

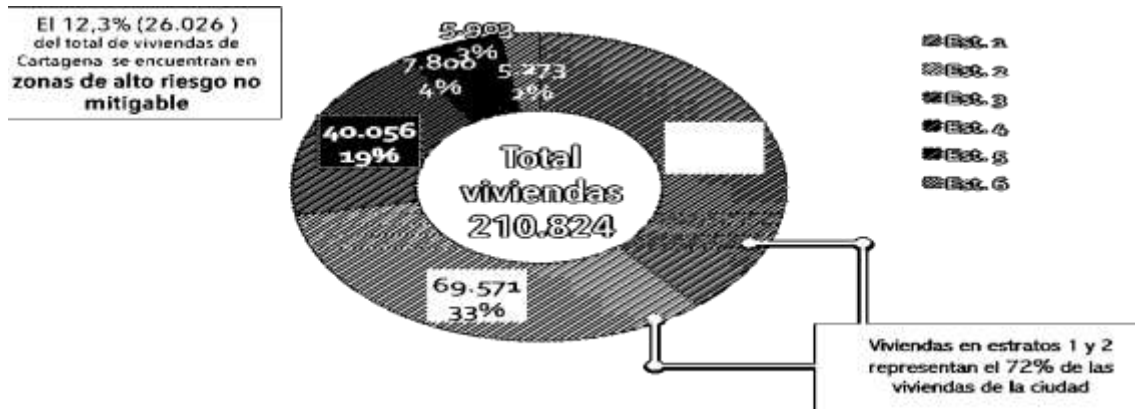


CAPITULO CARTAGENA

EL ESTADO CRÍTICO DE LA VIVIENDA URBANA DE CARTAGENA

Una de las principales problemáticas de Cartagena es la crítica situación en materia de vivienda urbana. Según datos recientes de Corvivienda, en la ciudad existen 210 mil 819 viviendas, de las cuales 82 mil 221 viviendas pertenecen al estrato 1, lo que equivale al 39% del total; igualmente, en el estrato 2 hay 69 mil 571 viviendas, esto es, el 33% del total de las unidades habitacionales que están en el distrito, esto significa que el 72% de las viviendas en la ciudad pertenecen a los estratos 1 y 2, lo que demuestra los niveles de pobreza que existen en Cartagena.

Numero de viviendas en Cartagena por estratos, 2015.



Fuente: Corvivienda, 2015.

De igual manera, el 12.3% del total de las viviendas en Cartagena, es decir, 26 mil 026 viviendas se encuentran en zonas de alto riesgo no mitigable, por lo cual deben ser reubicadas de inmediato; sin embargo, en el 2015 fueron reubicadas simplemente 2 viviendas. Con el agravante que según el Documento Técnico del Plan Maestro de Drenajes Pluviales en Cartagena, se indica como el 71% de las viviendas en el distrito se ven afectadas por los fenómenos de inundaciones.

Población y viviendas totales.

UNIDAD COMUNERA DE GOBIERNO - UCG	POBLACIÓN	VIVIENDAS
# 1	80.219	18.221
# 2	60.038	8.732
# 3	49.819	7.147
# 4	81.016	10.183
# 5	62.042	9.335
# 6	87.563	14.251
# 7	60.746	10.466
# 8	54.943	9.681
# 9	58.946	7.695
# 10	63.277	10.505
# 11	33.043	5.139
# 12	98.887	18.107
# 13	36.275	6.642
# 14	102.970	14.992
# 15	58.679	10.222
URBANA	999.463	157.316
RURAL	70.292	11.649
TOTAL GENERAL	1.069.755	168.967

Fuente: Plan Maestro de drenajes Pluviales, 2016, Pag 22.

Igualmente, al analizar el estado del déficit de viviendas en el distrito, observamos como según el último Informe del Centro de Estudios Nacional de Construcción (CENAC, 2016), se registra en 78 mil 407 viviendas, consolidándose un nivel de déficit habitacional del 37.2%, el cual supera incluso el promedio nacional que es del 36.2%.

Déficit convencional de vivienda.



Fuente: CENAC, 2016, Pag 10.

De igual forma, encontramos con extrema preocupación como las viviendas construidas por Corvivienda en el 2013 fueron 184, en el 2014 construyeron 150 viviendas y en el 2015 simplemente 132 viviendas, cuando los estudios técnicos del Plan Maestro de Vivienda señalan que para impactar positivamente el déficit actual de vivienda se deben construir 2.746 vivienda.

Déficit habitacional Cartagena.

	Déficit año anterior	Nuevos hogares	Viviendas construidas (hogares reducidos)	Viviendas construidas por CORVIVIENDA	Viviendas construidas sector privado	Viviendas gratis	Mejoramientos habitacionales	Déficit final
2013	66.853	2.745	92	184	2.161	1.784	390	64.987
2014	64.987	2.745	39	150	1.046	1.612	1.467	62.518
2015	62.518	2.745	2	132	2.703	-	3.556	62.518

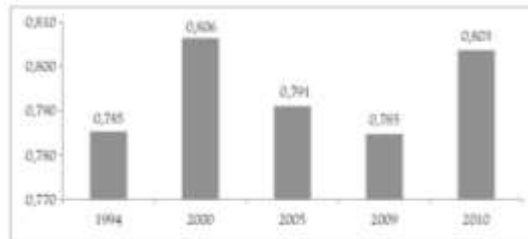
Fuente: CORVIVIENDA, 2015.

Del mismo modo, en materia de construcción de vivienda gratis por parte de las distintas administraciones distritales en el 2013 fueron 1.784 viviendas, en el 2014 fueron 1.612 viviendas y en el 2015 no se construyó ninguna vivienda gratis en la ciudad.

Este hecho se explica en buena medida porque la tierra urbana en Cartagena, está concentrada en pocos propietarios. Según el IGAC, citado en UDE (2010), los grandes terrenos urbanizables están en manos del 0.07% del total de propietarios, que son dueños de 1.383.086 m² y mantienen un promedio superior a los 20.000 m² por persona.

Igual sucede con los predios de mayor valor en la ciudad, cuya concentración en pocas manos aumentó con la reciente burbuja inmobiliaria iniciada en 2007, a juzgar por el aumento del coeficiente de Gini de los avalúos catastrales. Según la Unidad Desarrollo Económico (2010), la concentración de la propiedad en Cartagena es cinco veces mayor que el promedio nacional de las zonas urbanas colombianas para el mismo rango. Estos terrenos de más de 5.000 m² constituyen el 8% del área urbana distrital y por su ubicación pueden convertirse en reserva para la construcción comercial y de vivienda de estratos bajos y medios, donde existe un fuerte déficit de la misma.

Ilustración Concentración del avalúo catastral (Coeficiente de Gini), 1994 – 2010.



Fuente: UDB Secretaria de Hacienda Distrital.

En un medio tan densamente poblado como Cartagena, donde existen 134 mil 075 propietarios, la concentración de grandes áreas de terrenos en manos de una marcada minoría refleja el proceso de desequilibrio social, pero a su vez el espacio del que dispone una política de construcción de vivienda (en especial Vivienda de Interés Social, VIS) que contribuya a resolver el déficit habitacional que en la ciudad es cercano a las 80.000 viviendas, el cual el 65% corresponde al déficit cualitativo y 35% al cuantitativo (Espinoza y Alvis, 2012).

SUBPROGRAMA	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE DE INDICADOR DE PRODUCTO	META PRODUCTO	RESPONSABLE
CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA	Nº DE VIVIENDA NUEVAS CONSTRUIDAS VIS O VIP	35693 déficit cuantitativo	Construir 9000 nuevas viviendas vis o vip DESTINADAS A vivienda nueva: flor del campo (24), vivienda nueva población víctima del conflicto armado (280), Vivienda Nueva reubicación: san francisco (130), vivienda nueva pobres históricos (1200), vivienda nueva proyecto San Carlos y 2 proyectos adicionales (1200), vivienda nueva gestión con gobierno nacional (1200), vivienda nueva MI CASA YA (766), vivienda nueva sector privado (4000). Cumpliendo condiciones de adaptación del cambio climático	CORVIVIENDA

Fuente: ' Plan de desarrollo de Cartagena, Primero la Gente, Pag 246.

Frente a esta realidad, en el Plan de Desarrollo del Alcalde Manuel Vicente Duque, se plantea construir 9 mil viviendas de interés social (VIS), esto significa que se va construir simplemente 2 mil 250 viviendas anuales, es decir, faltaría construir 496 viviendas cada año, para un total de 1.984 viviendas que se dejarían de construir en el periodo de gobierno del alcalde Manolo Duque, lo que profundizará aún más el actual déficit habitacional en Cartagena.