



**DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL
CAUCA**

**Departamento Administrativo de
Planeación**



Sector Vivienda del Valle del Cauca

**Un Estudio del déficit de vivienda para la Subregión
Norte 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 Norte

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

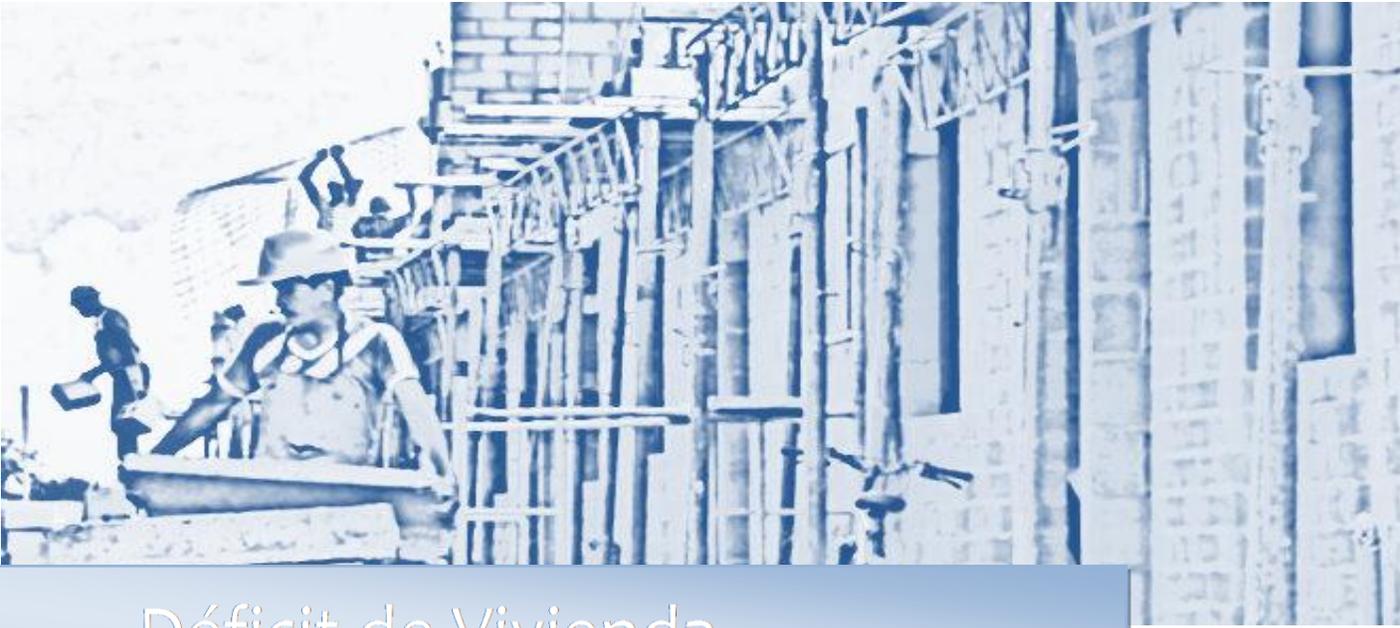
Público objetivo
Boletines Socioeconómicos Subregión Norte, está dirigida principalmente a investigadores de distintos sectores, profesores, profesionales, estudiantes de distintos niveles y comunidad vallecaucana en general.

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: 2346-0962.



Déficit de Vivienda



Un Estudio del déficit de vivienda para la Subregión Norte 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 Norte 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 Norte, 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 Norte 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 norte 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 actos 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 encuentra 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 realizo 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 como resultado la necesidad de nuevas viviendas y recuperación o mejoramiento de viviendas para el país⁷.

⁴ Ibíd.

⁵ Ley 3 de 1991, 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.

⁷ Ibíd.

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.

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, varía 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.

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 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 <u>o 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

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 <u>mitigable</u>	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 residen en una vivienda y que presenta 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), este ultima variable solo se considera para la zona urbana.

Para la Subregión Norte del departamento del Valle del Cauca se observa que el 21, 68 % de los hogares se encuentran en déficit cuantitativo. Así, son los municipios de Alcalá, La Victoria y Zarzal, los que presentan mayor porcentaje de hogares en déficit cuantitativo, mientras que, el Águila, El Dovio y Argelia, respectivamente, los que presentan menor porcentaje en la zona urbana.

Tabla 3. Comparación por subregiones

Municipio	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Alcalá	74.20	25.80	85.60	14.40
Ansermanuevo	83.42	16.58	96.19	3.81
Argelia	94.61	5.39	91.55	8.45
Bolívar	87.47	12.53	96.62	3.38
Caicedonia	75.23	24.77	63.55	36.45
Cartago	80.90	19.10	79.21	20.79
El Águila	87.51	12.49	92.34	7.66
El Cairo	85.55	14.45	91.95	8.05
El Dovio	90.09	9.91	93.62	6.38
La Unión	75.17	24.83	80.09	19.91
La Victoria	70.39	29.61	87.17	12.83
Obando	78.26	21.74	91.15	8.85
Roldanillo	77.15	22.85	97.67	2.33
Sevilla	76.14	23.86	80.79	19.21
Toro	79.20	20.80	92.25	7.75
Ulloa	85.19	14.81	87.56	12.44
Versalles	81.85	18.15	92.82	7.18
Zarzal	70.90	29.10	78.89	21.11
Total	78.32	21.68	87.47	12.53

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 12,53 % de los hogares de la zona Norte se encuentran en déficit cuantitativo. Al ver los municipios que pertenecen a esta subregión, se observa que Caicedonia es el que presenta el porcentaje más alto con un 36.45 %, seguido por Zarzal con 21.11% y Cartago con el 20.79 %. Por otro lado, son los municipios de Roldanillo, Bolívar y Ansermanuevo, con un porcentaje del 2.33%, 3.38 % y 3.81% respectivamente, quienes presentan menor déficit cuantitativo en la zona rural

Tabla 4. Comparación de la subregión con las demás subregiones

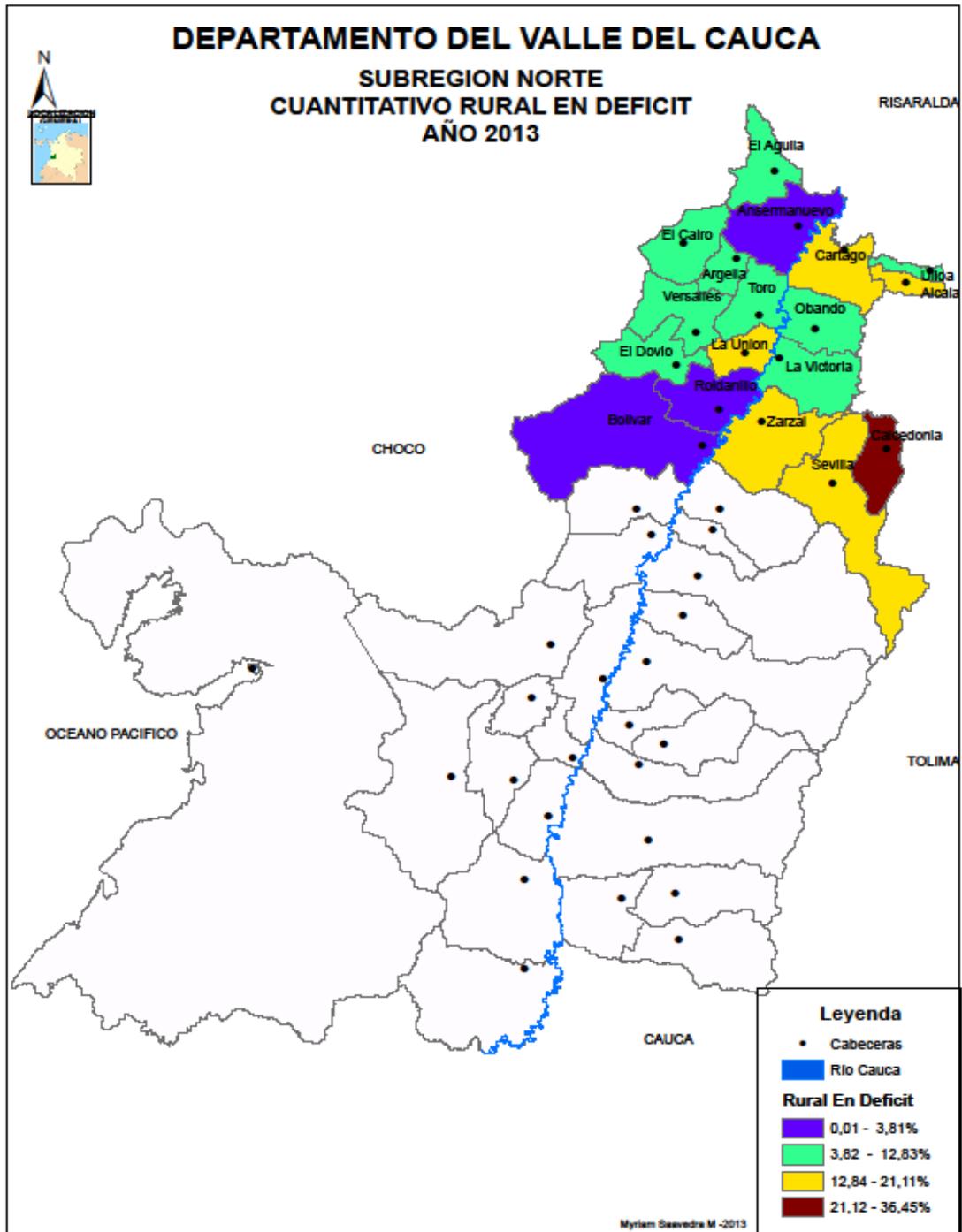
Subregión	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Norte	78.32	21.68	87.47	12.53
Centro	79.92	20.08	86.03	13.97
Sur	80.83	19.17	84.64	15.36
Pacífico	86.60	13.40	95.38	4.62
Total	80.94	19.06	86.19	13.81

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

Al comparar la subregión con el total de subregiones del Valle de Cauca, se observa que del total de hogares de cada una de las subregiones, son los municipios pertenecientes al Norte del departamento quienes presentan mayor porcentaje de déficit cuantitativo en la zona urbana, debido a las malas condiciones socioeconómicas de la subregión, la cual alberga a un número considerable de personas en condición de desplazamiento forzado, producto del contexto local del Norte del Valle, permeado por el narcotráfico y bandas criminales.

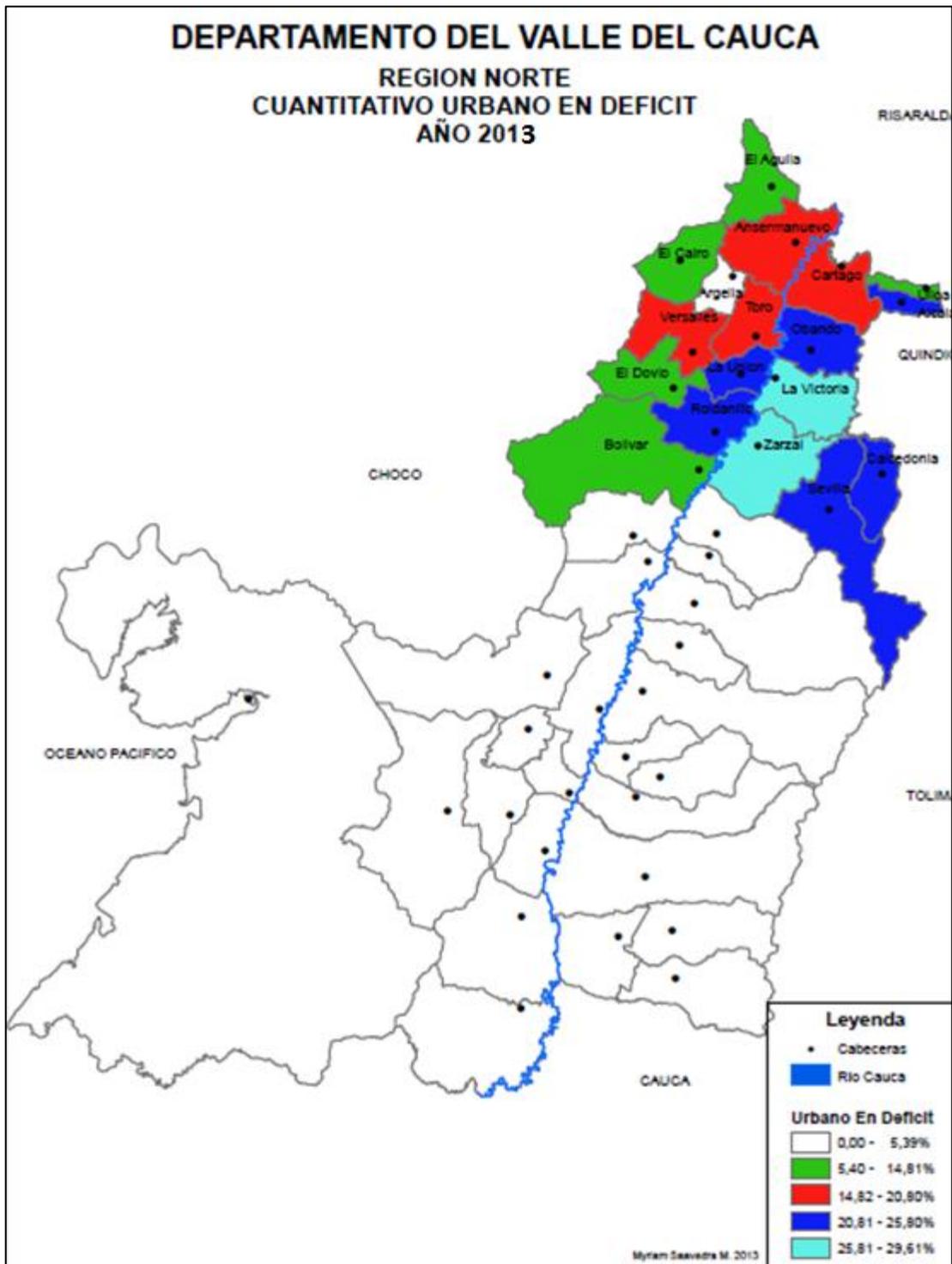
Por otro lado, en la zona rural la proporción de hogares de la Subregión Norte con déficit cuantitativo es menor frente a las Subregiones del Centro y Sur, siendo esta última la de mayor porcentaje, mientras que la de menor porcentaje fue la subregión Pacífica, estando solo está por debajo de la Subregión Norte.

Mapa 1: Déficit cuantitativo Rural Subregión Norte 2013.



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

Mapa 2: Déficit cuantitativo Urbano Subregión Norte 2013.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN certificada por 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 Norte, el déficit cualitativo presenta peores cifras que las registradas en el cuantitativo. Así, para la zona urbana el 33.14 % de los hogares habitan en viviendas con malas condiciones. Se observa de igual manera que son los municipios de Roldanillo, Cartago y Toro quienes tienen mayor porcentaje con un 44.41%, 38.28 % y 36.40%, respectivamente; mientras que, El Dovio con un 14.81% y Versalles 16.74% son los municipios con las cifras más bajas de déficit cualitativo en la zona urbana de la Subregión.

Tabla 4. Comparación por zona urbana y rural

Municipios Con Déficit Cualitativo.				
Subregión Norte				
Municipio	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Alcalá	73.17	26.83	4.76	95.24
Ansermanuevo	68.29	31.71	15.52	84.48
Argelia	73.26	26.74	2.70	97.30
Bolívar	76.91	23.09	25.75	74.25
Caicedonia	73.36	26.64	30.05	69.95
Cartago	61.72	38.28	9.91	90.09
El Águila	77.49	22.51	0.29	99.71
El Cairo	80.01	19.99	7.84	92.16
El Dovio	85.19	14.81	12.73	87.27
La Unión	72.12	27.88	24.04	75.96
La Victoria	78.90	21.10	41.29	58.71
Obando	77.68	22.32	21.84	78.16
Roldanillo	55.59	44.41	2.52	97.48
Sevilla	67.32	32.68	4.39	95.61
Toro	63.60	36.40	6.77	93.23
Ulloa	77.46	22.54	16.17	83.83
Versalles	83.26	16.74	18.17	81.83
Zarzal	63.90	36.10	38.08	61.92
Total	66.86	33.14	16.44	83.56

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

Así pues, las cifras son aún más preocupantes, ya que en promedio el 83,56 % de los hogares se encuentran en déficit cualitativo. De esta forma, son los municipios de Argelia con un 97.30%, Roldanillo con un 97.48% y El Águila con 99.71 % quienes tienen un déficit cualitativo más elevado. De igual forma, quienes presentan menores porcentajes son La victoria y Zarzal con 58.71% y 61.92% respectivamente, cifras que a toda vista resultan preocupantes. 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, que ostenta la Subregión Norte.

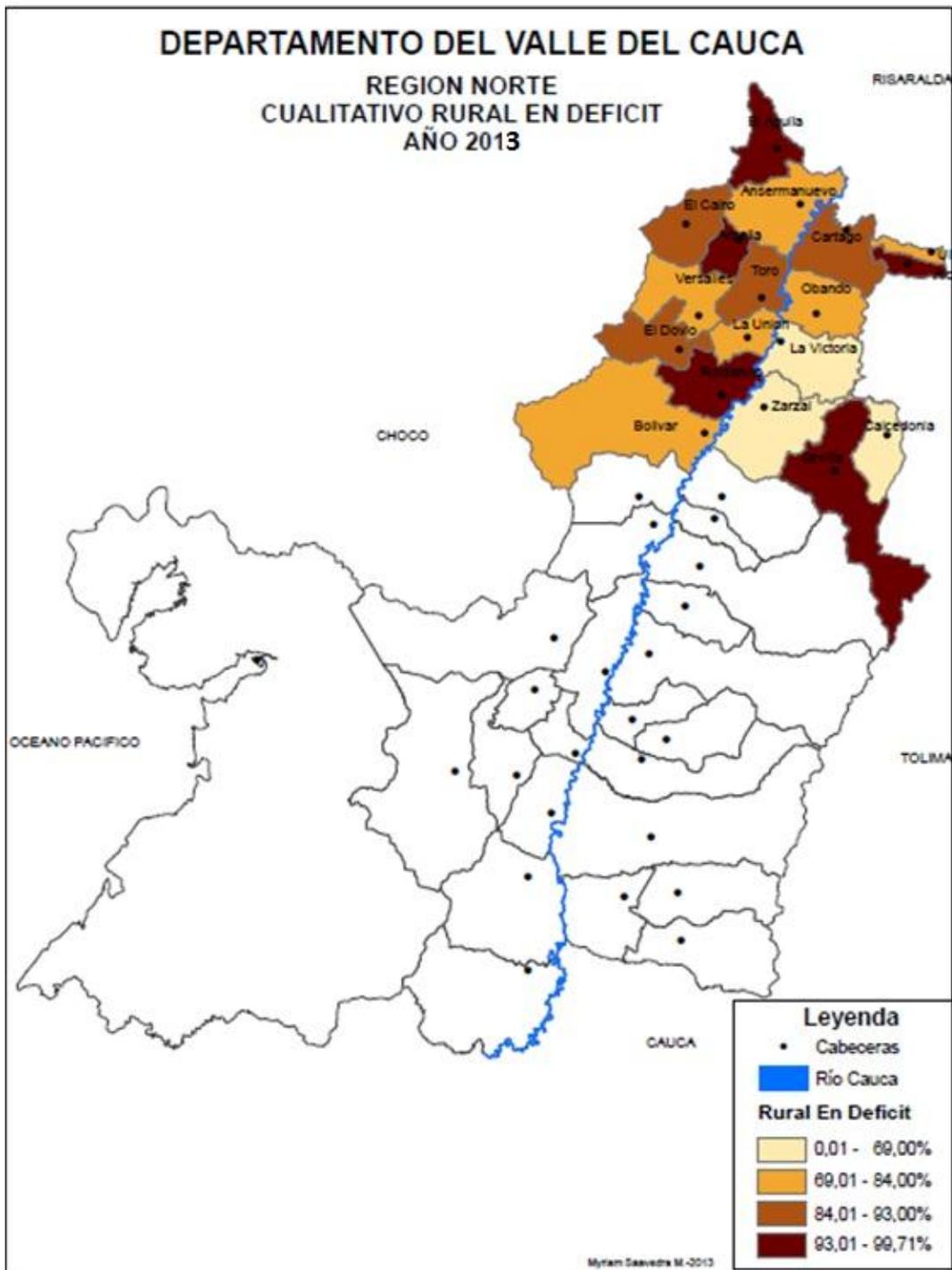
Tabla 5. Comparación por subregiones

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 certificada por DNP.

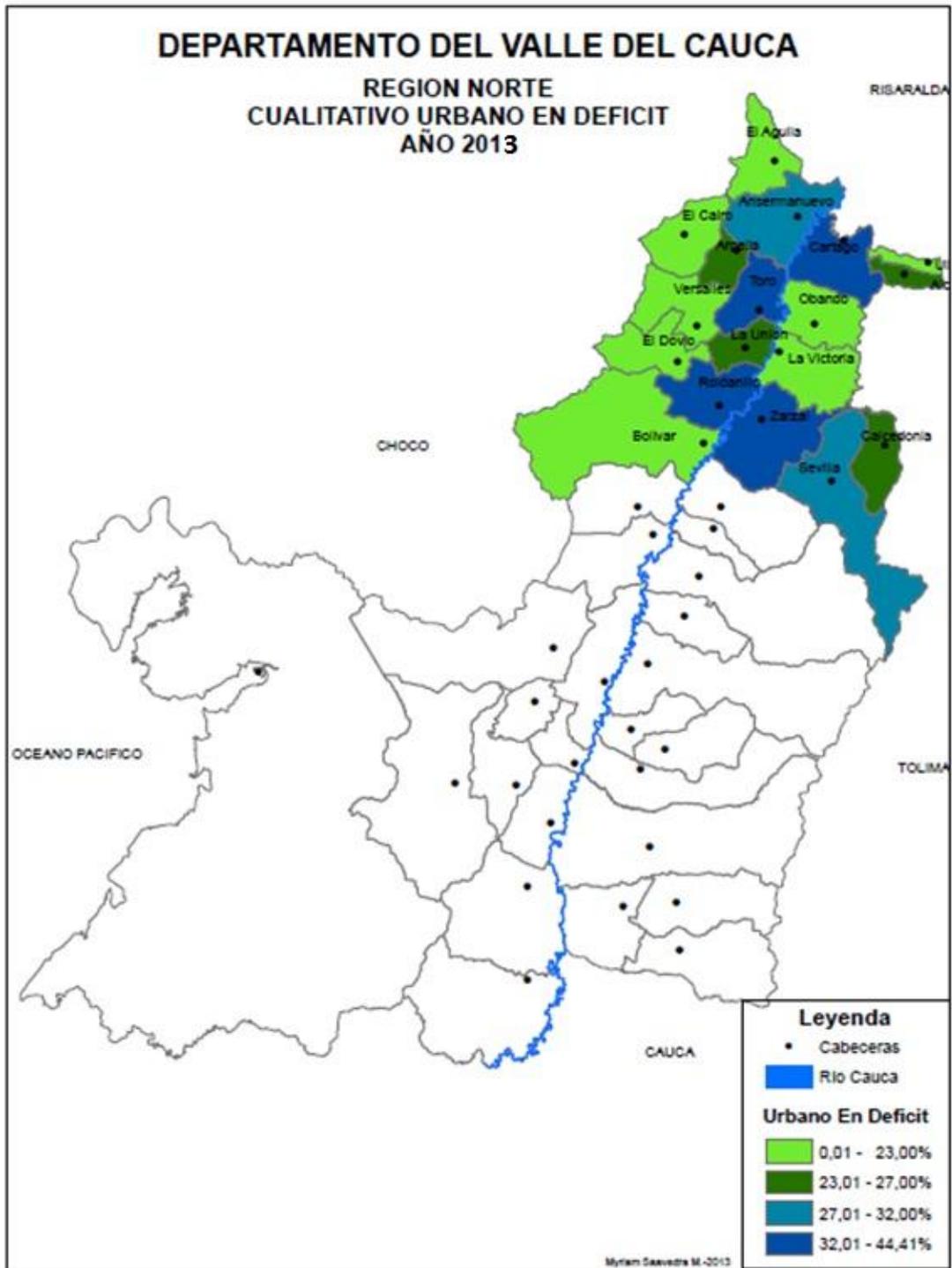
Al examinar el déficit cualitativo de la subregión Norte frente al resto de subregiones, en la zona urbana, se evidencia un porcentaje del 33.14%, siendo este el más alto de todos. En la zona rural, como se había mencionado, la situación es aún más crítica, estando tan solo detrás de la subregión pacífica con el 83,53%.

Mapa 3: Déficit cualitativo rural Subregión Norte 2013.



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

Mapa 4: Déficit cualitativo urbano Subregión Norte 2013.



Fuente: Elaboración Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, a partir de base de datos SISBÉN certificada por 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, se observa que 45,04 % de los hogares se encuentra en déficit. En otras palabras, que de cada 100 hogares pertenecientes al Norte del Valle del Cauca, en promedio, 45 tienen carencia de una unidad habitacional o residen en viviendas con condiciones precarias. Los municipios que tienen mayor porcentaje de hogares en déficit, son: Roldanillo, Zarzal, Toro y Cartago con el 52,54%, 51,02%, 48,74% y 48,16 %, respectivamente. Por otro lado, son los municipios de Argelia con 30,48% y Versailles con 30,67%, los que tienen menor porcentaje de viviendas en déficit.

Tabla 6. Comparación por zonas urbana y rural

Municipio	Municipios Con Déficit Total.			
	Subregión Norte			
	Urbano		Rural	
	Sin déficit	En déficit	Sin déficit	En déficit
Alcalá	57,46	42,54	4,19	95,81
Ansermanuevo	57,55	42,45	15,25	84,75
Argelia	69,52	30,48	2,7	97,3
Bolívar	68,12	31,88	25,02	74,98
Caicedonia	59,19	40,81	15,82	84,18
Cartago	51,84	48,16	9,38	90,62
El Águila	68,32	31,68	0,2	99,8
El Cairo	68,62	31,38	7,17	92,83
El Dovio	77,23	22,77	12,22	87,78
La Unión	57,41	42,59	20,52	79,48
La Victoria	57,63	42,37	36,52	63,48
Obando	62,42	37,58	20,99	79,01
Roldanillo	47,46	52,54	2,52	97,48
Sevilla	55,2	44,8	3,99	96,01
Toro	51,26	48,74	6,03	93,97
Ulloa	68,79	31,21	14,98	85,02
Versalles	69,33	30,67	16,9	83,1
Zarzal	48,98	51,02	33,75	66,25
Total	54,96	45,04	14,36	85,64

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

En la zona Rural, las cifras son críticas para la subregión Norte, ya que el 85,64% de los hogares se encuentran en déficit. Así, son los Municipios de El Águila, Roldanillo y Argelia los que tienen los porcentajes más elevados de déficit habitacional con el 99,8 %, 97,48% y el 97,3% respectivamente; mientras que, Bolívar con el 74,98 % y Zarzal con el 66,25%, son los que tienen menor número de hogares en déficit para la zona rural.

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 certificada DNP.

Finalmente, al comparar el porcentaje de hogares con déficit habitacional de la subregión Norte respecto a las otras subregiones, esta no queda muy bien posicionada, ya que presenta, detrás de la subregión pacifico, la mayor proporción de hogares en déficit, tanto en la zona urbana (45, 04 %), como en la rural (85,64%).

5. Conclusiones y recomendaciones

El presente estudio tenía como objetivo analizar el déficit de las viviendas en la Subregión Norte del Valle del Cauca, para visibilizar las condiciones habitacionales de los hogares en la Subregión basadas, en la encuesta SISBÉN, con corte a Abril de 2013. De esta forma, se elaboró un diagnóstico de los principales problemas en las condiciones físicas de las viviendas y las condiciones habitacionales de los hogares en la Subregión Norte del departamento del Valle del Cauca.

Al estudiar el déficit de vivienda, se encontró que el porcentaje de viviendas para la zona urbana con déficit cuantitativo es del 21,68%, y del 33,14% en el cualitativo. Para la zona rural, el déficit cuantitativo es menor (12,53 %), sin embargo, para el cualitativo, las cifras son preocupantes ya que el 83,56 % de las viviendas necesita algún tipo de mejoramiento.

En suma, para el norte del Valle del Cauca el déficit total es en promedio del 45,04 % en el área urbana. Es decir, que de cada 100 hogares pertenecientes al Norte del departamento, en promedio 45 tienen carencia de una unidad habitacional o residen en viviendas con condiciones precarias. En la zona rural las cifras son críticas, ya que el 85,64% de los hogares se encuentran en déficit.

Lo anterior evidencia un retraso en cobertura de viviendas y en la calidad de las existentes para la subregión norte del departamento, sobre todo en la zona rural. Así pues, la subregión mostró las peores cifras junto a la subregión pacífico, siendo éstas las más rezagadas. 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.

Finalmente, 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 a su vez, brinde soluciones a las problemáticas expuestas en el presente documento, concertando así la política nacional, departamental y municipal. De igual forma, 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, medidas sociales, demográficas, servicios públicos, territoriales e infraestructura, que permitan articular de manera conjunta un modelo de desarrollo sostenible a nivel regional.

¹¹ Programa de “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).