



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HÁBITAT



**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: 201941470500014211

Fecha: 03-05-2019

TRD: 4147.050.3.38.466.001421

Rad. Padre: 201941730100501572

HERBERT LOBATON CURREA  
Secretario General  
Concejo Municipal  
Ciudad

Asunto: Respuesta radicado 201941730100501572 del 24 de abril de 2019.

Cordial saludo.

Dando respuesta al oficio relacionado en el asunto en el cual nos da a conocer la Proposición No. 057 según la cual se solicita a este despacho explicar de manera detallada el avance a la fecha de las actividades y/o documentos y/o estudios y/o contratos adelantados para la formulación de los siguientes Planes Maestros:

...7. Plan Maestro de Vivienda

Nos permitimos precisar: En informe anterior remitido al Concejo Municipal el 31 de octubre de 2018, se detalló a la Corporación Edilicia las generalidades (carácter, misión, alcance, convenio) del Plan Maestro, señalando que el mismo ha sido formulado en distintas etapas, así:

Etapas 1. Preparatoria:

Objetivo

El objetivo de esta etapa era contar con acuerdos iniciales entre la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y ONU-Hábitat sobre los aspectos generales necesarios para la adecuada orientación del proyecto y las condiciones operativas para su posterior desarrollo.

Para el logro de estos acuerdos se contemplaron las siguientes actividades que a continuación se desarrollan:

- A. Definición del alcance, carácter y énfasis del Plan Maestro de Vivienda y Hábitat.
- B. Concertación de la Tabla de contenido del Documento Técnico de Soporte.
- C. Identificación de insumos iniciales requeridos.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

- D. Conformación del equipo de trabajo.
- E. Definición del Plan de trabajo y cronograma.

## Etapa 2. Diagnóstico:

El objetivo de esta etapa giró en torno al conocimiento y comprensión de la problemática de Vivienda y Hábitat en Cali, con mirada regional, y a los aspectos conceptuales, jurídicos, institucionales y de planificación que determinan las condiciones para su abordaje como base para la formulación de propuestas orientadas a su solución.

Lo anterior, a partir de las siguientes actividades:

Grafica N° 1. Contenidos temáticos Diagnóstico Plan Maestro de Vivienda y Hábitat

C1.1	DIAGNÓSTICO CONSOLIDADO	ENTREGABLES
C1.1.1	Revisión de antecedentes	Revisión planes de ordenamiento y de vivienda 2000 - 2014
		Definición y justificación concepto de Hábitat
		Identificar directrices principales de la Nueva Agenda Urbana en temas de Vivienda y Hábitat
		Revisión directrices y lineamientos normativos
		Recopilación y elaboración documento
C1.1.2	Metodología y plan de trabajo	Formulación Plan de Trabajo y Cronograma
		Recopilación de Información de fuentes secundarias
		Elaboración metodología proceso participativo
C1.1.3	Identificar actores relevantes (sector público, sector privado, academia y representa	Elaboración mapa de actores



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

	ción de organizaci ones civiles) para las mesas de trabajo participativ o	
C1.1. 4	Desarrollo de mesas de trabajo participativ as con actores relevantes (sector público, academia, sector privado, sociedad civil) para validar el diagnóstic o preliminar y definir una agenda pública en temas de vivienda	<div>Preparación mesas de trabajo</div> <div>Presentación diagnóstico base y definición participativa Agenda Pública</div>
C1.1. 5	Síntesis del	Análisis y elaboración documento



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

	diagnóstico realizado en el PLANeVITA	Identificación necesidades de actualización y complementación del diagnóstico
C1.1.6	Análisis oferta demanda vivienda y hábitat	Diagnóstico poblacional del Municipio de Cali (Zona urbana y rural) que incluya análisis socio-económicos y proyecciones poblacionales
		Análisis de la vivienda y hábitat: Oferta y demanda. Condiciones Urbanísticas
		Suelo disponible y estimativo de viviendas en el Municipio
		Caracterización población demandante y demanda efectiva
		Percepción calidad de vida Urbana
		Producción de vivienda VIS Y VIP y entorno en el municipio y la región
		Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto AHDI
		Densidad de ocupación barrios y diversidad de usos. Análisis de condiciones urbanísticas
		Indicadores medioambientales
		Déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda
		Déficit de entorno
		Análisis del Suelo Rural (En términos de las necesidades de mejoramiento y posibilidades de intervención teniendo en cuenta las restricciones normativas)
		Análisis de condiciones para renovación y re densificación a partir de los Planes Parciales adoptados y el Suelo previsto para redensificar
		Lineamientos de intervención para Mejoramiento Integral, Mejoramiento de Vivienda y Reubicación
C1.1.8	Consolidar diagnóstico con los resultados de la Agenda Pública, las conclusiones del	Consolidar diagnóstico con los resultados de la Agenda Pública, las conclusiones del PLANeVITA y la NAU



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA,  
SOCIAL Y HABITAT

	PLANeVIT A y la NAU	
C1.1. 9	Definir las conclusiones estratégicas derivadas del diagnóstico	Definir las conclusiones estratégicas derivadas del diagnóstico
C1.1. 10	Suelo potencial para el desarrollo de vivienda	Normalización y consolidación la base de datos de disponibilidad de predios y/o lotes de propiedad del Municipio de Santiago de Cali actos para el desarrollo de proyectos
C1.1. 11	Análisis normativo y Área de actividad predominante de las Unidades de Gestión (UG) y predios y/o lotes disponibles para el desarrollo de vivienda	Matriz de edificabilidad zonal (Ladera, Oriente, Sur, Centro) y Área disponible de desarrollo de acuerdo a su área de actividad predominante de los predios y/o de propiedad del Municipio actos para el desarrollo de proyectos habitacionales
C1.1. 12	Estudio de Mercado de los lotes y/o predios	Estudio de mercado de los proyectos de vivienda VIP y VIS desarrollados en el Municipio de Santiago de Cali, caracterizando sus índices de ocupación, construcción,



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

	aptos para el desarrollo de vivienda	número de pisos y área privada construida por unidad de vivienda
C1.1. 13	Identificación y clasificación de las unidades de gestión por tratamiento o urbanístico	a.) Densificación -Lotes desocupados con baja ocupación /Licencias de Construcción b.) Desarrollo - No urbanizado lotes grandes, licencia de urbanismo y catastro c.) Consolidación -No edificado, lote de mediana ocupación, licencia de construcción. d.) Mapa 52 Predios afectados por el POT para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP y VIS
C1.1. 14	Diagnóstico Institucional	Análisis Institucional (Actores: Públicos, Privados, Social-Comunitarios- Políticos)
C1.1. 15	Cartografía	Diagnóstico Cartográfico

Igualmente se elaboró con la metodología de matriz de marco lógico, una síntesis diagnóstica en la que se sintetiza a problemática en 4 puntos especiales, los cuales desarrollamos a continuación:

1. Desarrollo territorial excluyente y sin garantía plena del derecho a la ciudad.
2. Desequilibrio territorial social, económica y ambientalmente insostenible
3. Persistencia del crecimiento urbano informal con altos impactos sociales-ambientales
4. Insuficiente capacidad, cooperación y articulación de los actores para enfrentar las demandas de vivienda y entorno

Actualmente el equipo que formula el PLAN MAESTRO DE VIVIENDA Y HABITAT está socializando la etapa de formulación, con los contenidos que se indican a continuación

### Etapa 3. Formulación:

#### Objetivo



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HÁBITAT

La etapa de formulación tiene por objetivo establecer la hoja de ruta, las acciones urbanísticas y el modelo de gestión requeridos para la implementación del Plan Maestro de Vivienda y Hábitat para Cali con mirada regional, tanto para el sector público como para las actuaciones de los actores privados y social comunitario, en coherencia con el diagnóstico habitacional y la agenda pública validada por los actores involucrados.

El desarrollo de esta etapa ha sido actualmente agotado. En cuanto a la visión se tiene que:

*“Santiago de Cali será reconocido a nivel nacional e internacional, a través de la implementación de su Plan Maestro de Vivienda y Hábitat, por su apuesta para promover y garantizar el derecho a la ciudad; su determinación es adoptar medidas para concretar el modelo de ordenamiento territorial orientado a un desarrollo urbano compacto, sostenible e incluyente; por el aporte para cerrar la brecha entre el campo y la ciudad; por su contribución para reducir la segregación e informalidad urbana; por contralar y regular el crecimiento expansivo hacia la periferia; por promover la ocupación de las áreas con mayor capacidad de soporte urbano, y por fortalecer la producción social del hábitat; abordando todos estos desafíos a partir de un modelo de gestión compartida que articula el mapa de actores en su conjunto, desde una perspectiva de derechos y deberes, a partir de una ciudadanía empoderada con igualdad de derechos y oportunidades, que reconoce y valora la diversidad socioeconómica y cultural, fomenta la prosperidad y la calidad de vida para todos y su relación sostenible con el entorno y con el patrimonio cultural y natural; dentro de una escala territorial que integra las dinámicas de la vivienda y el hábitat a nivel urbano, rural y subregional”.*

### Principios Orientadores

La formulación del Plan Maestro parte de los siguientes principios que lo orientan:

- Equidad e inclusión social
- Complementariedad y subsidiariedad entre actores
- Equidad en el Desarrollo Urbano
- Gobernanza en la gestión urbana
- Sostenibilidad ambiental económica y social de las acciones.

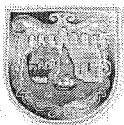
## Políticas

Con base en los problemas centrales identificados se plantean los siguientes lineamientos para la formulación de las políticas del Plan:

1. Reducir la segregación socio espacial y la inequidad urbana.
2. Fortalecer la resiliencia urbana
3. Reducir el desequilibrio territorial en la distribución de bienes públicos asociados a la vivienda a nivel distrital y sub regional.
4. Promover la renovación urbana y la redensificación en las áreas con adecuados soportes urbanos
5. Prevenir y controlar la expansión urbana informal
6. Promover prácticas de urbanismo y construcción sostenible.
7. Mejorar las relaciones de interdependencia urbano rural para la adecuada provisión de bienes públicos rurales y la generación de servicios ambientales.
8. Armonizar las condiciones técnicas para el mejoramiento de vivienda y la generación de infraestructuras y dotaciones públicas rurales con su entorno natural.
9. Fomentar la asociatividad subregional para la generación y mejoramiento de viviendas en condiciones adecuadas de entorno y con énfasis en vivienda social.
10. Fortalecer la capacidad de gestión y coordinación de los actores asociados a la vivienda y el entorno.

## Estrategias

- ✓ Desarrollar actuaciones urbanas integrales con mezcla social y de usos que contribuyan a consolidar el modelo de ciudad compacta, densa, sostenible e incluyente.
- ✓ Fomentar proyectos de iniciativa en áreas de renovación y re densificación mediante incentivos urbanísticos y acompañamiento público que permitan aumentar la oferta y cualificar las características arquitectónicas de la vivienda social, con énfasis en VIP.
- ✓ Fomentar la localización de proyectos residencias en proximidad a los corredores de transporte público de mayor capacidad, de manera que



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

contribuya a reducir los desplazamientos en vehículos particular y mejorar la conexión de la nueva oferta de vivienda con los centros de empleo y servicios urbanos de alta jerarquía.

- ✓ Fortalecer las figuras de asociatividad regional mediante la identificación, priorización, gestión y financiación conjunta de proyectos que propendan por un desarrollo territorial equilibrado entre los soportes urbanos y las densidades urbanas.
- ✓ Fomentar el desarrollo de vivienda inclusiva en diferentes tratamientos urbanísticos mediante incentivos de aprovechamiento y cargas urbanísticas, protección a moradores en áreas de renovación urbana, redensificación y sectores de interés cultural, así como la aplicación de instrumentos de gestión que califiquen nuevo suelo para VIP y establezcan condiciones para la edificación de los porcentajes de suelo obligatorio para vivienda social.
- ✓ Generar alternativas habitacionales, diversidad tipológica y de formas de tenencia que mejoren la adecuación cultural y socioeconómica de las soluciones de vivienda.
- ✓ Generar oferta de vivienda social en arriendo mediante alianzas con desarrolladores inmobiliarios y operadores privados en proyectos con subsidio público.
- ✓ Fortalecer las relaciones entre la zona urbana y rural de Cali.
- ✓ Propiciar el mejoramiento del hábitat rural con condiciones de diseño y materiales que favorezcan la mitigación de impactos ambientales y la armonización de las viviendas y los bienes públicos con las condiciones del entorno natural.
- ✓ Propiciar la adecuada adaptación social y urbana de los proyectos de vivienda social mediante procesos de gestión y acompañamiento social con los futuros residentes de los proyectos, tendientes a la reconstrucción del tejido comunitario, a la organización comunitaria, a la convivencia pacífica, y la articulación de la oferta de servicios sociales requerida hasta alcanzar condiciones de sostenibilidad de las acciones.
- ✓ Generar proyectos de redensificación y mejoramiento integral del hábitat, próximos a las áreas de intervención por riesgo, que incluyan viviendas de reposición que reduzcan ruptura de tejido social y desarraigo con los procesos de reubicación.
- ✓ Fomentar el empleo de prácticas de construcción sostenible y eco urbanismo para proyectos de generación y mejoramiento de vivienda mediante la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

incorporación de parámetros de diseño, empleo de materiales con bajo impacto ambiental, aprovechamiento de energías alternativas entre aspectos.

- ✓ Generar condiciones para acercar la oferta y la demanda de suelo urbano mediante la generación de espacios de encuentro entre propietarios del suelo OPV, y Promotores inmobiliarios con acompañamiento público.
- ✓ Controlar los precios del suelo mediante la aplicación de instrumentos de gestión que contribuyan a urbanizar y edificar el suelo vacante en la ciudad y habilitar viviendas que se encuentren en desuso o sub utilizadas, de manera que se incremente la oferta de vivienda y se reduzca la retención y especulación sobre el suelo
- ✓ Crear un Observatorio de la dinámica inmobiliaria que permita identificar tendencias de producción de vivienda y localización de la población, para anticipar demandas y planificar las acciones urbanísticas necesarias que faciliten la adecuada relación entre vivienda y entorno.
- ✓ Desarrollar un sistema unificado de información sobre el hábitat que permita la toma de decisiones y el seguimiento a las actuaciones en materia de vivienda y entorno a partir del sistema de indicadores del Expediente Municipal.
- ✓ Fortalecer los sistemas de monitoreo, control y sanción de la ocupación irregular del suelo mediante la creación de una unidad de inspección y vigilancia que complemente las acciones de la Unidad de Control de invasiones y protección de ecosistemas en cuanto a identificar las áreas ocupadas o en riesgo de ocupación, coordinar con las autoridades competente la investigación de los responsables de los procesos de ocupación y realizar seguimiento a las acciones de control y sanción a las que haya lugar.
- ✓ Contribuir al mejoramiento de las condiciones de seguridad en el espacio público mediante la definición de parámetros urbano arquitectónicos que fomenten la mezcla de usos y generen diversidad de actividades urbanas en diferentes horarios con adecuada relación funcional y visual entre los proyectos de vivienda y el espacio público circundante.

#### Líneas de acción y objetivos

Los problemas centrales identificados en el diagnóstico se traducen en líneas de acción que concretan la mirada estratégica del Plan Maestro, es decir, la manera de



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

enfrentar problemáticas mediante ejes de actuación orientados a alcanzar los principales objetivos del Plan. Es así como, para cada problema central se formula su respectiva estrategia y línea de acción, que a su vez se enmarca en unos objetivos generales y específicos.

**Línea de acción 1. Generación de vivienda adecuada y entornos incluyentes**

**Objetivo General**

Fomentar un desarrollo territorial incluyente que reduzca la segregación socio espacial y contribuya a garantizar la equidad de acceso a vivienda adecuada y a servicios y bienes públicos para el conjunto de los habitantes de Cali con énfasis en la población de bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad.

**Línea de acción 2. Sostenibilidad y equilibrio territorial, distrital y regional.**

**Objetivo General**

Desarrollar acciones que promuevan la distribución equilibrada y sostenible de la población en el territorio del distrito a nivel sub regional, como también la optimización del uso del suelo y de las dotaciones e infraestructuras existentes.

**Línea de acción 3. Prevención, atención y control del crecimiento urbano informal**

**Objetivo General**

Generar condiciones para prevenir, atender y controlar el crecimiento de la informalidad urbana y mitigar sus impactos económicos, sociales y ambientales.

**Línea de acción 4. Fortalecimiento institucional y construcción de alianzas estratégicas.**

**Objetivo General**

Desarrollar mecanismos, capacidades e instancias de gobernanza que contribuyan a la ejecución de acciones integrales, coordinadas y complementarias en materia de vivienda y entorno, de manera que se incrementen sus impactos positivos, se mejore la eficiencia, eficacia y efectividad de la actuación institucional, y se fortalezca la capacidad de gestión de los diversos actores involucrados.

**Componente programático**

La formulación de programas, sub programas y acciones se desprende de las líneas de acción antes expuestas. De esta manera, cada programa responde una o varias de líneas de acción.



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

#### Programa de vivienda inclusiva

El objetivo del programa es fomentar la producción de vivienda adecuada (en los términos de la corte constitucional) con mezcla social.

Incluye las siguientes acciones:

- Gestionar suelo para VIS/VIP
- Reducir y agilizar trámites de cadena de urbanismo y construcción
- Liderazgo público en la generación de vivienda social con énfasis en VIP.
- Promoción de vivienda en arriendo.
- Control de condiciones de arrendamiento
- Acompañamiento institucional para la adecuada adaptación social de los hogares e inserción urbana de los proyectos de vivienda.
- Organización de la demanda.

#### Programa de Hábitat sostenible

Este programa tiene como objetivo generar condiciones de equilibrio territorial, social y económico. El programa incluye tres sub programas, el de cualificación de entornos urbanos rurales, para llevar ciudad y complementarla, el de renovación y re densificación incluyentes, que involucra no solo la vivienda social, sino la reactivación económica de las zonas y el de eco urbanismo y construcción sostenible en el que se busca que toda nueva construcción sea amigable con el ambiente.

##### Subprograma Cualificación de entornos urbanos rurales

- Legalizar AHDl
- Mejorar integralmente el hábitat
- Cualificar sectores con carencias menores
- Mejorar viviendas y entornos con valores patrimoniales



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

### Subprogramas Renovación y re densificación incluyentes

El objetivo de éste subprograma es contribuir a la renovación y repoblamiento de áreas centrales, con el fin de fortalecer el carácter residencial de estas áreas y aprovechar sus ventajas comparativas de localización en términos de infraestructura para la movilidad, lugares de empleo, equipamientos y servicios urbanos. Lo anterior, con énfasis en la generación de nuevas unidades de vivienda en propiedad y en arriendo para hogares de ingresos medios-bajos y bajos, dada la tendencia identificada a la gentrificación y la escasa oferta de vivienda social en la ciudad, en especial de vivienda de interés prioritario.

Las acciones de este sub programa son:

- Generación de vivienda con diversidad tipológica.
- Generación de condiciones normativas e incentivos urbanísticos para la generación de VIS/VIP
- Generación de incentivos para la vinculación de propietarios, residentes, gestores inmobiliarios y constructores.
- Regular el mercado del suelo potencial para renovación y re densificación.
- Fortalecer a los gestores urbanos.

### Subprograma Eco urbanismo y construcción sostenible

Tiene como objetivo adoptar las directrices nacionales de construcción sostenible a las condiciones para el desarrollo de proyectos residenciales. En la medida que la guía nacional de construcción sostenible demanda su adopción por las diferentes ciudades, se hace necesario que se realicen las siguientes acciones:

- Establecer pautas de diseño urbano y arquitectónico para una adecuada convivencia y estrategias pasivas de seguridad.
- Integrar pautas de sostenibilidad ambiental al mejoramiento integral del hábitat y cualificación.
- Revalorizar materiales derivados de procesos de construcción – RCD-.
- Establecer pautas urbanísticas para la adecuada integración de elementos ambientales, y establecer pautas para mejorar el confort térmico y reducir el consumo de energía.

### Programa de Resiliencia Urbana



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

El programa tiene como objetivo mejorar los factores de respuesta frente al riesgo y a los impactos negativos ambientales. Este programa se ha desarrollado de forma extensa en el capítulo de resiliencia y en este aparte se determinan sólo los aspectos complementarios al programa.

Las acciones que incluye este programa están relacionada con mitigar el riesgo de pérdidas humanas y materiales, generar condiciones para el adecuado reasentamiento, de hogares, monitorear las áreas en riesgo y las condiciones de vulnerabilidad, generar un sistema de información sobre las áreas con diferentes tipos de riesgo y valores ambientales con sus mecanismos de actualización permanente, desarrollar procesos educativos y de sensibilización relacionados con la prevención, atención y control del riesgo y los impactos ambientales (geo climáticos, tecnológicos y sanitarios)

- Mitigar el riesgo de pérdidas humanas y materiales
- Generar condiciones para la adecuada reubicación de hogares
- Monitorear las áreas en riesgo y las condiciones de vulnerabilidad
- Generar un sistema de información sobre las áreas con diferentes tipos de riesgo y valores ambientales con sus mecanismos de actualización permanente.
- Desarrollar procesos educativos y de sensibilización relacionados con la prevención, atención y control del riesgo y los impactos ambientales (geo climáticos, tecnológicos y sanitarios).

#### Programa de prevención y control integrales del crecimiento urbano informal

Tiene como objetivo fortalecer y consolidar un real y eficiente sistema de monitoreo preventivo y reactivo de las ocupaciones informales que junto a la estrategias de producción de vivienda social y social prioritaria nueva y usada: (i) las desincentive, (ii) garantice que simultáneo al momento de dar inicio se dan medidas efectivas que impidan su crecimiento o permanencia y (iii) permita resolver de manera expedita la mora en la resolución de acciones policivas y judiciales de todo tipo frente a las que se consolidaron y están en este tipo de procesos. Este programa contempla las siguientes acciones:

- Monitorear las ocupaciones existentes y las áreas susceptibles de ocupación con sus respectivos mecanismos de coordinación.
- Constituir el puesto de mando unificado y protocolos de actuación de reacción inmediata frente a alertas de ocupación.



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

- Reglamentar restricciones de instalación de medidores de servicios públicos domiciliarios y condiciones de actualización catastral para el no reconocimiento de las ocupaciones.
- Desarrollar procesos educativos e informativos sobre las consecuencias territoriales, económicas y jurídicas de la ocupación informal y sobre mecanismos de alerta y denuncia.
- Generar un sistema de información sobre dinámicas de ocupación informal

#### Programa de fortalecimiento y coordinación institucional

A partir del actual marco institucional vigente, promover una serie de acciones que con ocasión de (i), las competencias actuales frente al hábitat (vivienda y entorno) radicadas en varios sectores y entidades y, (ii) la trascendencia de todas las acciones territoriales que frente a la vivienda y al entorno independiente de su magnitud, escala y dimensión, las convierten en un asunto cuando menos intersectorial y por ende de definiciones, aprobación de hoja de ruta para su puesta en ejecución y evaluación y seguimientos; sean de resorte del Alcalde y su despacho así como del sistema de coordinación administrativa, el consejo de gobierno y solo si es absolutamente necesario para algunas definiciones técnicas y siempre que no retrasen o dilaten los procesos las comisiones intersectoriales.

Este programa maneja dos sub programas, el de sistema institucional del hábitat y el de capacitación y cualificación de servidores públicos, creados con el fin de realizar una adecuada construcción de capacidades institucionales.

#### Subprograma Sistema Institucional del Hábitat

Este sub programa tiene por objetivo estructurar el implementar un sistema coordinado, activado y permanente, que mantenga actualizado al personal sobre temas de hábitat. Este subprograma cuenta con las siguientes acciones:

- Generar una instancia interinstitucional de formulación de acciones de hábitat, gestión, ejecución, y financiación conjunta con otras entidades distritales.
- Estructuración de un tablero de control de alta dirección para el seguimiento a las acciones y el reporte al Alcalde, consejo de Gobierno, y Comité de Desarrollo Administrativo.
- Diseño e implementación de un sistema unificado de información del hábitat.
- Diseño de metodologías de priorización de actuaciones públicas de hábitat.

#### Subprograma de Capacitación y cualificación de servidores públicos



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

El subprograma tiene como objetivo generar procesos de formación en materia de instrumentos principales de planificación de la actuación pública (tales como POT, Planes Maestros, UPU/UPR), herramientas, procedimientos y normas que enmarcan la función de los servidores públicos, incluyendo inducciones y reinducciones sobre estructura, administración y competencias de implementación y coordinación de acciones propias de la gestión integral del hábitat. Contempla la siguiente acción:

- Establecer mediante mecanismos eficientes, con carácter de permanencia, protocolos de capacitación dirigidos a la totalidad de los actuales y futuros servidores públicos de Santiago de Cali.

#### Programa de Alianzas estratégicas

El objetivo del programa es generar y consolidar acuerdos de cooperación para la formulación, gestión y ejecución de acciones con los actores involucrados con el hábitat, que permita socializar, legitimar, generar sentido de pertenencia y de apropiación de las acciones que tengan por objeto desarrollar programas, proyectos e intervenciones relacionados con la vivienda y/o el entorno.

Este programa incluye dos subprogramas, el de apoyo a la construcción colectiva del hábitat y el de pacto por el hábitat.

#### Subprograma de Apoyo a la construcción colectiva del hábitat

Este subprograma tiene por objetivo generar condiciones para la participación activa de los actores con capacidad y competencia para la integración de acciones de generación y mejoramiento del hábitat. Las acciones previstas son:

- Constitución de la mesa intersectorial de apoyo a la construcción del hábitat y la vivienda y proyectos integrales del hábitat.
- Construir un equipo de acompañamiento a la gestión de proyectos "Mesa de soluciones VIS/VIP".
- Fomento y acompañamiento técnico al desarrollo de acciones urbanísticas y de desarrollo social comunitario por parte de las organizaciones sociales.

#### Subprograma Pacto por el Hábitat

Este subprograma tiene por objetivo establecer acuerdos de cooperación y mecanismos para garantizar la incorporación, articulación, definición de compromisos y adecuado seguimiento y evaluación de los pactado. Con ello se



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

puedan implementar en diferentes escalas estos pactos, ya sea de borde, institucionales o de implementación, considerando las siguientes acciones:

- Desarrollar procesos de concertación, socialización, educación masiva que se traduzca en un pacto y su plan de acción en función de metas de POT, Planes de Desarrollo y planes maestros.
- Desarrollar e implementar un sistema de seguimiento y evaluación de lo pactado, con el fin de alcanzar las metas propuestas.

#### Directrices arquitectónicas y urbanísticas en materia de vivienda

A continuación, se presentan las determinantes normativas para proyectos de generación y mejoramiento de vivienda y entorno.

#### Normas excepcionales para asentamientos precarios

En los casos en que las edificaciones correspondan a viviendas ubicadas en asentamientos precarios el Plan de ordenamiento zonal de mejoramiento integral del hábitat definido en el sub capítulo de Instrumentos de planificación del presente Plan Maestro, podrá fijar índices de construcción, ocupación, condiciones volumétricas específicas y demás normas conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del Acuerdo 0411 de 2017.

#### Condiciones volumétricas, de edificabilidad y habitabilidad de las edificaciones

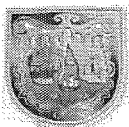
Se regirán por lo dispuesto en el POT y en los instrumentos que lo desarrollan y complementan, especialmente lo establecido en los artículos 350 a 356 del POT.

Las condiciones de ventilación e iluminación para proyectos de mejoramiento de vivienda: Todas las habitaciones y áreas sociales de permanencia tales como sala y comedor deberán estar ventiladas e iluminadas de manera natural a través de ventanas orientadas al exterior o a patios interiores. Los baños y las cocinas podrán estar ventilados a través de ductos de ventilación.

#### Área mínima de las soluciones de vivienda nueva

El área mínima de la vivienda no podrá ser inferior a 50 m<sup>2</sup> para VIP, 55 m<sup>2</sup> para VIS de menos de 100 SMLMV y 60 m<sup>2</sup> para VIS con valor igual o superior a 100 SMLMV.

#### Condiciones para adelantar procesos de reconocimiento de edificaciones



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

**Ámbito de aplicación:** Los procesos de reconocimiento de edificaciones podrán llevarse a cabo para viviendas ubicadas en asentamientos precarios legalizados o formalmente constituidos con base en lo establecido en el Decreto Nacional 1469 de 2010.

**Procedimiento:** El procedimiento de reconocimiento podrá ser efectuado por SVSH en el marco de las acciones de mejoramiento integral del hábitat contempladas en el Sub programa "Cualificación de entornos urbano rurales". Igualmente podrá adelantarse ante las curadurías urbanas mediante gestión por sus propietarios o poseedores. SVSH podrá brindar acompañamiento directo a los procesos de reconocimiento o indirecto a través de convenios con universidades, fundaciones u organizaciones no gubernamentales.

**Condiciones mínimas de habitabilidad.** Para efectos de aprobación de las licencias de reconocimiento, estas deberán acogerse a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente capítulo.

**Armonización de las licencias de reconocimiento con los planos urbanísticos:** En caso de existir diferencias entre las escrituras de propiedad del predio, el levantamiento arquitectónico de la edificación residencial objeto de reconocimiento y los planos urbanísticos, se deberán verificar que la construcción no reconozca ni se superponga al espacio público y, en cualquier caso, no se podrán superar las áreas y linderos definidos en la respectiva escritura de propiedad.

**Implementación de medidas pasivas y activas de eco urbanismo y construcción sostenible.**

Todas las construcciones residenciales que se desarrollen a partir de la adopción del presente Plan Maestro deberán implementar el Código de construcción sostenible para Santiago de Cali elaborado por DAGMA. En su defecto se regirán por lo establecido en el Decreto Nacional 1285 de 2015 y en la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015.

En las zonas identificadas como Islas de Calor Urbano (Véase, Anexo 9) los proyectos de vivienda objeto de licencia de urbanismo deberán contemplar medidas de manejo del arbolado urbano y reintroducción de especies nativas en las zonas de cesión y en el diseño de las vías. Igualmente se deberá evaluar la introducción de sistemas de alumbrado público eficiente, caracterizado por un consumo energético menor del que presenta el sistema actual.

Para promover la implementación de estas medidas se empleará el mecanismo de Apropriación administrativa de tasas plateado en el capítulo de Instrumentos de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

financiación del presente Plan.

#### Relación de las áreas privadas con el espacio público

Los proyectos de vivienda en la modalidad de conjuntos residenciales deberán garantizar la relación visual entre las áreas privadas y el espacio público circundante de manera que fomente el control visual de este último y se mejore la sensación de seguridad en el entorno.

Los conjuntos residenciales colindantes con parques, plazas, plazoletas, zonas verdes o elementos de la estructura ecológica no podrán ubicar parqueaderos en superficie hacia estas áreas y deberán garantizar un acceso peatonal abierto permanentemente a los residentes y visitantes del proyecto.

La localización de rampas y escaleras de acceso a las viviendas deberán construirse al interior del predio incluso para zonas de ladera y en asentamientos precarios.

#### Criterios de priorización de las actuaciones

Con el fin de concretar las estrategias y acciones que permitan consolidar el modelo de ciudad y responder prioritaria pero no exclusivamente a los territorios y poblaciones con mayores carencias de vivienda y entorno, se plantean los siguientes criterios de priorización de las actuaciones del PMVH con carácter indicativo, sin que deban considerarse excluyentes de otros tipos de acciones, territorios y poblaciones requeridos para la adecuada implementación del PMVH.

#### Priorización en función del enfoque de derechos

En coherencia con el enfoque de derechos al que responde el PMVH y el deber del Estado de garantizar la satisfacción de los mismos, se establece en primera instalación la priorización de proyectos en función de su relación directa con los siguientes derechos, en su orden:

1. Derecho a la vida.
2. Derecho económicos, sociales y culturales. Incluye el derecho a la ciudad y a la vivienda digna.
3. Derecho al ambiente sano.

#### Grupos poblacionales prioritarios



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

Se establecen como criterios de priorización la existencia de factores que generan vulnerabilidad por edad, condición física, situación socioeconómica, exclusión social, riesgo y vulneración de derechos humanos. Se priorizan los siguientes grupos poblacionales:

- Niñas, niños, tercera edad, personas con dificultad física o mental: Las acciones que tienen como prioridad estos grupos están relacionadas principal pero no exclusivamente con la calidad de la vivienda en sus atributos de higiene, privacidad, seguridad y accesibilidad, así como atributos de entorno tales como proximidad a servicios urbanos, convivencia y seguridad en el espacio público.
- Población de bajos ingresos, colectivos étnicos y LGBTI: Las acciones frente a estos grupos se enfocan principalmente en garantizar la asequibilidad de la solución habitacional y su adecuación a las características de los hogares, así como la integración urbana e inclusión social de los proyectos de vivienda.
- Madres cabeza de familia, víctimas del conflicto armado, hogares afectados por desastres naturales o en riesgo de afectación, población cobijada con sentencias judiciales de protección de derechos y otros hogares en situación de vulnerabilidad: Las acciones al respecto están relacionadas con el restablecimiento de derechos, la reubicación de hogares y la garantía de su derecho a la vivienda, así como el cumplimiento de sentencias judiciales.

#### Territorios prioritarios

Con base en el modelo de ordenamiento territorial que se orienta al lograr un desarrollo territorial-incluyente y sostenible, con un patrón de ocupación denso y compacto, se priorizan los territorios que permiten concretar el modelo, así:

- Áreas con amenaza y riesgo por remoción en masa, inundación, incendios forestales o alto riesgo tecnológico.
- Asentamientos precarios urbanos y rurales.
- Áreas de renovación y redensificación.
- Áreas con valor ecológico estratégico.

#### Acciones prioritarias

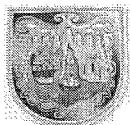


**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

A partir de los criterios expuesto se establecen prioridades en términos de: Categorías de actuación, tipos de acciones, población objetivo y territorios de actuación, así:

**Acciones prioritarias**

Prioridad	Derecho involucrado	Categoría de actuación	Acción	Población objetivo	Territorio de actuación
1	A la vida	Prevención y atención de riesgos	Reubicación	Hogares en riesgo	Áreas en alto riesgo no mitigable
			Mitigación de riesgos	Hogares en riesgo	Áreas en riesgo mitigable
2	A la ciudad	Mejoramiento integral del hábitat	Saneamiento básico. Equipamientos. Espacio público. Infraestructura vial.	Pobladores de asentamientos precarios, con énfasis en población víctima.	Asentamientos precarios.
3	A la vivienda digna	Generación de vivienda	En nuevas edificaciones. Rehabilitación de edificaciones subutilizadas o en desuso. Generación de nuevas unidades habitacionales en edificaciones existentes.	Población a reubicar, víctimas y hogares objeto de programas de vivienda social, con énfasis en VIP.	Zona urbana y rural, con énfasis en áreas objeto de renovación urbana y redensificación.
		Mejoramiento de vivienda	Reforzamiento estructural. Habitabilidad.	Hogares propietarios o poseedores de las viviendas, con énfasis en hogares que	Zona urbana y rural, con énfasis en asentamientos



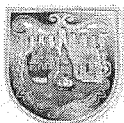
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

				habitan viviendas con mayor grado de inestabilidad estructural o precariedad en sus condiciones de habitabilidad.	precarios.
4	Al ambiente sano	Sostenibilidad ambiental	Protección de ecosistemas estratégicos	N.A.	Zona urbana y rural, con énfasis en áreas de generadoras, reguladoras del recurso hídrico.
			Mitigación de impactos ambientales	N.A.	Zona urbana y rural, con énfasis en zonas del sistema nacional y municipal de áreas protegidas.

Fuente: Elaboración propia.

### Proyectos Estratégicos

Para desarrollar los proyectos estratégicos, tras analizar diferentes ámbitos de oportunidad en la ciudad, se han elegido 2 proyectos de distinto carácter, uno en un ámbito urbano central (El Porvenir) y el otro en un espacio periférico (Aguablanca - Navarro), concebidos como palancas de transformación urbana, desarrollo económico e inclusión social. En definitiva, son instrumentos para la transición hacia un escenario de mayor prosperidad y equidad. Responden también a la vocación



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

de ser proyectos piloto, inspiradores de otras futuras acciones en otros ámbitos de la ciudad.

Los proyectos estratégicos permiten concretar las acciones propuestas en el Plan Maestro de Vivienda y Hábitat para Cali (PMVH), en tanto definen condiciones de planificación, gestión y financiación de intervenciones integrales que giran en torno a la generación de vivienda y al mejoramiento y cualificación del hábitat. Los proyectos estratégicos están asociados en mayor medida a las siguientes estrategias establecidas en el PMVH:

- Desarrollar intervenciones integrales con mezcla social y de usos que contribuyan a consolidar el modelo de ciudad compacta, densa, sostenible e incluyente mediante alianzas entre instituciones públicas de nivel nacional, regional y distrital, con actores privados y sociales comunitarios.
- Fomentar la localización de proyectos residenciales en proximidad a los corredores de transporte público de mayor capacidad, de manera que contribuya a reducir los desplazamientos en vehículo particular y mejorar la conexión de la nueva oferta de vivienda con los centros de empleo y servicios urbanos de alta jerarquía.
- Aprovechar el inventario de suelo público actualizado en el marco del Plan Maestro de Vivienda que permite la densificación de predios a partir de un englobe de los mismos, para una construcción ecológica en altura que permita una transacción inmobiliaria donde se beneficie no solo quien ostente la tenencia del predio sino las familias objeto de programas de relocalización.

Adicionalmente, se enmarcan en las siguientes líneas de acción con sus correspondientes

Objetivos generales:

Línea de Acción 1.

Generación de vivienda adecuada y entornos incluyentes la cual tiene por objetivo general fomentar un desarrollo territorial incluyente que reduzca la segregación socio espacial y contribuya a garantizar la equidad de acceso a vivienda adecuada y a servicios y bienes públicos para el conjunto de los habitantes de Cali con énfasis en la población de bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad. En particular



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

contribuye a los siguientes objetivos específicos de la Línea de acción 1:

1. Reducir el déficit habitacional de Santiago de Cali.
2. Fomentar acciones urbanísticas integrales que propicien la mezcla social y de usos, y faciliten el acceso a vivienda adecuada y a servicios urbanos y centros de empleo.
3. Diseñar e implementar mecanismos de gestión de suelo e incentivos para la efectiva y eficiente producción de vivienda adecuada, en especial VIP.
4. Establecer directrices para la ejecución de acciones urbanísticas de mejoramiento integral de vivienda y entorno, y para la adecuada integración de los asentamientos humanos precarios al conjunto de la ciudad.

#### Línea de Acción 2.

Sostenibilidad y equilibrio territorial distrital y regional cuyo objetivo general es desarrollar acciones que promuevan la distribución equilibrada y sostenible de la población en el territorio del distrito y a nivel sub regional, como también la optimización del uso del suelo y de las dotaciones e infraestructuras existentes.

1. Contribuir a la generación de un territorio seguro, resiliente y sostenible.
2. Definir lineamientos para la distribución equilibrada y equitativa de actividades económicas y de bienes y servicios públicos con cobertura universal de los componentes del hábitat y con reducción de desplazamientos interurbanos, urbano rurales y sub regionales.
3. Establecer medidas para mejorar la calidad del medio ambiente urbano.
4. Establecer condiciones e incentivos para el desarrollo de proyectos de renovación urbana y redensificación.
5. Promover la construcción del hábitat con criterios de sostenibilidad y resiliencia urbana.

#### Línea de Acción 3.

Prevención, atención y control del crecimiento urbano informal, que tiene como objetivo general generar condiciones para prevenir, atender y controlar el

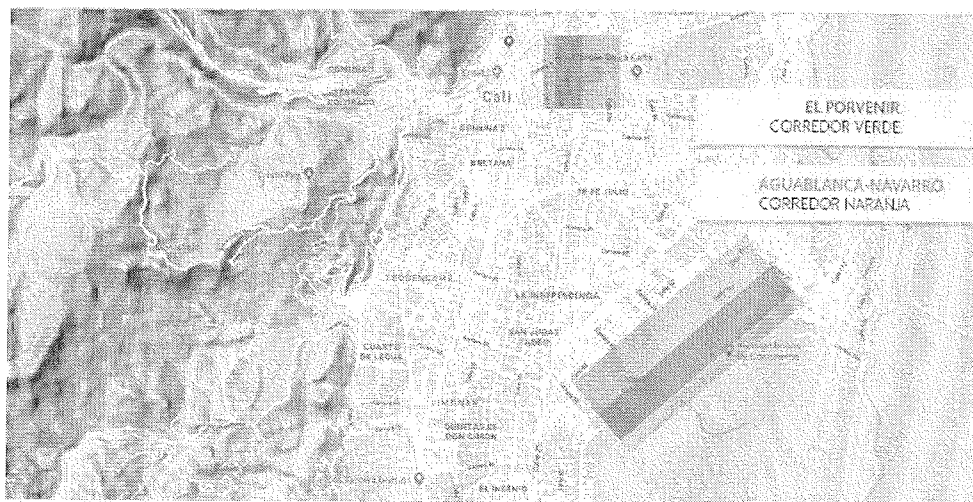


ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

crecimiento de la informalidad urbana y mitigar sus impactos económicos, sociales y ambientales.

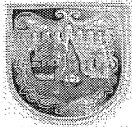
1. Establecer mecanismos de gestión y financiación para la actuación integral de mejoramiento de hábitat, reubicación de hogares y adecuación de áreas intervenidas.
2. Establecer controles y acciones de prevención de asentamientos informales y de control de procesos de conurbación.
3. Diseñar y aplicar mecanismos para gestión del suelo urbano a través de los cuales se fomente la producción de vivienda de interés prioritario

Los proyectos estratégicos están orientados a generar actuaciones estratégicas en la ciudad concebida como acciones de “acupuntura urbana” de carácter integral y gran capacidad de transformación más allá de sus límites físicos. Están concebidos para pasar de la visión a la acción, pues, aunque se trata de operaciones estratégicas, están formulados en términos muy concretos que incluyen un diseño de su implementación, viabilidad y gestión adecuado a cada caso.



Ambas intervenciones tienen vocación de espacios de transición o conectores urbanos:

El proyecto estratégico el Porvenir está concebido como un conector en sentido este - oeste de integración urbana y social entre espacios de distinta naturaleza y



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

población de perfiles socio económicos dispares situados al Oriente y al Occidente del eje formado por las calles 25 y 26 en su tramo norte. El objetivo es superar su condición actual de barrera urbana para convertirse en conector de integración urbana y social.

El proyecto estratégico de Aguablanca - Navarro va a ser un conector activo en sentido norte – sur entre la ciudad y el campo, generando un nuevo eje de centralidad que contribuya a la definición del borde urbano a la vez que atrae actividades nuevas a la comuna 15. En este caso, se trata de superar la condición actual de borde o límite urbano para constituirse en conector de integración, generándose así una nueva relación entre la ciudad y el campo.

Ambas actuaciones se formalizan en corredores importantes para el futuro de la ciudad:

El proyecto estratégico El Porvenir es una actuación que hace parte del “corredor verde” de Cali y que, en su vocación de operación piloto, puede aportar algunas claves para el diseño posterior de otros tramos de dicho corredor verde.

El proyecto estratégico Aguablanca - Navarro, aunque forma parte del cinturón verde periférico de la ciudad, se ha conceptualizado como un “corredor naranja” por cuanto está orientado a albergar usos de la economía creativa y actividades relacionadas con la cultura, la música, el baile, etc. que pueden dinamizar el turismo a la vez que contribuyen a generar oportunidades de actividad económica e inclusión social para la población que allí habita.

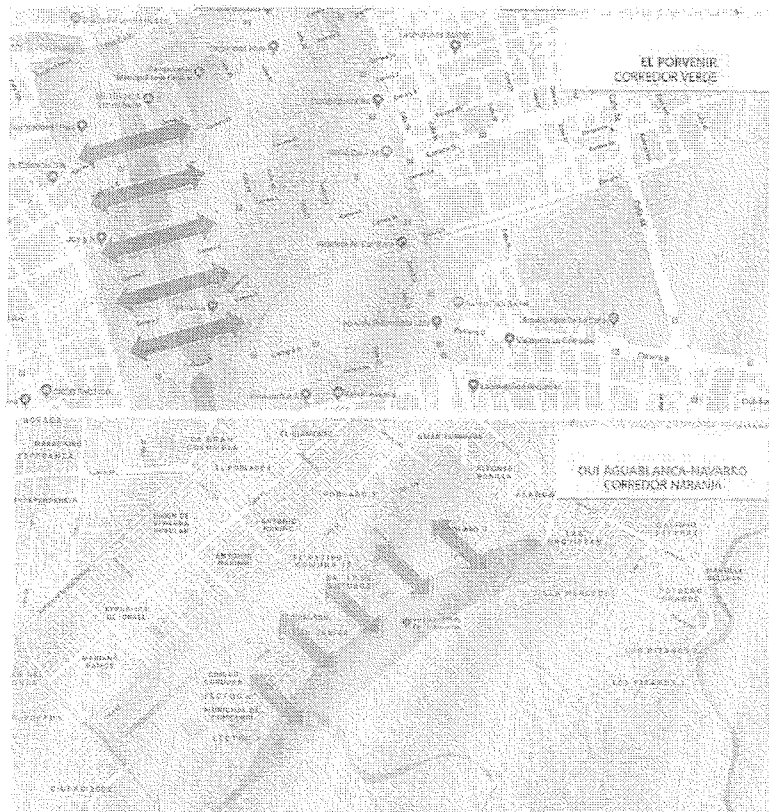
La siguiente tabla recoge los aspectos básicos del concepto inspirador de cada una de ambas propuestas:



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

	AGUABLANCA NAVARRO	EL PORVENIR
Concepto	Corredor Naranja	Corredor Verde
Encaje en ciudad o territorio	Transición ciudad-campo	Transición urbana
Orientación geográfica	Conexión Norte - Sur	Conexión Este-Oeste
Vocación	Nuevo corredor creativo	Nueva centralidad non-oriente
Enfoque social	Inclusión social y nuevas oportunidades	Integración de ámbitos de distinto perfil socioeconómico
Enfoque económico	Desarrollo	Diversificación
Usos y actividades	Usos economía naranja	Mezcla de usos
Aspiración	Nuevas oportunidades	Nuevo modelo urbano
Clave de cambio urbano	De borde urbano a conector	De barrera urbana a conector

Se incluyen a continuación 2 planos conceptuales a modo de ventanas urbanas de referencia sobre las que se desarrollarán ambos proyectos, señalando en ellos los aspectos clave referidos a su carácter y conceptualización.





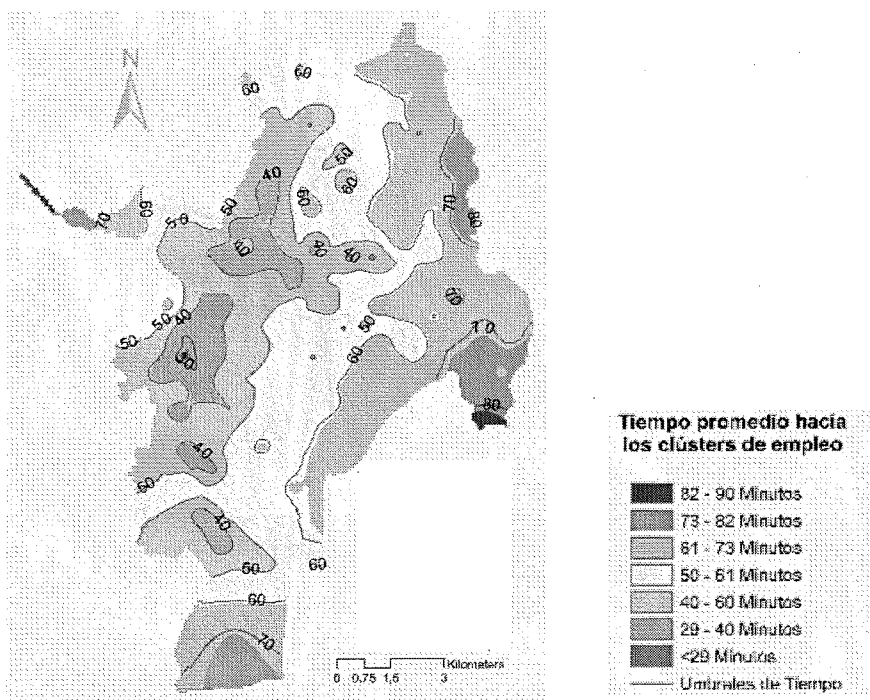
ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

## Análisis de Entorno en el Plan Maestro de Vivienda

### Movilidad

Cali presenta una dinámica pendular de desplazamientos entre los centros de empleo y los lugares de residencia. La localización de los centros de empleo se da predominantemente en las áreas centrales y el corredor occidental de manera contraria a la distribución predominante de población antes descrita. La inadecuada relación espacial entre la concentración de centros de empleo y las áreas residenciales, sumado a la disposición actual del sistema de movilidad de la ciudad provoca que la mayoría de desplazamientos intra-urbanos hacia los centros de empleo sean iguales o superiores a 50 minutos, con el agravante que los mayores tiempos de viaje se registran desde las zonas con mayor cantidad de población, siendo en general las áreas periféricas de bajos ingresos.

### Tiempo promedio hacia los clústeres de empleo





**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

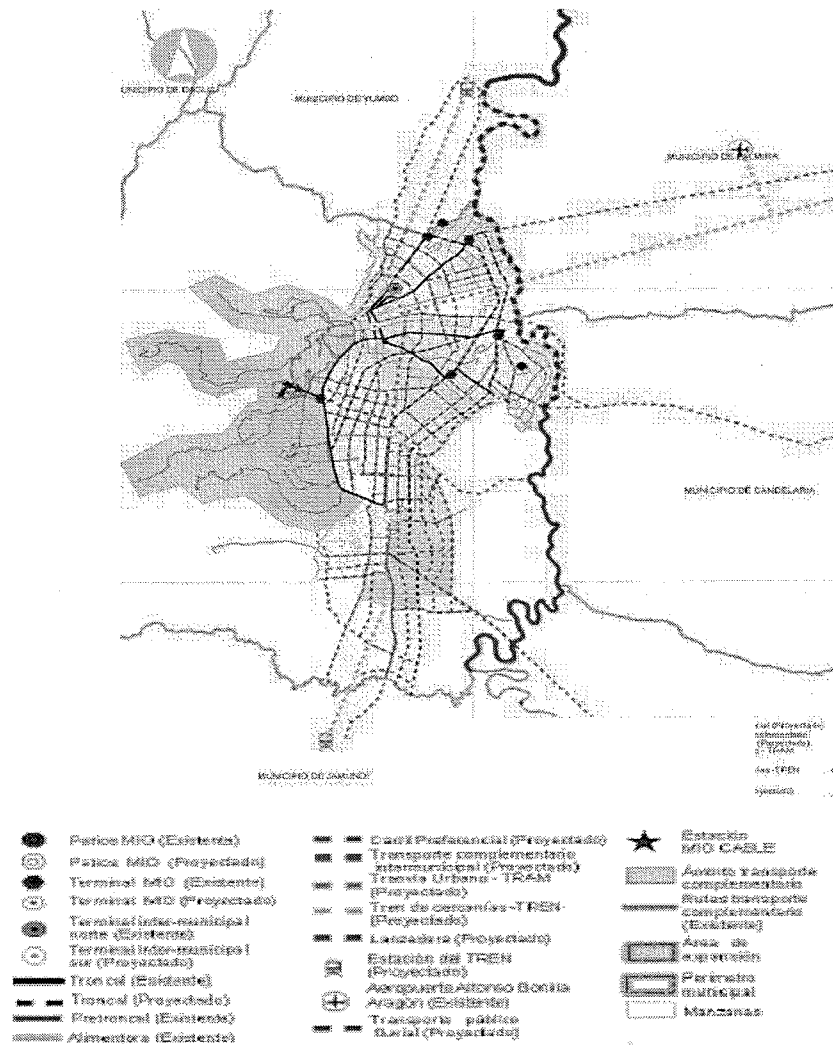
Fuente: Diego Rodriguez y otros (2017)

En respuesta a la dinámica de localización de la población en relación con los centros de empleo a escala urbana y regional, en el marco de la formulación del Plan Integral de Movilidad Urbana se contempla desarrollar el Sistema Ferroviario Urbano-Metropolitano que en su primera fase estará orientado a servir la demanda de viajes entre Cali, Palmira (Aeropuerto/Zona Franca), Yumbo y Jamundí; y dentro del ámbito urbano de cada uno de estos municipios. En una segunda fase, se ampliará el alcance territorial hasta el nivel del ámbito de la región metropolitana funcional alrededor de Cali; y, finalmente, podrá interrelacionarse con sistemas en otras aglomeraciones urbanas del norte del Departamento del Valle del Cauca y Eje Cafetero.

Escenario 2028 Programa de Mejoramiento de la movilidad en transporte público masivo



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA,  
SOCIAL Y HABITAT



Fuente: Secretaría de Movilidad (2018) DTS PIMU

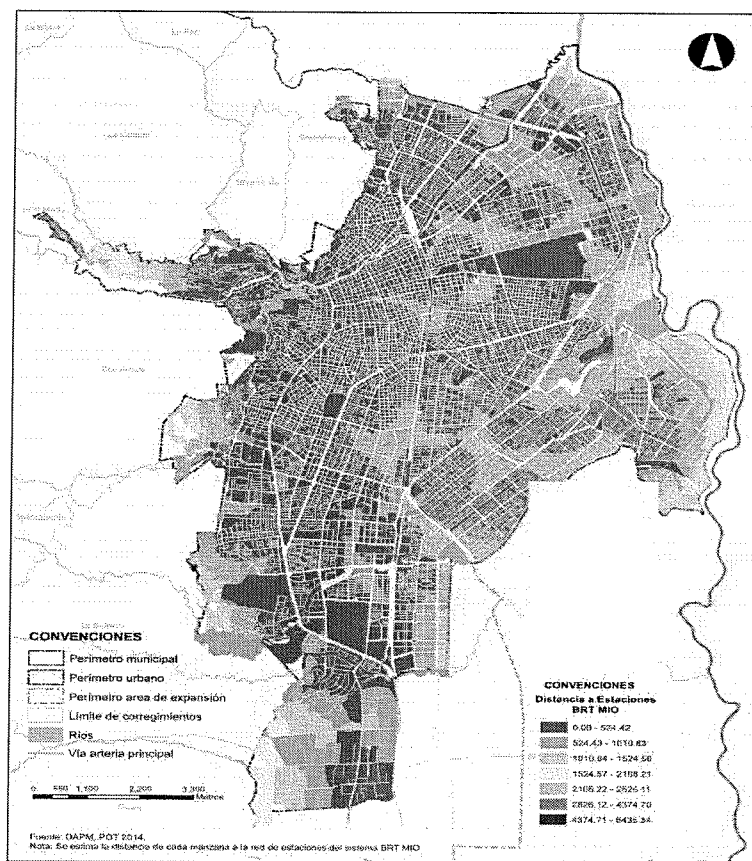


**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

Según PlaneVita, el sistema de transporte público masivo de Cali presenta problemas de cobertura y eficiencia, lo cual está ocasionando un aumento en la aparición de medios de transporte informal. A esto se le suma una falta de integración intermodal, la cual es necesaria debido a la condición de Cali como ciudad de bienes y servicios de la subregión.

La zona rural en general tiene marcados problemas de movilidad. Regularmente, está atravesado por vías sin pavimentar, ausencia de andenes y la utilización de recursos propios en la adecuación de vías. Además de la seguridad, la calidad, el tiempo que tarda y el costo del transporte como factores que influyen en la calidad de vida.

Distancia mínima a estación del sistema integrado de transporte masivo MIO



Fuente: Elaboración propia con base en insumos de DAPM POT 2014

### Servicios públicos domiciliarios y TIC

Conforme al POT los servicios públicos domiciliarios lo conforman los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, que reciben las personas en sus viviendas. Sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población, estos servicios pueden ser prestados por el estado o por particulares. La prestación de estos servicios está bajo la regulación, control y vigilancia del estado.

Históricamente, la oferta de servicios públicos en el municipio de Santiago de Cali ha dependido de un desarrollo urbano no planificado y de la gestión de las empresas operadoras (EMCALI, EMSIRVA, Promoambiental, Ciudad Limpia, Gases de Occidente, las empresas de telefonía móvil, entre otras). En tal sentido, la problemática es atribuible a los procesos de conformación acelerada de asentamientos humanos planificados y no planificados, producto del vaciamiento del campo a la ciudad; la industrialización y el crecimiento urbano del municipio<sup>1</sup>.

El DTS del POT establece que, en el municipio de Santiago de Cali, las empresas operadoras han perdido ventaja competitiva en el mercado, dada su débil capacidad de respuesta a las demandas económicas, tecnológicas, sociales y territoriales. A ello se suma su baja capacidad de adaptación al nuevo diseño institucional, derivado de los artículos 367 a 370 de la Constitución Política de 1991, y de las leyes que reglamentan el sector, tales como la 142 y 143 de 1994, y 1341 de 2009 (Ley de TIC). Adicionalmente, presenta un deterioro gradual de la calidad de los servicios públicos y alta incidencia de las empresas operadoras en la planificación de la ciudad en términos urbanos y territoriales (Varela y otros, 2009).

En cuanto al abastecimiento de agua potable en la zona urbana los cuerpos de agua utilizados como fuentes del acueducto de la ciudad son los ríos Cali (planta Río Cali, 1930), Cauca (plantas Río Cauca y Puerto Mallarino, 1958 y 1978, respectivamente), Meléndez (planta La Reforma, 1994) y Pance (planta La Rivera, 1993, adquirida por EMCALI en el año 2006). Algunos otros (ríos Lili, Meléndez y Cañaveralejo) hacen parte de la red de drenaje de la ciudad y todos reciben

---

<sup>1</sup> Documento Técnico de Soporte POT 2014



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

descargas de aguas residuales domésticas e industriales. Éstos, además del Río Pance – que lo hace a través del Jamundí – desembocan al Río Cauca antes de las bocatomas del acueducto de la ciudad. Adicionalmente, se dispone de abundantes recursos de agua subterránea ubicados en ambas márgenes del Río Cauca.

Uno de los asuntos centrales a resolver por parte de la ciudad de Santiago de Cali tiene que ver con la formulación del Plan Maestro de Servicios Públicos, que debe tener en cuenta que el actual sistema de aprovisionamiento de agua potable de la ciudad es vulnerable dado que depende en un alto porcentaje (77%) de una única fuente; el Río Cauca, el cual cada vez presenta mayores niveles de contaminación.

Con respecto al alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, las redes corresponden a tres clases que se identifican como: Sanitario, pluvial y combinado. El sistema de alcantarillado de Santiago de Cali cuenta con diferentes tipos de materiales, los cuales tienen una vida útil distinta. En el área urbana las comunas con cobertura más bajas según cantidad de metros lineales de alcantarillado sanitario (incluyendo el combinado) son la: 12, 15 y 20 con 1,9%, 0,3% y 1,3% respectivamente del total redes sanitarias instaladas. En la mayoría de las comunas hay poca presencia de redes para el desalojamiento de las aguas residuales, pero, las más graves son las tres comunas mencionadas. El tener pocas redes de recolección de agua es poner en peligro la salud de las personas, dado que aumenta el riesgo de enfermedades epidemiológicas.

Las comunas 2 y 19 presentan mayor cobertura de redes sanitarias con un porcentaje de 10,3% y 9,9% respectivamente del total de redes sanitarias instaladas.

Con respecto al tema de servicios de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias PlaneVita sugiere que estos aspectos siguen siendo críticos en la ciudad de Cali, principalmente por factores relacionados al crecimiento acelerado de asentamientos de origen informal, al deterioro y contaminación de fuentes hídricas, a la obsolescencia de las redes por falta de cambio o mejoras a las redes, etc.

El cálculo de la capacidad de carga urbana a partir de las áreas de la ciudad con mayor soporte de servicios públicos no se ha podido abordar por la falta de información técnica para su análisis. Con respecto a la existencia de estudios de capacidad y cobertura frente a la prestación del servicio en escenarios del POT 2104 y los programas que EMCALI plantea para cubrir demandas en las áreas de densificación y renovación urbana según el POT de 2014, esta empresa no cuenta con información y está a la espera de los resultados del proceso de formulación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, actualmente en proceso de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

contratación.

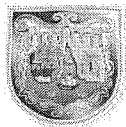
Con respecto al sistema de energía eléctrica el principal problema es la vulnerabilidad y la alta dependencia del sistema eléctrico nacional, por ser EMCALI un operador que comercializa, pero no distribuye y su generación no alcanza a satisfacer la demanda local, lo cual se refleja en los altos costos de producción y en las tarifas de los servicios.

En cuanto al manejo de residuos sólidos para 2013 la población de la ciudad de Santiago de Cali, generaba aproximadamente 583.876 ton/año, representado en 1.800 ton/día de residuos sólidos, sin contar con los residuos especiales como escombros, poda o mantenimiento de parques, separadores viales entre otros y limpieza de vías. (DAPM, PGIRS 2013). Con el crecimiento poblacional, los cambios en los estándares, en los estilos de vida y la producción de nuevos productos, se estima que la generación de residuos se incremente significativamente.

El DTS del POT establece que el porcentaje de materiales potencialmente reciclables alcanza valores cercanos al 20%, situación que puede favorecer alternativas para el re-uso o reutilización, la recuperación y la transformación de estos residuos, y su posterior comercialización, contribuyendo de esta forma a la economía local y a la disminución en la cantidad de residuos sólidos a transportar y disponer. Sin embargo, actualmente la recuperación de esta fracción se realiza por el sector informal (2.574 recicladores, de acuerdo con el censo y caracterización de los recicladores y de la actividad del reciclaje realizado por el DAPM en el año 2006), en condiciones anti-técnicas y de alto riesgo para la salud, a menudo, sin protección física y social. Esto es más crítico teniendo en cuenta que en el antiguo sitio de disposición final (Navarro), más de 658 personas recuperaban materiales reciclables y que, con el cierre de éste, se ha visto afectada su posibilidad de subsistencia. La contribución que el sector de recicladores realiza en la gestión de los residuos sólidos es muy importante, por la significativa proporción de materiales que recuperan; no obstante, deben establecerse estrategias y políticas públicas que los incluyan formalmente dentro de esta gestión y mejoren sus condiciones laborales.

### Equipamientos

Para determinar el estado actual del sistema de equipamientos en Santiago de Cali se consultó la versión preliminar del diagnóstico elaborado para el Plan Maestro de Equipamientos (PME), actualmente en ejecución. Si bien esta información no es oficial, permite analizar de manera general las condiciones de los equipamientos destinados a prestar servicios sociales a la población de Cali.



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

En términos de su distribución territorial, se evidencia concentración en el sector occidente del área urbana. Es así como, desde el centro de la ciudad y en el eje de la calle 5, están las mayores concentraciones de equipamientos de salud, de administración pública y de cultura; los grandes equipamientos deportivos tienen una localización agrupada en dos sectores del área sur occidental, hacia el sur hay concentración de equipamientos de educación superior, básica y media que implican grandes desplazamientos de población estudiantil para acudir a este tipo de equipamientos.

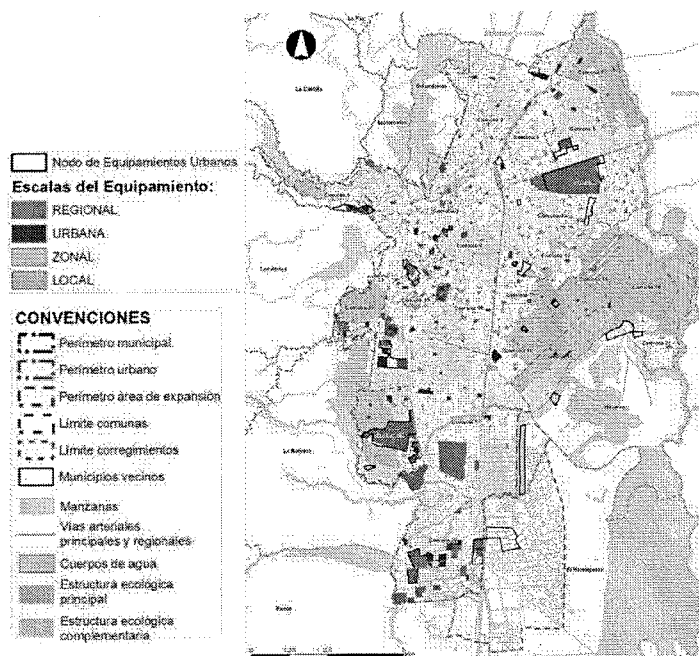
En la extensión oriental de la ciudad, se localizan equipamientos principalmente de escala local, situación que obliga a la población de esta zona de Cali a desplazarse hacia el occidente del área urbana cuando requiere acceder a los equipamientos de escalas mayores.

De acuerdo con la base de datos de la Fase I del PME en Santiago de Cali existen 1986 equipamientos. Para la mayoría de equipamientos el prestador del servicio es público, con 1157 equipamientos, frente a 811 que corresponden a administración privada. Respecto a la clasificación de los equipamientos por escala, la mayoría es de la escala local (más de la mitad del total), le siguen los de escala zonal, urbana y regional.

#### Escala de los Equipamientos



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT



Fuente: Plan Maestro de Equipamientos 2018.

En términos de déficit y superávit calculado a partir de la relación demanda – oferta<sup>2</sup>, el PEMP realizó el siguiente análisis por Comuna:

**Déficit:** En la comuna se requiere más suelo para equipamientos. El nivel de déficit se expresa en la gama de colores que va del rojo (déficit alto), naranja (déficit moderado), amarillo (déficit medio - bajo) hasta el amarillo claro (déficit medio)

**Sin requerimiento:** Identifica aquellas comunas que en el cálculo e identificación del déficit el resultado es cero y se considera como una comuna estable que su oferta cubre sus necesidades actuales de equipamientos para la población, expresado en azul claro.

**Suelo futuro aprovechamiento:** Son todas aquellas comunas que en el cálculo e identificación del déficit el resultado es mayor que cero (superávit). No se define como nuevo suelo para equipamientos, sino que, por el contrario, es el suelo actual y que está en funcionamiento y que es susceptible de cambiar el tipo de equipamiento, pero se mantiene su calidad de suelo dotacional y el cual puede

<sup>2</sup> El PME define la oferta como la cantidad de bienes y servicios en este caso equipamientos, que ofrece la ciudad para el desarrollo de las actividades básicas de la ciudad (salud, educación, cultura). A su vez, define la demanda como la cantidad de servicios o equipamientos que se requieren para suplir las necesidades de la población en las actividades básicas.



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

mejorar sus condiciones y capacidad.

Producto del anterior se tiene el siguiente estado para cada tipo de equipamiento:

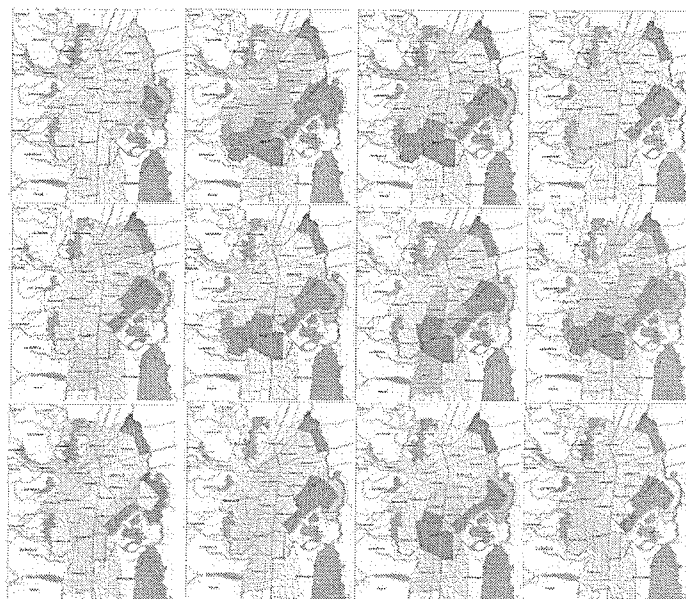
Condiciones de déficit y superávit de equipamientos de Educación, Salud, Bienestar Social y Cultura por comuna y por escala.

Fuente: Plan Maestro de Equipamientos 2018

Al analizar los anteriores mapas es posible identificar tres conjuntos de situaciones de acuerdo con la cantidad de equipamientos y la densidad de población por comuna:

La comuna 19, que cuenta una notoria cantidad de equipamientos en relación con la población a que sirven (110.000 Hab.) y figuran entre las comunas con densidades menores.

Las comunas 02 (109.000 Hab.) y 14 (167,000 Hab.) con número medio de



DÉFICIT ESCALA  
LOCAL: Educación,  
Salud, Bienestar  
Social, Cultura.

DÉFICIT ESCALA  
ZONAL:  
Educación, Salud,  
Bienestar Social,  
Cultura.

DÉFICIT ESCALA  
URBANA:  
Educación, Salud,  
Bienestar Social,  
Cultura.

equipamientos y del grupo de comunas con poblaciones altas.

Las restantes diecinueve (19), que conforman un mosaico variable de densidades y poblaciones.

El balance entre la relación de cantidad de equipamientos y población muestra una



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

situación en la ciudad, donde las comunas en su mayoría más densamente pobladas (Comunas 6, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 1, 18, 20) coinciden con las ubicadas en ese tercer grupo de las que figuran con el menor número de equipamientos, están ubicadas en el oriente y ladera del territorio urbano, y comprenden estratos socioeconómicos 1 y 2, que tradicionalmente demandan la mayor cantidad de servicios subsidiados o gratuitos, especialmente en salud, educación y recreación.

### Espacio público

En la ciudad de Santiago de Cali el Sistema de Espacio Público en conjunto está compuesto por tres subsistemas: a) El Espacio Público de valor ambiental, b) El Espacio Público de encuentro ciudadano y recreación y c) El Espacio Público de movilidad. Y lo pertinente al diagnóstico, comprende el denominado Espacio Público Efectivo que corresponde predominantemente con los contenidos del literal b de Espacio Público de Encuentro Ciudadano y Recreación.

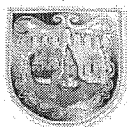
Teniendo en cuenta la clasificación planteada en el POT 2014, el análisis del actual Sistema de Espacio Público analizó los elementos constitutivos del espacio público en sus tres subsistemas.

El Plan Maestro de Espacio Público (PMEP) actualmente en formulación<sup>3</sup>, evidenció en su etapa de diagnóstico dos desafíos para continuar el proceso de consolidación del Sistema de Espacio Público de Cali así:

1. La necesidad de fortalecer la articulación del Sistema de Espacio Público y el Modelo de Ordenamiento Territorial MOT propuesto en el POT 2014.
2. El desafío de desarrollar un enfoque diferenciado que reconozca las problemáticas y retos particulares que existen a nivel territorial para superar el cierre de brechas del espacio público en Cali. En tanto la ciudad no es un territorio homogéneo, el PMEP juega un papel fundamental en la identificación y desarrollo

---

<sup>3</sup> El DTS del Plan Maestro de Espacio Público de Santiago de Cali se encuentra en proceso de revisión y posible modificación por parte del equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, por lo cual la información aquí incluida no obedece a la versión final que soportará el proyecto de Acuerdo del Plan Maestro de Espacio Público. Igualmente, la información del inventario de espacio público no es oficial, por lo que no sustituye a SIBICA, en el cual reposa la información oficial de los predios propiedad del Municipio con todos los soportes respectivos, así como tampoco reemplaza ni actualiza el mapa N° 37 del POT - Acuerdo 0373 de 2014, correspondiente al sistema de espacio público. En ese sentido, debe ser considerada como insumo de trabajo para el análisis de las condiciones generales de espacio público en Cali con el fin de identificar condiciones de soporte urbano adecuado para el correcto desarrollo del uso residencial.



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

de programas y proyectos diferenciados y acordes a las necesidades y prioridades de las distintas áreas de la ciudad para superar el déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público.

La aproximación efectiva a estos dos desafíos implica según el diagnóstico del PMEP, la consolidación del Sistema de Espacio Público a partir de una comprensión multidimensional del espacio público desde las escalas regional, urbana, zonal, y local. Estas escalas se definen desde el POT 2014 de acuerdo al área correspondiente: a. Regional: superior o igual a 10 ha.; b. Urbana: entre 5 ha. Y 10 ha.; Zonal: entre 5000m<sup>2</sup> y 5 ha.; y d. barrial o local: inferior a 5000m<sup>2</sup>.

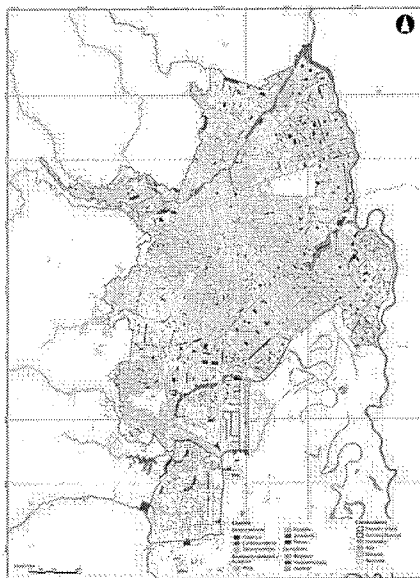
Entre los elementos más importantes y favorables del espacio público, se consideran: (i) el hecho de que en términos de estructura del sistema de espacio público, más del 30% de los elementos se encuentran en el borde de cuerpos de agua, hecho que, junto a los 11 ecoparques, articula la red de espacios públicos con la estructura ecológica; (ii) que alrededor del 73% de espacios son de escala local, lo que evidencia una relación de proximidad de los habitantes al espacio público, con excepción de las zonas de la ciudad en donde éste es escaso como sucede en las comunas 3 y 9 en el centro de la ciudad, y las comuna 8 y 12 al oriente.

En los talleres de participación que acompañaron el diagnóstico del Plan Maestro de espacio Público se identificaron desincentivos para el uso del mismo, entre los que predominan: el consumo de drogas, la mendicidad en aumento, y la delincuencia, que como consecuencia generan predisposición y percepción de inseguridad en los espacios públicos de la ciudad.

Sistema actual de espacio público de acuerdo con las tipologías definidas en el POT 2014



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT



Fuente: PMEP, 2018

Según el PMEP los corredores ambientales, los parques y las zonas verdes suman, cada una, el 30% de los espacios públicos de la ciudad. La distribución de los espacios públicos en el territorio, así como la tipología de estos no es uniforme. La distribución desigual en el territorio responde a las dinámicas urbanas de crecimiento de la ciudad y a la manera como se ha abordado el espacio público en la ciudad.

El área con mayor déficit de espacio público, corresponde a la zona central de la ciudad, correspondiente a las comunas 8, 9, 10, 11, y 12. Esta zona, que se consolida como a ambos lados de la Línea del Ferrocarril, cuenta con sólo el 6.19% del sistema actual de espacio público, y de éste porcentaje, sólo un 0.07% corresponde a la Estructura Ecológica Municipal. Estos factores evidencian la importancia fundamental del Corredor Verde para la generación de espacios públicos al interior de la ciudad. Es importante mencionar que esta área corresponde a la zona de re-densificación planteada en el POT 2014.

La zona de ladera occidental correspondiente a las comunas 1, 18 y 20, presenta también un importante déficit de espacio público. Si bien, al igual que en el caso de la zona central el déficit de espacio público coincide con un mínimo porcentaje de espacios públicos de valor ambiental, estas áreas, por su ubicación tienen el potencial, y la necesidad, de articularse a los corredores ambientales y los ecoparques.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

El PMEP concluye que en Cali la clasificación de uso del suelo de los ecoparques es correcta, con un 5,4% del área total de los ecoparques ubicados en suelo de uso residencial.

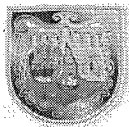
Para los corredores ambientales, se observa que estos se encuentran distribuidos principalmente en áreas residenciales y en zonas de espacio público, por el lado de los cinturones ecológicos, la mayoría del área se clasifica actualmente como residencial, lo cual es evidencia de debilidad municipal en la gestión de estos espacios públicos de valor ambiental.

Por otra parte, el 80% de los parques están correctamente clasificados, y un 5% de éstos se cruza con el área de equipamientos, de manera que en esta parte del territorio se requiere una definición de espacios públicos o equipamientos, para lo cual es necesario actualizar los registros para los parques que se encuentran en zonas residenciales. En cuanto a las plazas, un 98% del área está bien clasificada, y, junto con el bulevar, este tipo de áreas son las que están en su mayoría bien clasificadas.

Las zonas verdes presentan el mayor déficit en el establecimiento de áreas de actividad, pues sólo el 55% de la totalidad se encuentra en áreas de espacio público, y el 45% restante se distribuye en otros usos como el industrial y residencial, lo cual implica riesgos debido a que la falta de gestión por parte de la alcaldía puede generar problemas de invasión de las zonas verdes.

Por otro lado, al tratarse de un solo espacio público, el bulevar del Río presenta una calificación correcta, y finalmente, debido a sus características de movilidad, la mayoría de las alamedas y vías peatonalizadas se encuentran clasificadas como zonas residenciales. En conclusión, se evidencia que es fundamental mejorar la gestión con respecto al uso y actualización de normatividad de la ciudad, en tanto hay un número importante de espacios públicos clasificados en usos y áreas de actividad que no corresponden, es necesario realizar su correcta actualización e incorporación a las zonas normativas urbanas, en este caso áreas de actividad.

Los espacios públicos deben estar presentes en todos los tipos de actividades de la ciudad, no obstante, dichos espacios públicos deben ser diseñados de acuerdo con el contexto que los rodea y tener en cuenta su escala a nivel regional, urbano, zonal y local. Estos deben satisfacer y soportar las necesidades que demandan las diferentes áreas de actividad, que actualmente se concentran principalmente en las zonas residenciales, y en segundo lugar en los nodos de equipamientos.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

En el caso de las áreas rurales de Santiago de Cali, los espacios públicos se ubican principalmente en: centros poblados, suelo suburbano y predios relacionados con ecoparques (Ecoparque Lago de las Garzas y el Ecoparque De la Vida). Debido al criterio de accesibilidad, estos se implementan en lugares centrales y de fácil acceso, y en lugares donde es más sencillo adecuar los espacios públicos que crearlos.

### Ambiente y riesgo

Cali se enfrenta a dos grandes aspectos en lo que a nivel ambiental se refiere, el cambio climático por sus consecuencias y por el otro, los efectos asociados al riesgo, como son deslizamientos, inundaciones, etc. todos estos también como una determinante dentro del cambio climático, pero más desde la adaptación que sobre la mitigación (siendo este primero el que se aborda frente al cambio climático).

En cuanto al cambio climático, entendido dentro de éste las acciones de mitigación que se pueden desarrollar frente al abastecimiento hídrico, disminución de la contaminación y aprovechamiento de los recursos naturales, a partir del estudio realizado entre el CIAT, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca y el Dagmá, se identificaron diferentes aspectos que tienen relación directa con la vivienda y el hábitat.

Referente al cambio climático, se identifica que hay un diagnóstico frente a tres temas, reducción de la vulnerabilidad tanto al cambio como a la variabilidad climática, una necesidad de articular los instrumentos de planificación para hacer sustentable al municipio y la adecuada estructura ecológica y económica para reducir las emisiones de Gases Efecto Invernadero y el riesgo por desastres.

Ahora bien, en temas de contaminación el transporte es el de mayor impacto, con más de dos millones de toneladas de CO<sub>2</sub> equivalente, seguido de residuos que es en esencia generado por la vivienda, las residencias, los hogares y finalmente la industria, lo que lleva a que una estrategia se enmarque en construcción sostenible, reducción de residuos y modernización de la flota de transporte. Acciones que, de no ser ejecutadas, en el escenario tendencial, llevarán a un incremento por encima de los 3 grados centígrados.

Otro aspecto dentro de las acciones necesarias de mitigación que de no realizarse se verán como una fuerte consecuencia y tienen especial relación con la vivienda, son las islas de calor, fenómeno que se concentra por la alta concentración de industria y baja tasa de individuos arbóreos en un solo lugar. Frente a esto, en Cali



ALCALDÍA DE  
**SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

se identificaron dentro de la comuna 4 las de mayor impacto, seguido por la 3, 5, 8 y 13, reflejando acciones en especial para implementar jardines verticales, en conjuntos residenciales de edificios que se vieron afectados por un lado por la alta industria y por el otro por el bloqueo de las corrientes de montaña que bajaban al atardecer y por causa de construcciones en ladera de esas zonas, las corrientes fueron bloqueadas.

Como un tercer aspecto, se puede identificar el acceso al espacio público desde no sólo las condiciones urbanísticas, sino desde las características ambientales, en las cuales es necesario integrar la estructura ecológica principal a las zonas de espacio público, en la medida que actualmente se cuenta con sólo 2,6 m<sup>2</sup> / habitante y la meta POT, aunque es baja al estándar internacional de 10 m<sup>2</sup> por habitante, al menos espera llegar a los 6 m<sup>2</sup>.

Finalmente, el tema de residuos de construcción y demolición se presenta como una oportunidad en tanto la ciudad produce suficiente material ya caracterizado, no sólo el que se deposita en las escombreras autorizadas, sino aquel que es arrojado en puntos clandestinos. Si éste se utilizara como base de concreto para la elaboración de vivienda, se podrían generar nuevas unidades habitacionales tipos VIP o VIS, y apoyados en la caracterización de viviendas tipo, se podría contar con una solución de corto plazo que, vinculado a la construcción sostenible con manejo de aguas, tanto grises como de lluvia, adecuados materiales y optimización del diseño, darían como resultado un mejor nivel de la vivienda, ya que se adaptaría a los entornos de la ciudad.

Frente al segundo gran aspecto, el riesgo, está el de remoción en masa, en dónde la concentración de ADHI ha venido asentándose en zonas relevantes como Cerro de las Tres cruces, Aguacatal, Bataclán, y en zonas de Pance, dónde la mezcla entre ocupación y riesgo asciende, y aunque no hay una cifra oficial, al menos se debe contar con un esquema que permita la adaptación a lo ya ubicado y el reasentamiento de las familias que según el nivel de riesgo deban hacerlo.

En cuanto a inundación, están los planes de adaptación para las comunas de borde del río Cauca, pero estos planes de choque no tienen un esquema completo de reasentamiento, ni de adecuación hidráulica que identifique la sostenibilidad de los espejos de agua, aunque se adaptan a la circunstancia identificándose en general más de 1000 hectáreas con posibles afectaciones hasta que el Plan Jarillón se consolide.

Si se observa por pluviosidad, y eso incluye rebosamientos, crecientes y desbordamientos, la renaturalización de quebradas es un aspecto relevante en



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

especial hacia los canales de la zona el Oriental o calle 73 (que drena el 45% de las aguas lluvias en la ciudad), Secundario, Calle 45 Norte, Calle 69 Norte, Monark, Álamos, Calle 52 Norte, Carrera Primera D, Cauquita Sur, Canal Sur, Brisas de los Álamos y Nueva Floresta.

Un riesgo cotidiano, pero no del todo estudiada deriva del manejo y aprovechamiento de residuos, en éste hay tanto acciones de mitigación como de adaptación, ya que hay un potencial de 126.415 toneladas de residuos para ser aprovechados en no sólo PET, sino cartones, transformaciones en pisos de vinilo y demás que impactan en cerca de un 20% el total de lo que actualmente se dispone en el relleno sanitario.

Finalmente, en adaptación está el tema de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, con los cuales se podría aprovechar de mejor forma los canales de quebradas, de aguas lluvias y generar una renaturalización que de forma adecuada llevaría a un incremento del espacio público efectivo.

En cuanto a las categorías ambientales y de riesgo, el suelo rural presenta la siguiente situación:

Áreas en suelo rural y clasificación. POT – Santiago de Cali.

TIPO DE SUELO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE	OBSERVACIÓN	ÁREA (Has)	FUENTE
	Suelo en amenaza y riesgo		Alto riesgo no mitigable por inundación	319.1 Ha donde la amenaza por inundación fluvial se considera No Mitigable (El área desde la	Secretaria de Vivienda Social y Hábitat



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

RURAL				cara seca del Jarillón hasta el rio Cauca entre el canal interceptor sur y la desembocadura del Rio Cali). 17.1 Ha es el área donde la amenaza por inundación pluvial se considera No mitigable (Franja de 30 m desde el nivel de las lagunas el Pondaje y charco azul para una inundación con periodo de retorno de 50 años).	
			Alto riesgo no mitigable por remoción	134.92	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

	Estructura ecológica principal (Área Protegida )	Parque Nacional Natural farallones de Cali.	Resolución No 092 del 15 de 1968. El parque tiene un Plan de Manejo adoptado según resolución 049 de 2007	En Cali 12,952.29 Área total en jurisdicción 196,429.9	Cartografía POT 2014, capa áreas protegidas. Gdb POT 2014
		Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.	Resoluciones: N° 9 de 1938, N° 7 de 1941, N° 5 de 1943 - Ministerio de Economía Nacional. Actualmente Plan de Manejo de la Reserva en desarrollo.	9607,31	Cartografía POT 2014, capa áreas protegidas. Gdb POT 2014
		Reserva Municipal de Uso Sostenible del Río Meléndez	Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 y reglamentado por el Decreto 0953 de 2013.	651,05	Cartografía POT 2014, capa áreas protegidas. Gdb POT 2014
		Reserva Natural de La Sociedad Civil "Club Campestre"		253489,151	Cartografía POT 2014, capa áreas protegidas. Gdb POT 2014



**ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI**  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

		Reserva Natural de La Sociedad Civil "La Laguna"	Resolución No. 0142 de 2011 - Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales	1,759,912,96	Cartografía POT 2014, capa áreas protegidas. Gdb POT 2014
	Estructura ecológica principal (Área de especial importancia Ecosistémica)	Ecoparques	Son 11 ecoparques, de los cuales 9 están en la zona rural y dos en la zona Urbana.	Rural 1638,29451	Cartografía POT 2014, capa ecoparques. Gdb POT 2014
		Cinturón ecológico		535,2	Cartografía POT 2014, capa ecoparques. Gdb POT 2014

Fuente: Acuerdo 0373 de 2014.

De acuerdo con la información presentada en la siguiente tabla, existen 349 Has de suelo rural pertenecientes a zonas de riesgo de diferentes tipos, y no existe suelo rural sin amenaza o riesgo.

**Tabla 56. Área (Has) de AHDI según condición de amenaza/riesgo (2013)**

Condición de amenaza/riesgo	Área (Has)	Porcentaje	Área (Has)	Porcentaje
Amenaza no mitigable por inundación	12	84	13	109
Riesgo no mitigable por movimientos en masa	35	71	32	138
Amenaza mitigable por inundación	49	-	-	49
Riesgo mitigable por movimientos en masa	53	31	4	88
Riesgo bajo por movimientos en masa	220	19	300	539
Sin amenaza/riesgo	8	-	-	8
Sin conocimiento de las condiciones de amenaza y riesgo	7	17	35	59
<b>TOTAL</b>	<b>384</b>	<b>222</b>	<b>384</b>	<b>990</b>

Fuente: DAPM / Subdirección de POT y Servicios Públicos

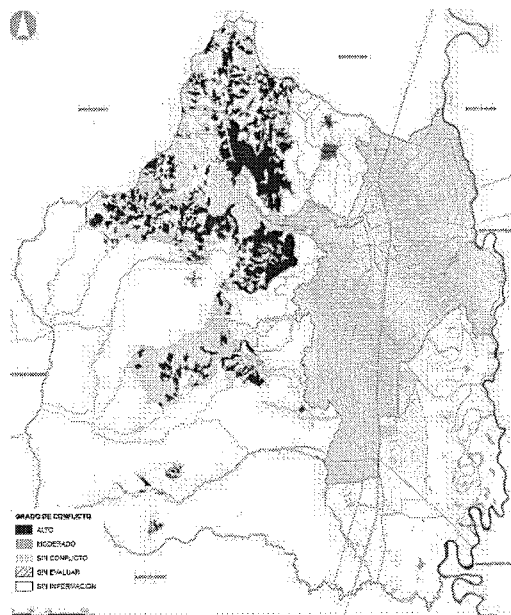
Fuente: Expediente Municipal POT 2014

En lo que respecta al conflicto de usos se identifica únicamente en la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Dentro del Plan de Manejo del PNN Farallones de Cali 2005 – 2009 no se identifican conflicto de usos respecto al uso actual y los



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

usos potenciales descritos dentro del mismo.



Conflicto de Usos del Suelo en la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.  
Fuente: Acuerdo 0373 de 2014.

Respecto al Plan de Manejo ambiental el POT presenta su formulación a corto plazo para la gestión y disposición de los recursos naturales e hídricos de la EEP, en cuanto a infraestructura de servicios públicos, vertederos, afloramiento de aguas subterráneas, entre otros. Dicho plan debe ser expuesto ante la autoridad ambiental competente para su aprobación. Este plan deberá ser entregado en la etapa de pre factibilidad, y debe especificar el manejo que se le dará a dichos recursos conforme lo establecido en el Decreto Nacional 1541 de 1978 y demás normas concordantes.

Como parte de la política de Calidad Ambiental, el POT de Santiago de Cali en su artículo 10 propone el mejoramiento de su calidad ambiental, implementando medidas estratégicas para la reducción y prevención de los efectos del cambio climático, asegurando el manejo y aprovechamiento responsable de su base ecosistémica. En consecuencia, con la situación de riesgo, el POT plantea la reubicación de viviendas en zonas de importancia ecosistémica como áreas de amenaza y riesgo no mitigable y en las zonas de conflicto por uso del suelo localizadas en el suelo protegido de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali, la zona de influencia de los ecoparques o de los bosques de los ríos o los



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

humedales.

Adicionalmente, el POT planea las siguientes estrategias para las áreas de protección del municipio (POT, Art. 10):

- Regular de acuerdo con la normatividad ambiental vigente las actividades agropecuarias, mineras y turísticas del suelo rural siguiendo lineamientos de sostenibilidad que minimicen los impactos ambientales negativos.
- Recuperar y mantener la calidad ambiental del sistema hídrico y prevenir su contaminación y deterioro.
- Incrementar la oferta y mejorar la calidad ambiental de parques, zonas verdes y arborización urbana, priorizando la intervención sobre los elementos de la estructura ecológica principal.
- Reubicar los asentamientos humanos ubicados en áreas de amenaza y riesgo no mitigable, una vez se haya definido un plan financiero y de ejecución y exista un lugar adecuado para tal fin.
- Controlar el consumo indiscriminado del suelo en el área rural a través de la consolidación de bordes urbanos del municipio y la oferta de alternativas habitacionales adecuadas.
- Articular el suelo rural suburbano a los ecoparques como elementos a partir de los cuales conformar un borde urbano que permitan un uso y ocupación adecuada de este territorio, que contrarreste el desarrollo ilegal de estas áreas.
- Promover el desarrollo de programas de mejoramiento integral en centros poblados, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad, disponibilidad, acceso físico y económico de la población rural, a viviendas apropiadas, infraestructura y equipamientos comunitarios y espacio público; involucrando formas de uso y ocupación apropiadas para las características ambientales del territorio y acordes con los modos de vida rural que promuevan la permanencia y la sostenibilidad de la población en el territorio rural.

Una vez analizados los dos enfoques de lo ambiental, se propone una serie de indicadores base, sobre los cuales, desde el hábitat, incluyendo la vivienda, se puede llevar un monitoreo no sólo del control sino del mejoramiento del ambiente



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE VIVIENDA  
SOCIAL Y HABITAT

de la ciudad, siendo éstos:

- De implementación, asociados al acervo de parques, para normalizar temperatura, de áreas mínimas para incorporar nuevos esquemas como techos verdes y jardines verticales y referentes al riesgo por inundación en zonas más afectadas como el río Lili, Melendez y Aguacatal.
- De seguimiento, entre los que está la gestión institucional medida por mejoras frente a las islas de calor, el ahorro energético el aprovechamiento de residuos sólidos, la eficiencia en el consumo de agua, el adecuado manejo para los Residuos de Construcción y Demolición y su implementación en edificaciones para ver no sólo las medidas, sino los impactos también.
- De producto, frente a la recuperación de laderas, conectividad ecológica, reubicación de hogares, transformación de residuos, mayor y mejor espacio público efectivo, y viviendas sostenibles construidas ya sea de forma individual o como ecobarrios.

Con esto, se concluye que hay tanto retos como oportunidades desde lo ambiental para que el hábitat se cualifique y la vivienda se mejora no sólo mitigando impactos, sino adaptándose a transformaciones del clima para un mejor entorno hacia una ciudad sostenible.

En estos términos el informe solicitado.

Atentamente,

JESUS ALBERTO REYES MOSQUERA  
Secretario de Despacho

Proyectó: Steven Valencia Santafé

Elaboró: Steven Valencia Santafé

Revisó: Olga Lucía Monsalve Morales- contratista SVSH, Grupo jurídico SVSH- Gloria S. Marin- Vitoria E. Marulanda.