴.

Considerando el contexto nacional, en la Constitución política de nuestro país de 1991 quedo consignado, la necesidad y el deber del Estado de garantizar la vivienda digna a través del Artículo 51 la cual plantea que:

“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”

Mediante la ley 3 de 1991⁵ se genera un modelo de otorgamiento directo de subsidios a la demanda, créditos inferiores a 135 salarios mínimos, con una alta intervención Estatal mediante la misma lógica del anterior proceso, para la construcción y financiación de vivienda, por medio del Instituto de Crédito Territorial ICT y BCH, donde los recursos quedaron a cargo del presupuesto nacional y las cajas de compensación familiar entregando el Subsidio familiar de vivienda.

Este contexto nacional que permitía mayores accesos a la vivienda, produjo la realización de estudios de medición, que permitieran visibilizar la realidad de la situación en torno a la vivienda en Colombia, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, afirma que en esta década se generó como iniciativa del Ministerio de Desarrollo, el Instituto de Reforma Urbana y Vivienda de Interés Social INURBE, debido a la necesidad de una medición actualizada de las condiciones de vivienda del país, para actualizar el déficit habitacional en Colombia, el Censo de Población y Vivienda en 1993 y de la encuestas de hogares nacionales⁶.

Por otro lado, muchas entidades empezaron a preocuparse por reflejar esta clase de indicadores desde el ámbito nacional como internacional, los cuales trataban en su mayoría de medir este déficit a través de nuevas formas que permitieran reflejar en su conjunto las verdaderas necesidades y las características de las viviendas, por medio de la medición cualitativa y cuantitativa. Una de las entidades fue el Centro Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional CENAC, el cual realizó un estudio sobre las necesidades habitacionales tanto de la casa como del entorno; A su vez, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL, por medio del Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía CELADE, realizaron también estos estudios, pero con metodologías distintas tales como cualitativas y cuantitativas, para identificar el déficit habitacional. Esto tuvo

⁴ Ibíd.

⁵ Ley 3 de 199, donde se menciona la **creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.**

⁶ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2009). Metodología déficit de vivienda.

como resultado la necesidad de nuevas viviendas y recuperación o mejoramiento de viviendas para el país⁷.

El Departamento Nacional de Planeación DNP realizó su medición de déficit de vivienda a por medio de la Subdirección de Vivienda y Desarrollo Urbano, mediante la encuesta Continua de Hogares y la Encuesta de Calidad de Vida, DANE para lo urbano. También, las Organizaciones de Naciones Unidas ONU en su programa HÁBITAT para Colombia, formaron metodologías tanto para la convencional medición del déficit, como a su vez otras metodologías que permitieran incluir los problemas del entorno de las viviendas, con el fin de generar una medición integral del déficit habitacional. Al innovar en estos indicadores de vivienda, incluyeron aspectos de carácter tangible e intangible, lo cual no eran dados por encuesta de hogares y de calidad de vida, de donde los anteriores estudios mencionados calculaban tales indicadores, permitiendo a tal punto la inclusión de aspectos tales como derechos, la zona urbana como la rural.

Dado que no existía un diseño metodológico que sintetizara y complementara los distintos trabajos que se habían desarrollado al respecto, el DANE realizó un estudio para mitigar esta necesidad, generando un indicador oficial del déficit en vivienda, como instrumento de política en el año 2005. Posterior a ello, el mismo departamento realizó una actualización en el año 2009, logrando visibilizar de forma más clara las condiciones de vivienda del país⁸.

En este contexto, el Departamento del Valle del Cauca ha venido utilizando para el diseño de sus políticas de vivienda, este tipo de indicadores de Déficit a partir de la información suministrada por el DANE en el 2005. A modo de ejemplo, un estudio elaborado por la Gobernación del Valle del Cauca, a través de la Secretaría de Planeación Departamental, titulado *“Vivienda de interés social en el Valle del Cauca, normas e instrumentos de gestión”*, menciona el contexto del departamento y la nación en miras al déficit de vivienda para el año 2011, mediante información del DANE 2005, en él se enuncia que el problema habitacional afectaba a menos del 25% de los hogares del departamento y de ellos la mitad tenía carencias de calidad y la otra mitad requieren nuevas unidades de vivienda⁹. Con referencia a lo anterior, es pertinente la elaboración de un estudio más actualizado, en donde se logren identificar aspectos más particulares y se demuestre por subregiones las condiciones físicas de las viviendas y el hacinamiento de los hogares, desde el contexto urbano y rural.

⁷ Ibíd.

⁸ Ibíd.

⁹ Gobernación del Valle del Cauca y Planeación Departamental ;“Vivienda de interés social en el Valle del Cauca, normas e instrumentos de gestión” (2011)

3. Metodología

Existen diversas encuestas a nivel nacional que permiten medir y obtener información sobre distintas variables de interés. Algunas de ellas, son: Encuesta de Calidad de Vida (ECV) y Gran Encuesta Integrada de Hogares GEIH, entre otros operativos de recolección de información estadística que son realizados por el DANE. Estas encuestas otorgan, entre otros aspectos, información necesaria sobre las características físicas y socioeconómicas relacionadas con la vivienda de los colombianos; sin embargo, el problema radica en que los datos no están disponibles para el área rural y que además están basados solo en áreas metropolitanas, lo cual constituye realmente información sesgada, si se quiere analizar la totalidad del departamento del Valle del Cauca.

Por lo anterior, es necesario obtener información adecuada para la elaboración de un indicador del déficit de vivienda, puesto que son escasas o resultan insuficientes las anteriores encuestas para la construcción de un indicador útil y representativo para todo el departamento y que permita hacer el seguimiento del desequilibrio habitacional en el mismo. En este sentido, la encuesta del SISBÉN proporciona información sobre la totalidad de los municipios e incluye todas las variables necesarias para la medición del déficit habitacional, convirtiéndose en una buena opción para medir las deficiencias habitacionales del Departamento, que servirán de insumo base para el establecimiento de políticas públicas. Pese a ello, hay que anotar que aunque la encuesta entrega información para la totalidad de los municipios, esto no aplica para caracterizar toda la población, pues como ya se ha explicado, se refiere a la población vinculada al Sisbén.

El presente estudio empleará la encuesta del SISBEN metodología III con corte a Abril 2013, administrada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP). La conceptualización de las variables del déficit habitacional se realiza a partir de la metodología para la medición del déficit de vivienda del 2009 (DANE), la cual actualizó la metodología de 2005, modificando de esta forma algunas denominaciones y materiales considerados dentro del atributo estructura. En ello, varia la denominación de “hacinamiento crítico” por “hacinamiento no mitigable” y cambia sustancialmente la definición del atributo cohabitación, desagregado en hogares unipersonales y de dos o más personas, como también por la segregación de las carencias en lo cuantitativo y cualitativo, las cuales afectan la calidad de vida de los ciudadanos. A continuación, se registran las definiciones antes señaladas

Déficit Habitacional Total¹⁰: Para lograr dimensionar el déficit habitacional es necesario considerar dos factores, el cualitativo y el cuantitativo. De esta forma, se debe tener en cuenta si el número de viviendas existente logra cubrir completamente la demanda de viviendas, dado el tamaño de la población existente (Cuantitativo), y si estas se encuentran

¹⁰ Metodología Déficit de Vivienda DANE (2009). La medición del déficit de vivienda no considera las carencias del “entorno”, debido a la inexistencia de información sobre el tema, por tal razón la metodología abarca únicamente el dimensionamiento del déficit habitacional referente al interior de la vivienda o lo que se ha denominado “casa”.

en condiciones adecuadas que permitan así ofrecer estándares mínimos de calidad (Cualitativo).

Déficit Cuantitativo: Estima la cantidad de viviendas necesarias que se requieren construir o adecuar en la sociedad. Es la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas disponibles, es decir, la cantidad de viviendas necesarias para cubrir completamente la demanda. A su vez, se incluyen dentro de éste, las viviendas móviles o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, o sin paredes. Además, tiene en cuenta las condiciones de los materiales usados en la construcción de las paredes exteriores de las viviendas, por tener un trasfondo de índole cuantitativo, puesto que las viviendas con materiales no duraderos y transitorios no garantizan estabilidad, ni protección y no satisfacen las necesidades de los hogares, lo cual requiere una nueva vivienda digna.

Tabla 1. Categorías consideradas para el cálculo del déficit cuantitativo de vivienda

DÉFICIT CUANTITATIVO	
Variable	Categorías
Estructura	Hogares que habitan en viviendas en donde el material predominante de las paredes exteriores no es apto o no está en condiciones idóneas o viviendas construidas en materiales transitorios o <u>perecederos</u> (caña, esterilla, otro <u>tipo de material</u> vegetal, zinc, tela, cartón, latas, desechos plásticos) o sin paredes.
Cohabitación	Hogares secundarios <u>de cualquier tamaño que comparten la</u> vivienda con otros hogares. <u>Desagregado en hogares unipersonales y de dos o más personas.</u> <i>Unipersonales:</i> Se identifican los hogares conformados por una sola persona. <i>Dos o más personas:</i> Se identifican los hogares conformados por dos o más personas
Hacinamiento <u>no mitigable</u>	Hogares con cinco (5) o más personas por cuarto (Urbano)

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de metodología déficit de Vivienda DANE (2009)

Déficit Cualitativo: Es la cantidad de viviendas que no cubren algunas necesidades básicas, o que están en condiciones precarias y que por ende, necesitan de algún tipo de mejoramiento, en base a referencia a la estructura del piso (material y calidad referente a la estabilidad), hacinamiento mitigable (viviendas y hogares que lo componen más de tres menos de cinco) y cocina; y a la tenencia de servicios públicos domiciliarios.

La descripción de cada una de las variables que se tienen en cuenta para la estimación del déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo se detalla a continuación:

Tabla 2. Categorías consideradas para el cálculo del déficit cualitativo de vivienda

DÉFICIT CUALITATIVO	
Variables	Categorías
Estructura-pisos	Hogares que habitan en viviendas con material estable, pero con pisos de tierra o arena.
Espacio (cocina)	Son los hogares que no cuentan con un lugar adecuado para la preparación de los alimentos.
Hacinamiento mitigable	Hogares con más de tres (3) y menos de cinco (5) personas por cuarto (<i>Urbano</i>). Hogares con más de tres (3) personas por cuarto (<i>Rural</i>).
Servicios públicos	Acueducto: <i>Urbano:</i> no cuenta con acueducto <i>Rural:</i> sin tener acueducto obtiene el agua para consumo humano de río, quebrada, nacimiento, carro tanque, aguatero o agua lluvia. Alcantarillado-sanitario: <i>Urbano:</i> sin alcantarillado o con inodoro sin conexión a la alcantarilla <i>Rural:</i> sin sanitario, letrina o bajamar. Energía: no cuenta con energía

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de metodología déficit de Vivienda DANE (2009)

4. Déficit de Vivienda

4.1 Déficit cuantitativo de vivienda

El déficit cuantitativo describe el porcentaje de hogares que necesitan de una vivienda que garanticen así condiciones adecuadas para vivir. En este sentido, se considera que un hogar tiene déficit cuantitativo cuando tiene muy mal estado en el material de las paredes, hay presencia de cohabitación, o conviven 5 o más personas por cuarto (hacinamiento no mitigable), esta última variable solo se considera para la zona urbana.

Para la Subregión Centro del departamento se observa que el 20,08 % de los hogares se encuentran en déficit cuantitativo. Los municipios de Trujillo, El Cerrito y Bugalagrande, fueron los que presentaron mayor porcentaje de hogares en déficit cuantitativo con 44,85%, 32,41% y 30,52% respectivamente, mientras que Tuluá y Riofrío, presentaron menor porcentaje de déficit en la zona urbana con 10,37% y 13,29% respectivamente.

Tabla 3. Comparación por subregiones

Municipios Con Déficit Cuantitativo Subregión Centro				
Municipio	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Andalucía	81.99	18.01	89.52	10.48
Buga	76.31	23.69	84.21	15.79
Bugalagrande	69.48	30.52	76.64	23.36
Calima El Darién	82.71	17.29	92.85	7.15
El Cerrito	67.59	32.41	75.39	24.61
Ginebra	82.53	17.47	86.87	13.13
Guacarí	83.07	16.93	91.75	8.25
Restrepo	72.66	27.34	89.85	10.15
Riofrío	86.71	13.29	95.37	4.63
San Pedro	78.99	21.01	90.75	9.25
Trujillo	55.15	44.85	68.55	31.45
Tuluá	89.63	10.37	90.45	9.55
Yotoco	73.21	26.79	85.28	14.72
Total	79.92	20.08	86.03	13.97

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN - DNP.

En la zona rural el porcentaje de viviendas en déficit es menor, en este caso el 13,97 % de los hogares de la zona Centro se encuentran en déficit cuantitativo, donde Trujillo presenta el porcentaje más alto con un 31,45%, seguido por El Cerrito con 24,61% y Bugalagrande con el 23,36%. Por otro lado, los municipios de Calima El Darién, Guacarí, San Pedro y Tuluá, con porcentajes entre 8,00% y 10,00%, presentaron menor déficit cuantitativo en la zona rural.

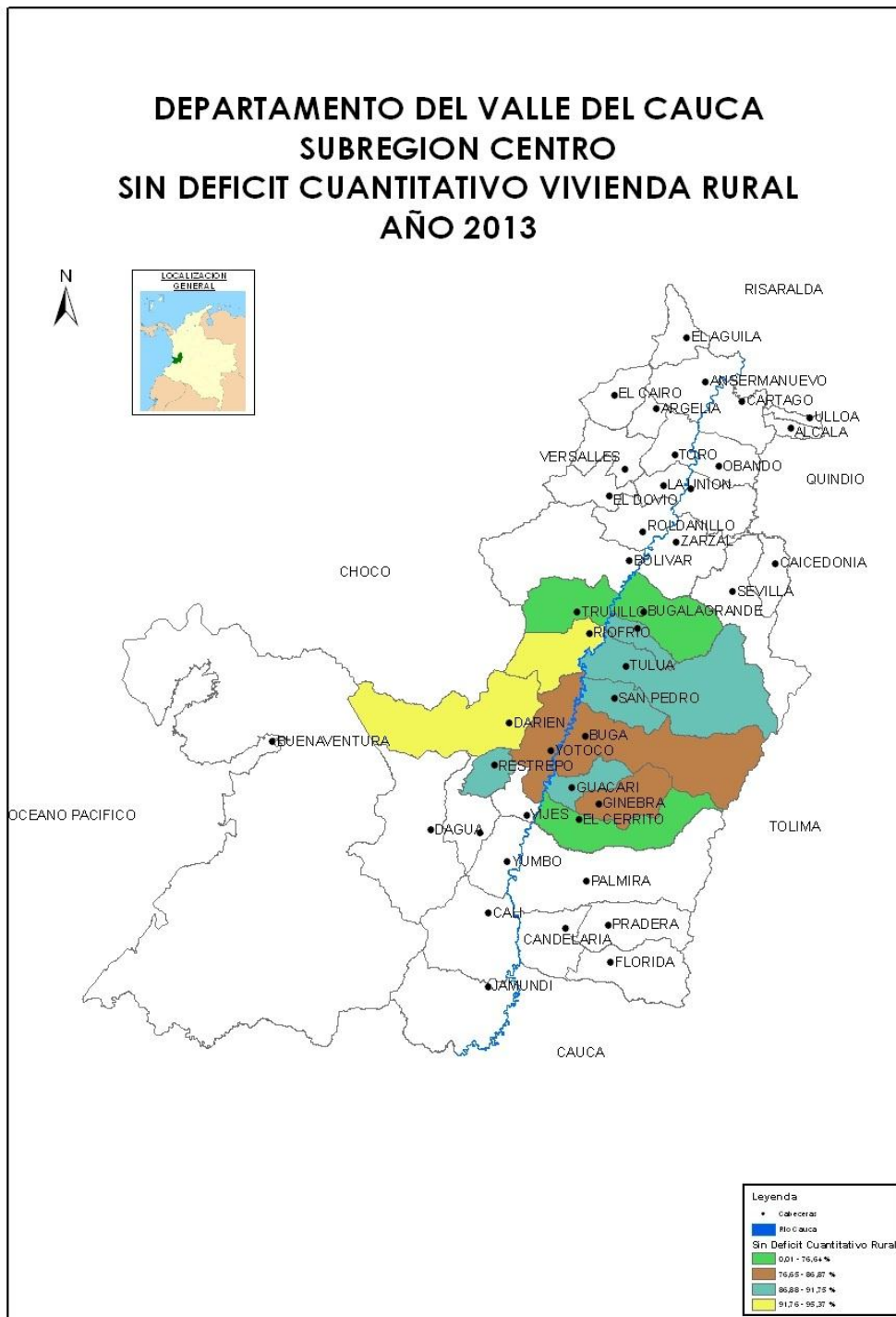
Al comparar la subregión Centro con las otras subregiones del Valle de Cauca, se observa que esta subregión se ubica en segundo lugar tanto en la zona urbana como rural en déficit cuantitativo.

Tabla 4. Comparación de la subregión con las demás subregiones

Subregión	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Norte	78.32	21.68	87.47	12.53
Centro	79.92	20.08	86.03	13.97
Sur	80.83	19.17	84.64	15.36
Pacifico	86.60	13.40	95.38	4.62
Total	80.94	19.06	86.19	13.81

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN - DNP.

Mapa 1: Déficit cuantitativo Rural Subregión Centro 2013.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

Mapa 2: Déficit cuantitativo Urbano Subregión Centro 2013.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

4.2 Déficit cualitativo de vivienda

El déficit de vivienda cualitativo se refiere al porcentaje de hogares que tienen sus viviendas en precarias condiciones y que por ende necesitan algún tipo de mejoramiento. Para lo anterior se tiene en cuenta la estructura del piso de la vivienda, si existe hacinamiento mitigable (más de tres personas por cuarto en la zona rural o entre tres y cinco en la zona urbana), si la vivienda cuenta con un lugar adecuado para cocinar o si no cuenta con alguno de los servicios públicos básicos domiciliarios.

Al analizar la subregión Centro, el déficit cualitativo presenta cifras más altas comparadas con las registradas en el déficit cuantitativo, para la zona urbana el 27,32 % de los hogares habitan en viviendas con malas condiciones. Se observa de igual manera que son los municipios de Tuluá, Guacarí y Yotoco los que tienen mayor porcentaje con un 35,54%, 33,63% y 30,39% respectivamente, mientras que El Cerrito, Ginebra y Riofrío fueron los municipios con las cifras más bajas de déficit cualitativo de la Subregión en la zona urbana con 15,08%, 15,48 y 16,0% respectivamente.

Tabla 4. Comparación por zona urbana y rural

Municipios Con Déficit Cualitativo.				
Subregión Centro				
Municipio	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Andalucía	81,61	18,39	7,72	92,28
Buga	73,39	26,61	2,7	97,3
Bugalagrande	82,03	17,97	37,06	62,94
Calima El Darién	78,97	21,03	2,56	97,44
El Cerrito	84,92	15,08	55,85	44,15
Ginebra	84,52	15,48	34,16	65,84
Guacarí	66,37	33,63	37,07	62,93
Restrepo	79,02	20,98	1,89	98,11
Riofrío	84	16	32,02	67,98
San Pedro	75,92	24,08	34,28	65,72
Trujillo	70,08	29,92	18,3	81,7
Tuluá	64,46	35,54	31,91	68,09
Yotoco	69,61	30,39	8,72	91,28
Total	72,68	27,32	27,57	72,43

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

En la zona rural las cifras son aún más preocupantes, ya que en promedio el 72,43 % de los hogares se encuentran en déficit cualitativo. De esta forma, son los municipios de Calima El Darién a con 97,44%, Buga con 97,3% y Andalucía con 92,28% y Yotoco con 91,28% los que tuvieron un déficit cualitativo más elevado, así mismo, El Cerrito con 44,15% presentó el menor porcentaje siendo aun así una cifra igualmente alarmante. Lo anterior es evidencia de las precarias condiciones en las viviendas en las zonas rurales del departamento del Valle del Cauca, así como el poco acceso a servicios públicos, en este caso en la Subregión Centro.

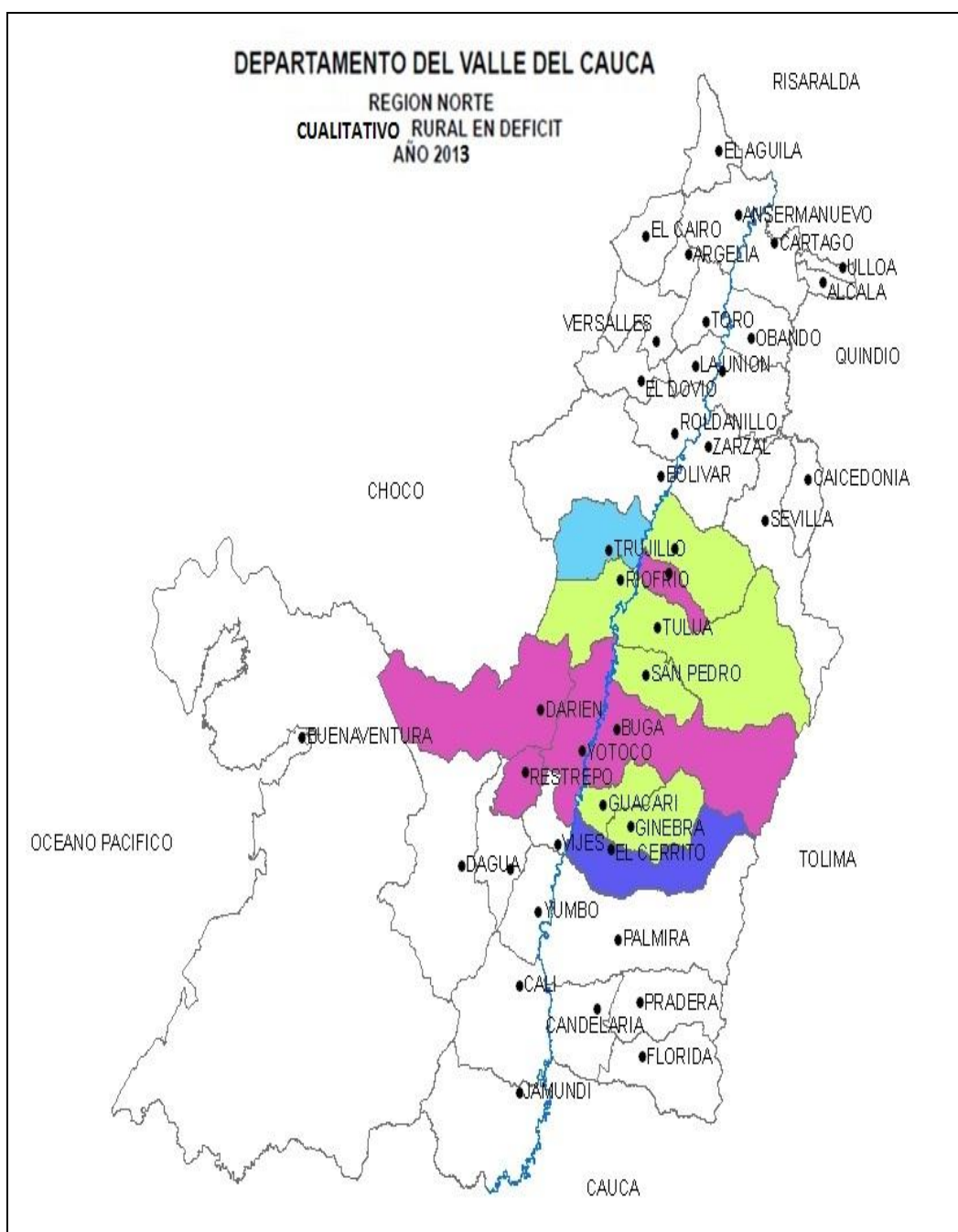
Al examinar el déficit cualitativo de la subregión Centro frente al resto de subregiones, en la zona urbana esta presenta un porcentaje del 27,32%, ubicándose entre las de menor deficiencia cualitativa. En la zona rural como se había mencionado la situación es aún más crítica, aunque se ubica también entre las de menor deficiencia 72,43%.

Tabla 5. Comparación por subregiones

Subregión	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Norte	66,86	33,14	16,44	83,56
Centro	72,68	27,32	27,57	72,43
Sur	81,24	18,76	26,63	73,37
Pacífico	35,33	64,67	1,47	98,53
Total	74,19	25,81	23,55	76,45

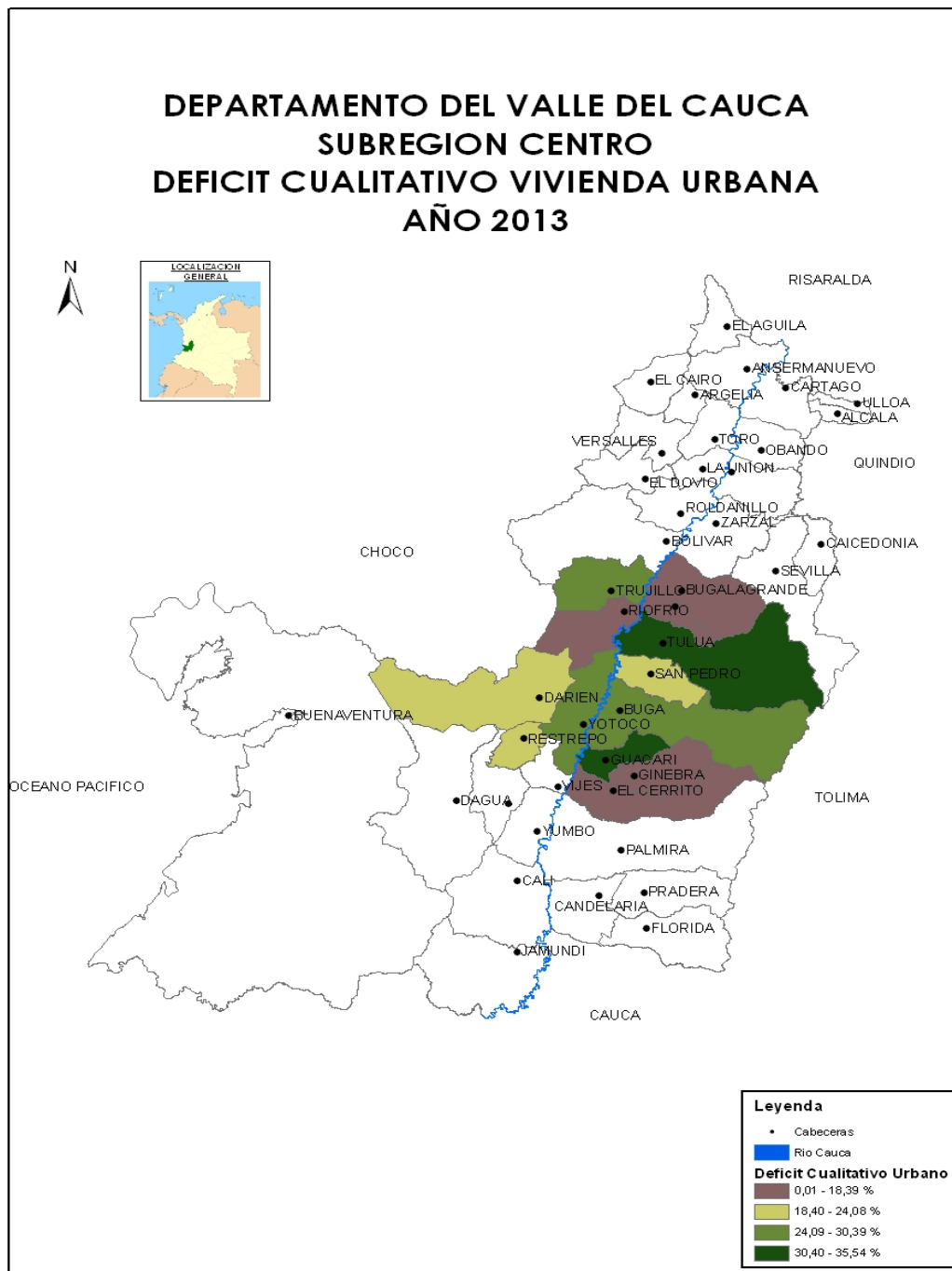
Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

Mapa 3: Déficit cual Rural Subregión Centro 2013.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

Mapa 4: Déficit cualitativo Urbano Subregión Centro 2013



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

4.3 Déficit total de vivienda

La cuantificación del déficit total se puede definir a partir de la sumatoria del número de hogares con carencias de unidades habitacionales y las viviendas en condiciones precarias o que necesitan algún tipo de mejoramiento. Es decir la sumatoria entre el déficit cuantitativo y cualitativo.

Al analizar el déficit total para el área urbana de la subregión Centro, se observa que en promedio el 75,59% de los hogares se encuentra en déficit. Es decir, que de cada 100 hogares pertenecientes al Centro del Valle del Cauca, en promedio 75 tienen carencia de una unidad habitacional o residen en viviendas con condiciones precarias. Entre los que tienen mayor porcentaje de hogares en déficit son los municipios de Restrepo, Calima El Darién, Buga, Yotoco y Andalucía con el 98,15%, 97,57%, 97,52%, 93,21% y 92,86% respectivamente. Por otro lado, el municipio de El Cerrito con 56,55% es el que presentó menor porcentaje de viviendas en déficit total.

En la zona Rural las cifras son menos críticas para la subregión Centro, ya que en promedio el 40,22% de los hogares se encuentran en déficit total. Donde Trujillo fue el municipio con mayor porcentaje de hogares con déficit habitacional (57,71%), mientras que Riofrío con el 25,63% y Ginebra con el 28,26% son los que tienen menor número de hogares en déficit total.

Tabla 6. Comparación por zonas urbana y rural

Municipios Con Déficit Total. Subregión Centro				
Municipio	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Andalucía	67,6	32,4	7,14	92,86
Buga	59,2	40,8	2,48	97,52
Bugalagrande	59,61	40,39	29,67	70,33
Calima El Darién	67,11	32,89	2,43	97,57
El Cerrito	60,33	39,67	43,45	56,55
Ginebra	71,74	28,26	29,5	70,5
Guacarí	58,11	41,89	35,64	64,36
Restrepo	60,49	39,51	1,85	98,15
Riofrío	74,37	25,63	30,41	69,59
San Pedro	62,37	37,63	31,95	68,05
Trujillo	42,29	57,71	13,6	86,4
Tuluá	58,55	41,45	30,59	69,41
Yotoco	54,06	45,94	6,79	93,21
Total	59,78	40,22	24,41	75,59

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

Al comparar el porcentaje de hogares con déficit habitacional de la subregión Centro respecto a las otras subregiones, se observa que se ubicó fue entre las de menor déficit habitacional, siendo la segunda con menor déficit total tanto en la zona urbana 40,22% , como en la zona rural, 75,59%, después de la subregión Sur.

Tabla 7. Comparación por subregiones

Subregión	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Norte	54.96	45.04	14.36	85.64
Centro	59.78	40.22	24.41	75.59
Sur	67.89	32.11	22.82	77.18
Pacifico	32.14	67.86	1.47	98.53
Total	62.01	37.99	20.48	79.52

Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN -DNP.

5. Conclusiones y recomendaciones

El presente estudio tenía como objetivo analizar el déficit de las viviendas en la Subregión Centro del Valle del Cauca, para visibilizar las condiciones habitacionales de los hogares en la Subregión basadas, en la encuesta SISBÉN. Lo anterior con el fin de elaborar un diagnóstico de los principales problemas en las condiciones físicas de las viviendas y las condiciones habitacionales de los hogares en la Subregión Centro del departamento del Valle del Cauca.

Al estudiar el déficit de vivienda se encontró que en promedio el porcentaje de viviendas con déficit cuantitativo predomina en la zona Urbana, caso contrario se presentó con respecto a las viviendas en déficit cualitativo donde un alto porcentaje se presentó en la zona rural. En resumen, para el Centro del Valle del Cauca el déficit total en promedio fue bastante alto en la zona rural. Es decir, que existe una alta cantidad de hogares que residen en viviendas con condiciones precarias.

Lo anterior muestra evidencia de un retraso en cobertura de viviendas y en la calidad de las existentes para la subregión Centro del departamento, sobre todo en la zona rural. Es así como la subregión mostró casi en todas las variables analizadas cifras bajas, Sin embargo, cabe resaltar que hay un esfuerzo importante por parte del gobierno nacional y la Gobernación del Valle del Cauca para disminuir estas cifras en todo el departamento, precisamente en el periodo comprendido entre 2012 y 2013 se entregaron 16.583 soluciones habitacionales¹¹, para una inversión de \$26.716.979.543 millones de pesos. Aun así el retraso es notorio y para ello son necesarias políticas de vivienda que aborden de fondo el problema de vivienda en el departamento.

Es necesario formular un plan estratégico de vivienda que se convierta en una herramienta de corto, mediano y largo plazo enfocado a direccionar la gestión en materia de vivienda y hábitat del departamento que permitan brindar soluciones a las problemáticas expuestas en el presente documento, concertando así la política nacional, departamental y municipal. Es imperioso igualmente articular de manera transversal otras medidas de gestión como los instrumentos de planificación, políticas de gestión de suelo, medidas de control social y político, y la concertación con políticas públicas ambientales, así como de otras medidas tanto sociales, demográficas, servicios públicos, territoriales e infraestructura que permitan articular de manera conjunta un modelo de desarrollo regional, urbano y rural.

¹¹ Del programa de Estado “Vivienda nueva y mejoramientos de vivienda”, para las zonas urbana y rural.

6. Bibliografía

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2009). *Metodología déficit de vivienda*.

Departamento Nacional de Planeación (DNP), Banco Mundial (BM) y Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT). (2007). *Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos; Diagnóstico y Estrategia Nacional*.

Castillo Herrera, M. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. *Bitácora*, 8 (1).

Galvis, A. (2011). Geografía del déficit de vivienda urbana: Los Casos de Barranquilla y Soledad. *Documentos de trabajo sobre Economía regional*, No. 138. Banco de la República.

Gobernación del Valle del Cauca y Planeación Departamental. (2011). *Vivienda de interés social en el Valle del Cauca, normas e instrumentos de gestión- Normas e Instrumentos de Gestión*.

Szalachman, R. (1999). *Un perfil de déficit de vivienda en Colombia, 1994*. No. 003690. CEPAL NACIONES UNIDAS.

_____, (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventas. *Serie financiamiento del desarrollo*, No. 103. CEPAL NACIONES UNIDAS

Salas Serrano, J. (2002). Latinoamérica: Hambre de vivienda. *Revista INVI*, 17 (45).

Torres, J. (2007). *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*. Misión para el diseño de una estrategia para la reducción de la pobreza y la desigualdad (MERPD).