

Lineamientos para la formulación del informe de Empalme

TEMA: VIVIENDA URBANA

ASPECTOS ESTRATÉGICOS

- **Déficit de vivienda, cualitativo (mejoramiento) y cuantitativo (construcción), situación inicial y situación final.**

En materia de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, la administración municipal desarrolló proyectos de Vivienda Gratuita y Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, logrando gestionar 2239 subsidios ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dichos subsidios se han complementado con el apoyo económico y en tierra que realiza el Municipio en los diferentes proyectos gestionados.

Tabla No. 1: Déficit de Vivienda

DEFICIT HABITACIONAL PALMIRA-SITUACION INICIAL				SITUACION FINAL		
	CABECERA	RURAL	TOTAL	CABECERA	RURAL	TOTAL
CUANTITATIVO	8646	1839	10485	6518	1728	8246
CUALITATIVO	1047	2594	3641	947	2594	3541
TOTAL	9693	4433	14126	7465	4322	11787
FUENTE: DOCUMENTO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO OFERTA Y GESTION INSTITUCIONAL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA 8 FEBRERO DE 2012				FUENTE: CONSTRUCCION PROPIA		

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio aprobó para el Municipio de Palmira, en una primera fase, los proyectos Reservas de Zamorano con 918 viviendas y Almendro de la Italia con 550 Viviendas. Para la segunda fase del Programa VIPA, el Ministerio autorizó 416 Subsidios para el Proyecto Reservas de Zamorano.

A pesar que a Diciembre de 2014 se contaba con la meta cumplida al gestionar 3727 subsidios de vivienda en el marco de proyectos como Vivienda Gratuita, Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA, construcción en sitio propio (Banco Agrario) y Vivienda para damnificados de Ola Invernal, la administración municipal otorgó incentivos económicos a dos deportistas destacados oriundos de Municipio de Palmira, los cuales consistieron en la entrega de dos viviendas nuevas.

Tabla No. 2: Subsidios de Vivienda Gestionados

ITEM	PROYECTO	TIPO VIVIENDA	No. SOLUCIONES	ZONA
1	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA GRATUITA	481	URBANO
2	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA VIPA	368	URBANO
4	MACROPROYECTO LA ITALIA (ALMENDROS)	VIVIENDA VIPA	550	URBANO
6	PLAN P. LA CARBONERA - BOSQUES DEL EDEN	VIVIENDA GRATUITA	415	URBANO
7	PLAN P. LA CARBONERA - RESERVAS DE ZAMORANO ETAPA 1	VIVIENDA VIPA	314	URBANO
12	PLAN DE VIVIENDA NASHIRA ETAPA 2	VIVIENDA VIP	39	RURAL
13	VIVIENDA POR OLA INVERNAL 2010-2011, BOLOS, QUISQUINA, PALMASECA Y OTROS	VIVIENDA VIP	72	RURAL
15	TOTAL SUBSIDIOS GESTIONADOS		2239	



De manera complementaria, y como resultado de la Convocatoria del Banco Agrario para vivienda de interés social rural, se ejecutó el proyecto para la construcción de 39 viviendas nuevas en Nashira, la cuales ya han sido tituladas a los beneficiarios.

Por otra parte, en el marco de la atención a damnificados de la Ola Invernal 2010-2011, se realizó la entrega de 72 viviendas en diferentes zonas del sector rural del Municipio de Palmira, a igual número de familias que se encontraban dentro del censo reportado al gobierno nacional.

En lo concerniente a familias en situación de desplazamiento el Municipio apoyó con el cierre financiero, para compra de vivienda usada, a cuatro (4) familias otorgándoles un subsidio por valor de \$5.000.000 a cada una de ellas.

Las gestiones en el tema de vivienda continuaron al realizar el avalúo comercial de los Lotes Villa Paloma y La Italia, proceso necesario para la postulación de Proyectos Públicos a la Convocatoria del Gobierno Nacional para Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores - VIPA.

Los requerimientos técnicos de las convocatorias de vivienda de interés social rural, hicieron necesario el fortalecimiento de los proyectos para evitar, en posteriores postulaciones, el rechazo de los proyectos postulados.

En cuanto al déficit cualitativo de vivienda, la administración municipal realizó convocatoria para otorgar subsidios de mejoramiento de vivienda en el área urbana del Municipio. Para tal efecto, se realizaron a los postulantes las visitas técnicas que permitieran establecer los diagnósticos y presupuestos.

Conforme al cumplimiento de los requisitos, se adjudicaron mediante Resolución 100 subsidios de mejoramiento de vivienda que benefician a 100 familias. En la actualidad se encuentra en ejecución el contrato de obra pública respectivo.

En muchas ocasiones, las personas habitan predios sin tener escrituras públicas que les acrediten como propietarios del inmueble, considerando ésta situación y los inconvenientes en algunos planes de vivienda, la administración trabajó por adelantar proceso de titulación de veinte (20) predios en la Urbanización Río Nima, ubicada en el Corregimiento de Tienda Nueva.

- **Fuentes de recursos y disponibilidad actual (presupuesto aprobado para 2016)**

En la actualidad se encuentra en aprobación por parte del Concejo Municipal, el acuerdo de presupuesto para la Vigencia 2016, por lo cual no se cuenta con el dato definitivo de los recursos a definir y su fuente.

- **Balance de los lotes disponibles para construcción de vivienda en su Municipio, 2012 -2015, número de lotes seleccionados para construir vivienda gratis durante su período de gobierno y cuántos quedan disponibles y dónde se ubican.**

Se desarrollaron proyectos de vivienda gratuita en el Lote La Carbonera, único de propiedad del Municipio, agotando los lotes públicos disponibles para la construcción de la misma.

- **Condiciones de habitabilidad de las viviendas urbanas construidas en su período de gobierno**

Las viviendas urbanas construidas ofrecen las garantías mínimas de vivienda saludable y cumplen con los parámetros establecidos en la ley para temas de baño, cocina, piso, cubierta y habitación.



- **Inventario de vivienda prioritaria y de interés social -> Municipios categoría E, 1, 2 y 3**

Teniendo en cuenta la oferta pública y privada de vivienda de interés social y prioritario en el Municipio, se cuenta con el siguiente inventario:

ITEM	PROYECTO	TIPO VIVIENDA	No. SOLUCIONES	ZONA	ESTADO	SECTOR
1	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA GRATUITA	481	URBANO	HABITADO	PRIVADO
2	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA VIPA	368	URBANO	CONSTRUCCION	PRIVADO
3	MACROPROYECTO LA ITALIA (TULIPANES Y CEREZOS)	VIVIENDA VIPA	1689	URBANO	CONSTRUCCION	PRIVADO
4	MACROPROYECTO LA ITALIA (ALMENDROS)	VIVIENDA VIPA	550	URBANO	CONSTRUCCION	PUBLICO
5	MACROPROYECTO LA ITALIA RESTANTE	VIVIENDAS ESTRATO 3 Y 4	3787	URBANO	PROYECTO	PRIVADO
6	PLAN P. LA CARBONERA - BOSQUES DEL EDEN	VIVIENDA GRATUITA	415	URBANO	HABITADO	PUBLICO
7	PLAN P. LA CARBONERA - RESERVAS DE ZAMORANO ETAPA 1	VIVIENDA VIPA	314	URBANO	CONSTRUCCION	PUBLICO
8	PLAN P. LA CARBONERA - RESERVAS DE ZAMORANO ETAPA 2	VIVIENDA VIPA	1018	URBANO	PROYECTO	PUBLICO
9	PLAN P. LA CARBONERA - LA CARBONERA	VIVIENTA VIS	211	URBANO	HABITADA	PUBLICO
10	PLAN P. LA CARBONERA - PROYECTO RESTANTE	VIVIENDA VIS	1860	URBANO	PROYECTO	PUBLICO
11	CHAPINERO SUR	VIVIENDA VIPA	574	URBANO	PROYECTO	PRIVADO
12	PLAN DE VIVIENDA NASHIRA ETAPA 2	VIVIENDA VIP	39	RURAL	CONSTRUCCION	PUBLICO
13	VIVIENDA POR OLA INVERNAL 2010-2011, BOLOS, QUISQUINA, PALMASECA Y OTROS	VIVIENDA VIP	72	RURAL	HABITADO	PUBLICO
14	PLAN PARCIAL SANTA BARBARA	VIVIENDAS ESTRATO 3 Y 4	2800	URBANO	CONSTRUCCION	PRIVADO
15	TOTAL VIVIENDAS URBANO		14067			
16	TOTAL VIVIENDAS RURAL		111			

Según la información presentada se puede inferir que con la construcción de 14067 soluciones de vivienda en la zona urbana se tiene proyectado al 2016 sobrepasar en un 162% del déficit habitacional expuesto por Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (8 de febrero de 2012) el cual asciende a 8.646 soluciones en la zona urbana. Pero en la zona rural con la construcción de 111 soluciones de vivienda, solo se alcanza a cubrir el 1.28% de la gran demanda habitacional de este sector, el cual es de 1839 viviendas.

Es de vital importancia que el Municipio genere un plan de choque gestionando recursos con las entidades del Orden Nacional, ONG, SENA, empresa privada a fin de reducir al máximo el déficit habitacional de la zona rural

- **Estado de los proyectos de vivienda ejecutados y las condiciones de urbanismo**

Durante el cuatrienio se habilitaron los predios de Almendros de La Italia, lote que está inmerso en el macro-proyecto de La Italia, Plan de Vivienda Nashira Etapa Dos (2) y Plan Parcial La Carbonera para las etapas Bosques del Edén y Molinos de Comfandi.

- **Resultados de las metas propuestas en el Plan de Desarrollo Municipal**

Para efectos de la descripción de este aspecto, se adjunta matriz de seguimiento al Plan de Desarrollo Municipal, correspondiente al Sector Vivienda y con corte al mes de Septiembre del año en curso.



ASPECTOS MISIONALES Y OPERATIVOS

• Listado de proyectos de vivienda ejecutados en el período de gobierno y su estado

ITEM	PROYECTO	TIPO VIVIENDA	ZONA	ESTADO
1	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA GRATUITA	URBANO	Terminado
2	MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA VIPA	URBANO	Terminado
4	MACROPROYECTO LA ITALIA (ALMENDROS)	VIVIENDA VIPA	URBANO	En Ejecución
6	PLAN P. LA CARBONERA - BOSQUES DEL EDEN	VIVIENDA GRATUITA	URBANO	Terminado
7	PLAN P. LA CARBONERA - RESERVAS DE ZAMORANO ETAPA 1	VIVIENDA VIPA	URBANO	En Ejecución
12	PLAN DE VIVIENDA NASHIRA ETAPA 2	VIVIENDA VIP	RURAL	Terminado
13	VIVIENDA POR OLA INVERNAL 2010-2011, BOLOS, QUISQUINA, PALMASECA Y OTROS	VIVIENDA VIP	RURAL	Terminado

• Lotes habilitados para vivienda durante el cuatrienio

Conforme a lo relacionado en el Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial, realizado en el año 2012 en el marco de la revisión excepcional de norma urbanística, en el Municipio de Palmira para reducir el déficit de vivienda, el gremio de los constructores y la Alcaldía intentan desarrollar los Macro proyectos, planes parciales de Vivienda y proyectos puntuales los cuales se exponen a continuación:

Listado de proyectos de vivienda del Municipio de Palmira

PROYECTO	No. CASAS/APTOS
PLAN PARCIAL LA CARBONERA- BOSQUES DEL EDEN	2.114
CONJUNTO CERRADO TORRES DEL POBLADO	160
PLAN PARCIAL SANTA BARBARA	2.800
MACROPROYECTO HACIENDA LA ITALIA	6.026
URBANIZACION CAMINOS DE LA HACIENDA	194
MOLINOS DE COMFANDI	732
PLAN PARCIAL BARILOCHE	350
QUINTAS DE ZAMORANO LA COSECHA: 300 Unidades PALO VERDE: 133 Unidades BOSQUES DE CENAPROV: 108 Unidades PARQUES DE BELEN: 211 Unidades	752
PLAN PARCIAL MONTECLARO	700
PLAN PARCIAL CORONADO	Sin Información
PLAN PARCIAL NORTE DE LAS MERCEDES	300
TOTAL	14.128

Fuente: **Secretaría de Planeación Municipal 2012 Curaduría Municipal 2012**

Según la información relacionada con anterioridad se evidencia que entre los planes parciales, los proyectos puntuales de vivienda y los Macroproyectos se supliría el déficit habitacional que tiene el municipio de Palmira hasta la vigencia del actual Plan de Ordenamiento, teniendo en cuenta además el número de viviendas que aporta el plan parcial Coronado que no se tiene información y de varios planes parciales que han solicitado determinantes y se encuentran en proceso de respuesta por parte de la Secretaria de Planeación.

• Total de subsidios asignados vivienda nueva (diferentes fuentes)

PROYECTO	TIPO VIVIENDA	SUBSIDIOS	
		NACIONAL	MUNICIPAL
MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA GRATUITA	481	
MOLINOS DE COMFANDI	VIVIENDA VIPA	368	
MACROPROYECTO LA ITALIA (ALMENDROS)	VIVIENDA VIPA	550	550



PLAN P. LA CARBONERA - BOSQUES DEL EDEN	VIVIENDA GRATUITA	415	415
PLAN P. LA CARBONERA - RESERVAS DE ZAMORANO ETAPA 1	VIVIENDA VIPA	314	314
PLAN DE VIVIENDA NASHIRA ETAPA 2	VIVIENDA VIP	39	39
VIVIENDA POR OLA INVERNAL 2010-2011, BOLOS, QUISQUINA, PALMASECA Y OTROS	VIVIENDA VIP	72	
TOTAL SUBSIDIOS GESTIONADOS		2239	1318

Adicionalmente se culmina el proceso iniciado por la administración 2008-2011, en el Proyecto La Carbonera, gestionando 211 subsidios para igual número de viviendas.

- **Total de subsidios totales asignados para el mejoramiento de vivienda**

Conforme al cumplimiento de los requisitos, se adjudicaron mediante Resolución 100 subsidios de mejoramiento de vivienda que benefician a 100 familias. En la actualidad se encuentra en ejecución el contrato de obra pública respectivo.

PRINCIPALES PROBLEMAS PARA TENER EN CUENTA:

- **Presencia de problemas técnicos relacionados con la construcción de vivienda nueva al no seguir las guías de calidad de vivienda establecidas por el Ministerio de Vivienda.**

En cuanto a la presencia de problemas técnicos relacionados con la construcción de vivienda nueva, se han presentado inconvenientes con la mala calidad de los morteros de pega, escaleras que no cumplen con las áreas mínimas y no se tiene en cuenta el porcentaje de viviendas para discapacitados.

- **Presencia de problemas sociales, en relación con las urbanizaciones nuevas y el relacionamiento de los nuevos propietarios.**

Se han presentado problemas sociales en los proyectos de vivienda de Bosques del Edén y Molinos de Comfandi, donde la presencia de BACRIM en dichas zonas ha llegado al cobro de tasas por vigilancia privada (Extorsión).

- **Problemas de carencia de obras de urbanismo en los proyectos de vivienda construidos.**

Aunque se hacen visibles temas de una nula definición de ciclo rutas, pocos accesos para personas con movilidad reducida y deficiencia en la destinación de zonas verdes, no se profundiza en el tema por ser de cohorte de la Secretaría de Planeación Municipal, al ser la dependencia encargada de aprobar los proyectos.