



Estudio de sector para *la creación del observatorio distrital de vivienda de interés social para el seguimiento de la línea estratégica “Vivienda Para Todos”*

Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital

CORVIVIENDA

Néstor Castro Castañeda

Gerente



Tabla de Contenido

Introducción

- 1. Conceptualización del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social.**
 - 1.1 Marco conceptual
 - 1.2 Marco Normativo
 - 1.3 Lineamientos en materia de hábitat en la Nueva Agenda Urbana- (NAU)
- 2. ¿Qué es un Observatorio?**
 - 2.1 Observatorio de vivienda
 - 2.2 Acuerdo Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social
- 3. Desarrollo de Políticas Publicas en materia de vivienda en Colombia.**
- 4. Modelo de Funcionamiento**
- 5. Objetivo General**
 - 5.1 Objetivos Específicos
- 6. Líneas de Investigación**
- 6. Productos**
- 7. Bibliografía**



INTRODUCCIÓN

Los crecientes desafíos territoriales y la constante necesidad de comprender los factores que inciden en la calidad de vida las poblaciones, nos llevan a demandar información que permita comprender y anticipar los desafíos de un mundo que cambia rápidamente, en términos de datos, buenas practicas, análisis, conocimiento e ideas innovadoras que aporten al desarrollo del entorno.

Como parte del Plan de Desarrollo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena para el periodo “2020-2023”: “Salvemos Juntos a Cartagena, por una Cartagena Libre y Resiliente”, se encuentra lo cinco programas estratégicos que implementa **CORVIVIENDA** en la actualidad:

1. Juntos por una vivienda digna: El sentido del programa es contribuir a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda en los estratos 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias, mediante la adjudicación de un subsidio que garantice el derecho a una vivienda digna, combatiendo así una de las problemáticas de pobreza extrema que aquejan a un porcentaje significativo de los hogares cartageneros, para esto en el año 2020 de inicio la construcción de 1.824 unidades habitacionales en la ciudad.

2. Mejoro mi casa, compromiso de todos: Su esencia consiste en contribuir a la disminución del déficit cualitativo de vivienda, mediante el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las familias ubicadas en la zona urbana y rural del distrito de Cartagena de Indias, con el fin fortalecer la calidad de vida de las familias más vulnerables de la ciudad, en convenio con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En el año 2021 se iniciaron 324 mejoramientos de vivienda en la ciudad de Cartagena.

3. Mi Casa a lo Legal: El programa contempla legitimar la situación jurídica de los predios cuyos poseedores se encuentran en ocupaciones de hecho o ilegales lo cual permite: el beneficio de seguridad jurídica, garantía para



obtener un crédito e incentivo a la inversión y la eliminación de conflictos limítrofes. En los años 2019 y 2020, se han realizado 379 y 412 legalizaciones de predios respectivamente, distribuidos en las tres localidades del territorio.

4. Un Lugar Apto para mi Hogar: El objetivo de este programa es aumentar el número de hectáreas de tierras identificadas como aptas para la construcción de vivienda VIS/VIP nueva en Cartagena.

5. Mi casa, Mi Entorno, Mi Hábitat: Este programa comprende la creación y desarrollo del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social de Cartagena, enfocado en la identificación de fenómenos en materia de vivienda de las familias más vulnerables de la ciudad, siendo proveedores de datos, análisis, estudios e interpretación de las realidades urbanísticas de la ciudad.

El *Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social*, se concibe como una herramienta enfocada a la descripción, análisis, revisión, caracterización, evaluación y seguimiento de los indicadores y metas del distrito de Cartagena en cuanto a la política de Vivienda de Interés Social.

En este sentido, la creación del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social está enfocado en la identificación de fenómenos en materia de vivienda de las familias más vulnerables y en generar soluciones para la protección a sus derechos fundamentales, siendo proveedores de datos, análisis, estudios e interpretación de las realidades urbanísticas de la ciudad.

Por tanto, El Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social es el punto de partida de la planificación y toma eficiente de decisiones y guía de los programas y proyectos de la Gerencia de Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital **CORVIVIENDA**, la Alcaldía de Cartagena, las agremiaciones, asociaciones y todos los grupos de interés que promuevan la política de vivienda del Distrito de Cartagena; fomentando además la relación entre la administración pública, la academia y la ciudadanía en general, quienes



INTRODUCCIÓN

en conjunto aportan y construyen en el diseño de herramientas que consoliden los diferentes canales de información, la cual permite comprender más de cerca las realidades de los territorios de una manera clara, oportuna y precisa. Toda la información que de estos procesos se desprende, tiene la finalidad de optimizar la toma de decisiones que se reflejen en el mejoramiento de la calidad de vida de la población, con un enfoque de transparencia, inclusión y compromiso social.

La creación *del* Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social espera impulsar nuevas formas de pensamiento en todo lo relacionado con la política de vivienda en el distrito de Cartagena, con cifras, información y análisis en temas de vivienda, y desarrollo urbano, en una nueva era de globalización en donde los territorios y las ciudades cobran más importancia que nunca.



1. CONCEPTUALIZACIÓN DEL OBSERVATORIO DISTRICTAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

1.1 MARCO CONCEPTUAL

La integración del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos - ONU-HABITAT al marco conceptual del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social, se encuentra encaminado en la promoción a nivel mundial de pueblos y ciudades social y ambientalmente sostenibles, cuyo objetivo primordial es el de facilitar vivienda adecuada, mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes en asentamientos humanos, la universalización del acceso al agua potable y al saneamiento, promoción de la inclusión social y la protección del medio ambiente.¹

La NAU (Nueva Agenda Urbana)² como marco orientador, establece “un ideal común para lograr un futuro mejor y más sostenible, en el que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer, y en el que la comunidad internacional reconsidere los sistemas urbanos y la forma física de estos espacios como un medio para lograrlo” (Naciones Unidas, 2016). Dicha agenda promueve ciudades más conectadas, incluyentes e integradas, con una orientación totalmente enfocadas en ser el accionar de los gobiernos y organizaciones.

¹ Tomado de la página oficial de ONU HABITAT <http://www.onuhabitat.org>

² NAU es una guía para orientar los esfuerzos en materia de desarrollo de las ciudades para una amplia gama de actores (estados, líderes urbanos y regionales, donantes, programas de las Naciones Unidas, academia, la sociedad civil, entre otros) para los próximos 20 años. Se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.



Por lo tanto, en concordancia con lo planteado en la NAU, el *Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social*, en coherencia con la (NAU) debe apuntarle a los siguientes principios:

- Ciudades Inclusivas: libres de pobreza y desigualdad, libres de segregación y exclusión socio-espacial, igualdad de derechos y acceso seguro e inclusivo.
- Economías Urbanas Sostenibles e Inclusivas: procesos de urbanización bien gestionados, acceso equitativo a las oportunidades y recursos, mejora de la productividad de las ciudades y contribución positiva de las economías urbanas al desarrollo nacional.
- Sostenibilidad Ambiental Urbana: procesos de planificación, resiliencia, protección y uso eficiente y sustentable de los recursos naturales y ecosistemas.
- Gobernanza Efectiva y Democrática: políticas públicas inclusivas y transparentes y garantizar el cumplimiento de los derechos de todos

La Nueva Agenda Urbana – (NAU) – Hábitat III, recoge el anterior concepto que además se encuentra alineado con los objetivos del desarrollo sostenible – ODS, que en materia de hábitat busca:



TABLA 1. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE HÁBITAT EN LA NUEVA AGENDA URBANA – NAU

<p>Aspectos que refieren al hábitat y sus componentes físicos en la Nueva Agenda Urbana – NAU</p>	<p>¿En qué Objetivo del Desarrollo Sostenible –ODS³, se enmarca el planteamiento de la NAU sobre hábitat?</p>
<p>Al hacer referencia a “Nuestro ideal común”, expresa que: “Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que: ... a) Cumplen su función social, ... y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida; ...”.</p> <p>Aspecto que evidencia como los asentamientos humanos y las ciudades son entornos (una de las dos variables del hábitat) próximos e intermedios de la vivienda (la segunda variable física del hábitat) que deben consolidar y fortalecer sus componentes físicos a fin de lograr una integral construcción del hábitat.</p>	
<p>Al hacer referencia a los “Compromisos de transformación en pro del desarrollo urbano sostenible”, expresa que:</p> <p>“Nos comprometemos a promover políticas en materia de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia e impidan los desalojos forzados arbitrarios, y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad, y propicien al mismo tiempo la participación y colaboración de las comunidades y los interesados pertinentes en la planificación y aplicación de esas políticas, entre otras cosas, apoyando la producción social del hábitat, de conformidad con la legislación y las normas nacionales.”</p>	

³ Los Objetivos de Desarrollo Sostenible, también conocidos como Objetivos Mundiales, se adoptaron por todos los Estados Miembros en 2015 como un llamado universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad para 2030.



Déficit de vivienda

El déficit habitacional se puede dimensionar considerando la división o desagregación de las carencias en cuantitativas y cualitativas. Para determinar hasta qué punto las necesidades habitacionales de la población están satisfechas, se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar, se debe estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población del país (déficit cuantitativo), y, en segundo lugar, se requiere cuantificar el número de viviendas que no cumplen con estándares mínimos de calidad y por ende no ofrecen una calidad de vida adecuada a sus moradores (déficit cualitativo).⁴

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, de acuerdo a las estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda DANE 2018, presenta un déficit habitacional del 38,73% correspondiente a 100.789 hogares, del cual el 10,3% corresponde al déficit habitacional cuantitativo equivalente a 26.804 hogares. Esta situación se explica en gran parte por los altos índices de desempleo e informalidad que maneja la ciudad, así como los bajos ingresos salariales de la población, y el poco interés de las administraciones anteriores en la promoción de programas de vivienda de interés social y prioritaria para la solución de la problemática social existente.

El déficit habitacional del Distrito de Cartagena de Indias pasó de 79.157 hogares (35,9%) CENAC 2005, a 100.789 hogares (38,73%) DANE 2018, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto déficit habitacional, del cual el 10,30% corresponde al déficit habitacional cuantitativo, equivalente a 26.804 hogares.

El déficit habitacional tanto a nivel nacional, departamental y distrital ha contribuido a aumentar la brecha de injusticia e inequidad en nuestro territorio; actualmente el Distrito de Cartagena de Indias cuenta con una alta demanda para la adquisición de vivienda nueva urbana y se deben buscar mecanismos, desde las entidades territoriales, que faciliten el cierre financiero de las familias más vulnerables.

⁴ Metodología déficit de vivienda. DANE.



1.2 MARCO NORMATIVO

El marco normativo del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social, inicia con el artículo 20 de la Constitución Política, que garantiza el derecho a toda persona a recibir información veraz e imparcial. Adicionalmente, el artículo 74 ibídem, le asigna el derecho a acceder a la información pública el estatus de derecho social, derecho de información que está ligado al Derecho Fundamental de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y que, en todo caso, el derecho de información tiene impuesto el límite constitucional al derecho a la intimidad y buen nombre de cada uno de los hogares objeto de análisis y estudio.

Así mismo, la Ley 1712 de 2014 establece en su artículo 3 el derecho de acceso a la información pública. Esta normativa se rige, entre otros, bajo los principios de transparencia, calidad y divulgación proactiva, en virtud de los cuales las autoridades administrativas tienen el deber de proporcionar y facilitar el acceso a la información pública a través de los medios y procedimientos establecidos en dicha Ley; así como, promover y generar una cultura de transparencia en la divulgación y publicación de dicha información.

El artículo 4 de dicha Ley, prevé que el derecho de acceso a la información genera la obligación correlativa de divulgar proactivamente la información pública y responder de buena fe, de manera adecuada, veraz y oportuna, lo que a su vez conlleva la obligación de producir o capturar la información pública, que pueda estar disponible en documentos electrónicos auténticos, que pueden ser expresados en forma de datos abiertos en los términos del artículo 6, literal j) de la misma Ley.

Dentro de la normativa que rige la creación y reglamentación del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social, se debe considerar además el Decreto-Ley 1077 de 2015 reconocido como el Decreto Universal reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y



Territorio en materia de vivienda de interés social, interés prioritario y para ahorradores en el Estado colombiano.

Así mismo, la Ley 2079 de 2021 tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como política de Estado que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural del Estado colombiano en aras de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat digna para todos los colombianos.

En este sentido, la política subsidiaria que transfiere recursos a la población de acuerdo a sus condiciones socioeconómicas y que surge a partir de la Ley 3 de 1991 con el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, es una de las iniciativas de mayor impacto e incidencia. A nivel ciudad, el Acuerdo 003 de 2015 instituye en el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital –CORVIVIENDA- la reglamentación del subsidio de vivienda distrital, por medio del cual se establece el debido procedimiento administrativo en la asignación del subsidio de vivienda, razón por la cual, uno de los pasos necesarios para llegar a la adjudicación del derecho es la calificación de los hogares vulnerables o, en su caso, ahorradores.

Por su parte, el Plan de Desarrollo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena para el periodo “2020-2023”: “Salvemos Juntos a Cartagena, por una Cartagena Libre y Resiliente” fue aprobado mediante Acuerdo 027 del 12 de Junio de 2020, que en su artículo 7º establece el pilar: “Cartagena Resiliente” como esa capacidad de planear de manera estratégica y superar, exitosamente, las situaciones conflictivas y los impactos negativos en las ciudades con el fin de impulsar el desarrollo en el territorio desde diversos aspectos como la movilidad, la gestión del riesgo y del territorio, la gestión del ambiente y la sostenibilidad.

En este sentido, el Programa: “Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat” esgrimido dentro del mismo plan se propende por el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y de la vivienda como un componente del hábitat que, además de la construcción de la vivienda, busca que la misma esté provista de servicios públicos domiciliarios, vías, transporte, escuelas, zonas de recreación y la calidad de vida de sus habitantes.



2. ¿QUÉ ES UN OBSERVATORIO?

Inicialmente, el término observatorio ha estado asociado con la observancia de los fenómenos astronómicos y astrológicos. Desde la década de los sesenta, en el siglo XX, y de manera paralela con las nuevas tecnologías y metodologías de investigación, se inició la consolidación del concepto de observatorios en el ámbito social.

En la actualidad, es posible afirmar que un observatorio es un espacio donde se recopila, analiza, procesa y teoriza información acerca de una realidad o contexto determinado. Además, se constituye en una herramienta útil para construir a partir de datos estadísticos, cuantitativos y cualitativos, diagnósticos y documentos analíticos, que tienen como objeto explicar o aportar conceptos que permitan la comprensión de los fenómenos sociales que afectan a una población determinada. En este sentido, los datos procesados y los documentos producidos por un observatorio son un insumo esencial para los tomadores de decisiones y los hacedores de políticas.

Los observatorios sociales, tienen como propósito hacer una lectura y una observación exhaustiva y cuidadosa de uno o varios fenómenos que afectan a una comunidad determinada. En este sentido como su nombre lo indica se encuentra enfocado a la observancia exhaustiva y cuidadosa de la vivienda de interés social y hábitat en la ciudad de Cartagena de Indias, lo que permitirá recopilar información sobre este fenómeno y generar insumos que permitan su comprensión, que desde esa perspectiva estos insumos permitan una toma de decisión con base en sistemas estadísticos y bases reales.

Para lograr este objetivo, el observatorio consolidará métodos de análisis fundados tanto en lo cuantitativo y cualitativo, es decir, se acudirá a la revisión sistemática de estadísticas, cifras y documentos, a partir de las cuales se podrán medir las variaciones registradas sobre la problemática específica y el grado de afectación de la sociedad en ese entorno.

De la misma manera, el Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social, se concibe como un sistema integral de monitorio que tienen como compromiso incrementar la



cantidad, y la calidad de los recursos informativos que se tienen sobre la vivienda de interés social y hábitat en la ciudad.

2.1 OBSERVATORIO DE VIVIENDA

En términos generales, el Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social actúa como un agente de intercambio entre los procesos de investigación y toma de decisiones, proporcionando de esta manera información y una guía práctica a la cual se puede acceder en búsqueda de soluciones oportunas, pertinentes y eficientes. Así mismo, la producción de información con valor agregado incentivaría a otros agentes, públicos y/o privados, a también generar contenido informativo e incorporarlos en su gestión y procesos de toma de decisiones.

Conceptualmente, se parte de considerar a la vivienda, y con ellas los pilares de vida digna, igualitaria y segura, como eje fundamental en el desarrollo de políticas sociales de lucha contra la pobreza y desigualdad, el respeto de los derechos humanos y el desarrollo integral de las capacidades individuales. La vivienda como patrimonio familiar, es el centro de la convivencia y el desarrollo de toda sociedad, genera calidad de vida y riqueza para las generaciones actuales y futuras.

La vivienda se entiende como un bien complejo que satisface necesidades y, por lo tanto, debe tener un conjunto de atributos o características, los cuales varían de acuerdo con el contexto histórico y cultural. La vivienda es, igualmente, un referente espacial que le permite al hombre tener un punto fijo, permanecer en un lugar, tener arraigo; es decir, la vivienda debe interpretarse desde dos perspectivas: a partir de la función que cumple como satisfactor de necesidades humanas y desde las características que debe tener.⁵

Pese a las múltiples definiciones sobre vivienda y los argumentos sobre su influencia en la construcción de sociedad, vale la pena mencionar el valor intrínseco de uso y de

⁵ DANE. Metodología déficit de Vivienda. Colección documentos. No. 79.



cambio. Por una parte, el valor de uso se relaciona con las nociones de espacio y lugar, donde a pesar de existir un soporte físico y material, lo importante es la construcción del sentido de pertenencia y status social; mientras que el valor de cambio hace referencia al valor económico de la vivienda que constituye una garantía en las diversas transacciones (De Herrera, 2004).

Por lo tanto, el observatorio es el espacio necesario que permite a través de la recopilación de información, descripción, análisis, revisión, caracterización, evaluación y seguimiento de los indicadores, generar los documentos que permitan al distrito de Cartagena tomar decisiones en materia de vivienda.

2.2 ADOPCIÓN DE UN ACUERDO ADMINISTRATIVO PARA EL OBSERVATORIO DISTRITAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (OVIS)

En concordancia con lo consignado en el programa “Mi Casa, Mi Entorno, Mi Hábitat” del Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena 2020-2023”, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital (CORVIVIENDA), informa la necesidad de constituir un acuerdo administrativo como parte de la creación del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social (OVIS) como una herramienta enfocada a la revisión, análisis, descripción, caracterización, evaluación y seguimiento de los indicadores y metas del Distrito de Cartagena de Indias en cuanto a la política de vivienda de interés social, que servirá como un instrumento de producción, análisis y monitoreo de información local y sectorizada.

Así mismo, durante el último semestre del año 2021 se llevaron a cabo mesas de trabajo con las diferentes dependencias de CORVIVIENDA para adelantar el documento de acuerdo administrativo que fundamente legalmente su constitución, el cual se encuentra completado para presentar a Junta Directiva y posterior aprobación.



DESARROLLO DE POLÍTICAS PÚBLICAS EN

3. MATERIA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

La Constitución colombiana establece que la vivienda es un derecho prestacional, es decir que, aunque el Estado debe desarrollar los mecanismos para garantizar su protección, su cumplimiento depende de la disponibilidad de recursos para tal fin, pero en esa medida debe generar acciones tendientes a satisfacer estas necesidades.

A través de los años, en Colombia se ha venido construyendo una política pública de vivienda que garantice el derecho tal como lo establece la Constitución, de acceder a una vivienda digna y segura, de acuerdo las obligaciones del estado de hacerlo efectivo. Se considera digna aquella vivienda que cumple con unas condiciones mínimas acordes con el grado de adelantos de la humanidad y de la sociedad que permitan comodidad, seguridad, durabilidad, satisfacción de las necesidades esenciales y una mejor calidad de vida en general.

Con la Declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948 y con la Convención Internacional sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC), en 1966, la vivienda entró a ser considerada un bien vital para el desarrollo de las personas y, además, le impuso nuevas responsabilidades a los Estados.

Las principales medidas de gobierno se han centrado en instrumentos de financiamiento y subsidios familiares de vivienda; además de múltiples normas y leyes tendientes a promover el desarrollo urbano, el acceso a la vivienda y en general a impactar de manera positiva todo el mercado de vivienda. Todos estos procesos de toma de decisiones de política pública en vivienda, se consideran procesos profundos, incluyentes y de una determinada complejidad.

La dinámica del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social incluye estos abordajes conceptuales y principales nociones sobre el papel que desempeñan las políticas de viviendas y el hábitat en el ámbito social. El ideal del Observatorio es suministrar esos insumos en materia de información y análisis para la toma de decisiones en lo relacionado a la política del Distrito, en la medida que se encuentre relacionado



con el derecho a la vivienda digna, consagrado en el artículo 51 de nuestra constitución, “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.”.

El gobierno ha llevado a cabo múltiples políticas sociales en materia de vivienda, en lo cual siempre ha estado inmerso el desequilibrio observado entre oferta y demanda lo cual es un asunto pendiente que trae consigo diversas problemáticas, dentro de estas los asentamientos humanos autónomos e informales. Una de las causas son los aspectos técnicos de las iniciativas en vivienda, ya que limitan la participación de la población, y por lo tanto reducen la efectividad y los buenos resultados de la gestión pública.

Uno de los primeros aspectos es el acceso a la vivienda, pese a reconocidos beneficios sociales que representa, aún se evidencia una superioridad de la demanda de vivienda que no logra ser atendida por la oferta existente. Aunado a otros factores, como el fenómeno migratorio con gran representatividad en los últimos años a reforzados patrones de gentrificación y aumentos en la densidad población que agregan niveles de complejidad a las problemáticas de vivienda identificadas; todo esto da como resultado lo que se conoce déficit habitacional, a partir del déficit cuantitativo y cualitativo. De acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el déficit cuantitativo se presenta cuando se evidencian en los hogares problemas estructurales, condiciones de cohabitación, presencia de hacinamiento no mitigable, o todas las anteriores. Por su parte el déficit cualitativo surge cuando en los hogares se encuentran problemas no estructurales como por ejemplo el hacinamiento mitigable, el material de los pisos/cocina, y el acceso a los servicios públicos, en los cuales es posible hacer una intervención o mejora. Cabe resaltar, que no solo los factores internos a la vivienda importan, también existen factores externos o del entorno que afecta las condiciones de vida de las personas. Sobre este punto, vale la pena destacar el concepto de hábitat, según lo expuesto por la Secretaria Distrital del Hábitat de Bogotá:

“El territorio y el conjunto de atributos que lo cualifican, donde se localiza y mora el ser humano; su desarrollo armónico contribuye a la mejorar su calidad de vida, la



productividad de la ciudad, la inclusión social de toda la sociedad y el reconocimiento de la identidad individual y colectiva”. Así mismo:

“... Más allá de la ocupación física de un territorio conformado por viviendas y entorno, el hábitat constituye el referente simbólico, histórico y social en el que se localiza el ser humano de manera multidimensional: política, económico-social y estético-ambiental, actuando complejamente en una cultura determinada”.

En la ciudad de Cartagena y desde **CORVIVIENDA**, la estrategia establecida en el Plan de Desarrollo para reducir el déficit cuantitativo se enfoca en la ejecución e inicio de 3.000 viviendas de interés prioritario. Para ello se ejecuta el proyecto Ciudadela La Paz en el que se iniciaron 1.824 unidades habitacionales el 20 de julio de 2020, en el barrio El Pozón; se están terminando 688 apartamentos que fueron contratados en administraciones anteriores. Se está llevando una supervisión sobre el proyecto VIS de Bahía San Carlos, a un lado del Corredor de Carga. Se revisa la posibilidad de estructurar un proyecto con la Fundación Santo Domingo, enfocado a la construcción de 128 unidades habitacionales.⁶

Así mismo, uno de los factores que también se deben tener en cuenta en la toma de decisiones en materia de política de vivienda, es la informalidad que prima en los denominamos asentamientos populares, cuya práctica ilegal y desmedida, han conformado importantes focos de pobreza y precariedad; la urbanización ilegal puede afectar a otros aspectos sociales de las personas. Por ejemplo, el estudio de Bonet et al., (2016) consiste en relacionar la información urbana con la informalidad laboral en Colombia. Sus resultados indican que el pertenecer al grupo de trabajadores informales aumenta la probabilidad de vivir en un asentamiento ilegal en 19 puntos porcentuales (pp).

Una de las funciones primordiales del Estado es la de propiciar el acceso democrático y formal a la propiedad predial por parte de sus habitantes, con el fin de asegurar la estabilidad, seguridad y unidad familiar, base de la organización social.⁷

⁶Figueroa, Hermes. ¿Cómo superar el déficit de vivienda? El universal.

⁷ Titulación de predios y gestión de organizaciones



Para esto, en Cartagena y desde **CORVIVIENDA**, se esperan titular 4000 predios, en el presente cuatrienio y en diferentes sectores de la ciudad.⁸

En términos generales, estos centros informales afectan el desarrollo individual y la formación del capital social de las personas. Frente a esta problemática se pueden adoptar dos posturas. Por una parte, permitir que la informalidad siga su rumbo a distintas zonas del territorio hasta verse conformar complejos cinturones de pobreza, reforzando así el concepto de exclusión social, o por el contrario frenar los procesos de asentamiento irregular con políticas integrales. Estas iniciativas deben considerar las necesidades colectivas de la población como el acceso a una vivienda digna y a un entorno con provisión de bienes comunes tangibles e intangibles. Lo anterior considerando las restricciones que pueden presentar los procesos de expansión, renovación y mejoramiento de los sectores y barrios.

⁸ Figueroa, Hermes. ¿Cómo superar el déficit de vivienda? El universal.



4 MODELO DE GESTIÓN Y FUNCIONAMIENTO

La implementación del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social (OVIS), contempla la recopilación, adquisición parametrización, organización, análisis y difusión de información dentro de medidas establecidas de calidad y tiempo. La estrategia está fundamentada en un inicio del proceso con la definición de la información, una segunda fase de recolección, luego de validación y consolidación y por último de publicación de la información. Además, también se pretende generar espacios de debate sobre temáticas priorizadas articulados con la estrategia de difusión de la información.

Los aspectos básicos identificados en el proceso de observación e identificación son:

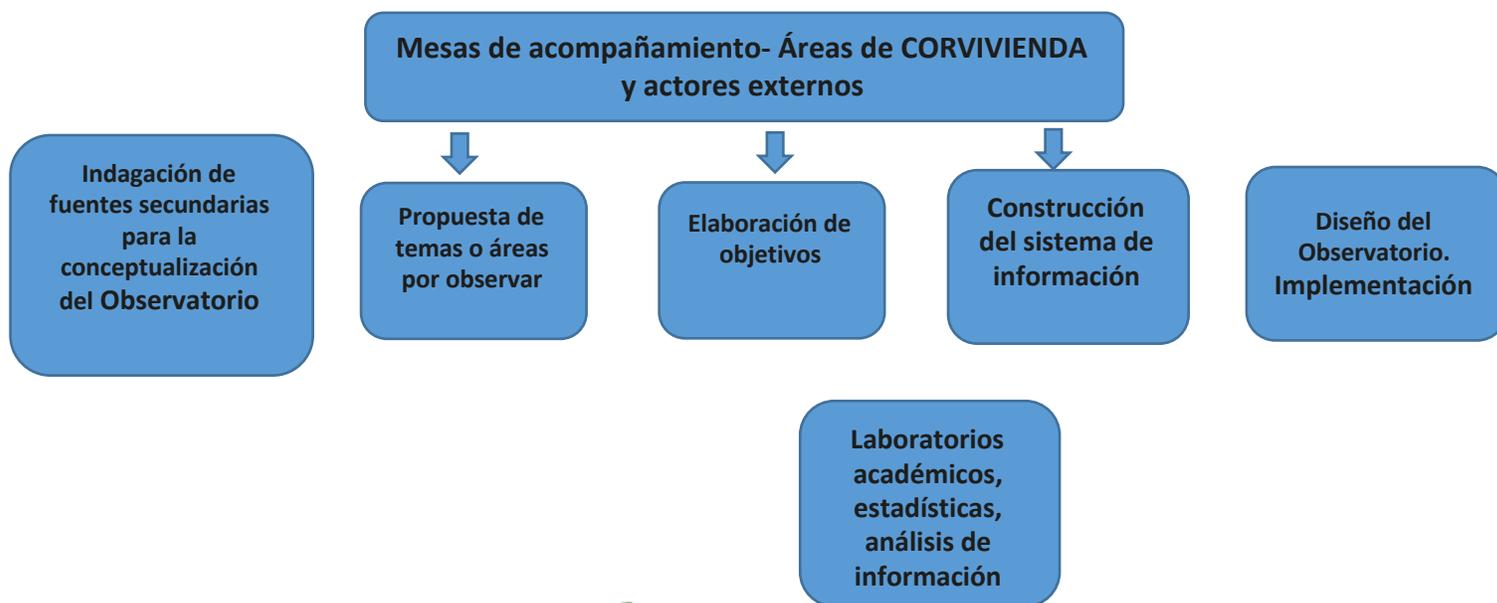
 Un fenómeno o problemática.

 La metodología seleccionada, con la cual se lleva a cabo el proceso de recopilación y organización de la información.

 Las fuentes que proveen datos e información para procesar y analizar.

 Los resultados o productos del proceso de observación, que son de conocimiento público como parte de la filosofía democrática del observatorio.

Etapas metodológicas para la implementación del Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social.



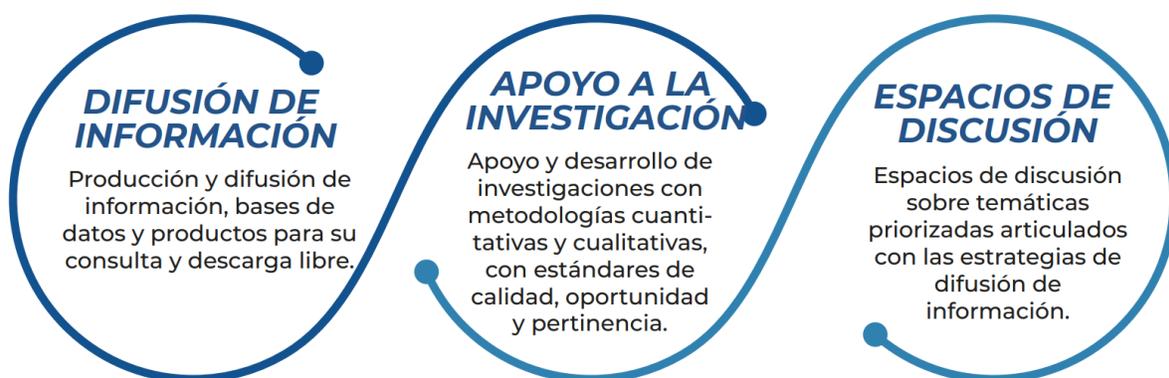
El modelo de gestión de información del *Observatorio Distrital de Vivienda de Interés Social (OVIS)*, recopila mejores prácticas de gestión de información de acuerdo con lo estipulado por el MinTIC:

 **Oportunidad:** La información debe estar disponible cuando se la requiera. Este requisito hace referencia al momento y la frecuencia con la que la información debe ser suministrada, así como las facilidades para acceder a la información que se encuentra disponible de modo relativamente permanente.

 **Confiabilidad:** Se trata de tener información consistente y veraz en la cual se pueda creer para tomar decisiones.

 **Completitud:** Se trata de tener información actualizada y robusta cada vez que se requiera.

 **Pertinencia:** la información utilizada es la adecuada con el propósito perseguido.



5. Objetivo General

Aportar insumos y evidencias sobre las problemáticas y necesidades que enfrenta el Distrito de Cartagena de Indias en materia de vivienda de interés social y hábitat.



5.1 Objetivos Específicos

Conformar una metodología de análisis y sistematización de la información para establecer herramientas e indicadores estadísticos para el sector vivienda y hábitat.

- A)** Recopilar y organizar la información y datos estadísticos correspondientes al sector vivienda y hábitat en el Distrito de Cartagena.

- B)** Analizar la información y datos estadísticos correspondientes al sector vivienda y hábitat en el Distrito de Cartagena.

- C)** Describir las diferentes problemáticas o fenómenos asociados a la información recopilada, sobre el sector vivienda y hábitat en el Distrito de Cartagena.

- D)** Producir y generar documentos investigativos, información local, sectorizada, de caracterización y seguimiento relativos a los indicadores de vivienda y hábitat del Distrito de Cartagena.

- E)** Proveer los insumos para la elaboración de estudios e investigaciones por parte de al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital **CORVIVIENDA** y otros agentes del sector.

- F)** Hacer seguimiento a los instrumentos y procesos de recolección de información primaria realizados por **CORVIVIENDA** u otros organismos del sector, con el propósito de conformar, y dar seguimiento, a una base de datos maestra para el sector de vivienda y hábitat.

- G)** Fortalecer la articulación institucional entre agentes públicos y privados para la creación de alianzas estratégicas y espacios de participación, cooperación y discusión en torno al sector vivienda y hábitat.

- H)** Posicionar al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital **CORVIVIENDA** como una entidad con capacidad de generar y gestionar información completa y pertinente del sector vivienda y hábitat.



6. Líneas de Investigación

1. *Mercado de vivienda*: Esta línea de investigación aborda temáticas relacionadas con el comportamiento de la oferta actual y futura de vivienda, indicadores de producción de vivienda iniciaciones y culminaciones.

2. *Ciudades Sostenible*: Estudia el impacto del desarrollo sostenible en el sector vivienda, procesos de innovación, transformación y caracterización de la vivienda.

3. *Política Pública de Vivienda*: Corresponde al seguimiento de las acciones y productos definidos en la Política de Gestión Integral del Sector Hábitat - PGISH. Incluye el análisis de los programas de subsidios de vivienda, déficit de vivienda, mejoramiento integrado de barrios, titulaciones, reasentamientos y los demás que afecten el hábitat de la ciudad.

7. Productos del Observatorio

1. *Boletines*: Publicaciones periódicas dependiendo de la temática seleccionada que proporcione información de interés para toda la comunidad.

2. *Informes estadísticos*: Documento con los principales resultados del análisis estadístico realizado sobre indicadores o productos específicos.

3. *Estudios sectoriales*: Investigaciones teóricas aplicadas que permiten generar evidencia para el diagnóstico, análisis, diseño y formulación de políticas públicas.

4. *Infografías*: Diagramas visuales que explican figurativamente cifras, textos, estadísticas, información, entre otros.



8. Bibliografía

Bonet, J., Pérez-Valbuena, G. J., & Chiriví-Bonilla, E. J. (2016). Informalidad laboral y en la vivienda: primeros indicios para las principales ciudades colombianas. Banco de la República-Economía Regional.

Chiappe de Villa, M. L. (1999). La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. CEPAL.

De Herrera, M. C. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. Bitácora Urbano-Territorial, 8(1), 15-21

Jaramillo González, E. S. (2012). Urbanización informal: diagnósticos y políticas: Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales.

Pecha, C. (2011). Programa de Vivienda de Interés Social de Colombia (Fonvivienda): Una Evaluación.

Departamento Nacional de Estadística DANE. Metodología Déficit de Vivienda. Colección de documentos. Núm. 79.

Observatorio Distrital del Hábitat. Secretaria Distrital del Hábitat. Alcaldía de Bogotá (2019).

