Diagnóstico Sectorial Territorial
en la Zona de Renovación Urbana

Gerencia Empresa de Desarrollo y
Renovación Urbana

Oficina Asesora de Planeación

Santiago de Cali, junio 2023

CONTENIDO

1. RESUMEN 5
2. INTRODUCCIÓN 7
3. CONTEXTO DEL INFORME 8
3.1. Plan de Gestión Predial 8
3.2. Programa de Gestión Social 10
4. JUSTIFICACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL SECTORIAL. 15
5. ALCANCE Y LIMITACIONES 16
5.1. Alcance 16
5.1.1. Marco Jurídico y Normativo 16
5.1.2. Problemática Territorial: 16
5.1.3. Participación Ciudadana: 17
5.2. Limitaciones 17
5.2.1. Marco Normativo en Evolución 17
5.2.2. Disponibilidad de Información 17
5.2.3 Factores Externos 17
5.2.4. Recursos y Tiempo Limitados 17
6. Marco teórico y conceptual 18
6.1. Definiciones y conceptos clave 18
6.1.1. Desarrollo Urbano: 18
6.1.2. Renovación Urbana: 18
6.1.3. Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana: 18
6.1.4. Territorio: 18
6.1.5 Plan de Ordenamiento Territorial (POT): 19
6.1.6. Políticas Públicas: 19
6.1.7. Impacto Territorial: 19
6.1.8 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Cali 20
6.1.8.1 Análisis del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Ciudad de Cali 20
6.2. PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDA PARAÍSO 25
6.2.1. PLAN PARCIAL CIUDADELA DE LA JUSTICIA 27
6.2.2. PLAN PARCIAL EL CALVARIO -ESTACIÓN CENTRAL 29

6.2.3. PLAN PARCIAL SAN PASCUAL 30
6.2.4. PLAN PARCIAL SUCRE 32
6.3. POLÍTICAS PÚBLICAS PARA EL DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA ... 33
7. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA 35
7.1. RESULTADOS DE LOS ÁRBOLES DEL PROBLEMA Y ANÁLISIS DE CAUSAS Y EFECTOS 35
7.2. ANÁLISIS DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DEL TERRITORIO DE LA ZONA DE RENOVACIÓN. 38
SITUACIÓN DE POBREZA Y VULNERABILIDAD EN ZONA DE RENOVACIÓN .. 38
Déficit de Vivienda en Zona de Renovación Proyecto "Ciudad Paraíso" 40
8. MARCO LÓGICO 45

FIGURA

FIGURA 1 9
FIGURA 2 10
FIGURA 3 11
FIGURA 4. 12
FIGURA 5 13
FIGURA 6 13
FIGURA 7 14
FIGURA 8 14
FIGURA 9 15
FIGURA 10 27
FIGURA 11 28
FIGURA 12 30
FIGURA 12 31
FIGURA 13 33
FIGURA 14 34
FIGURA 15 39
FIGURA 16 40
FIGURA 17 42

1. RESUMEN

Este informe es generado en cumplimiento de los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación (DAP) de la Ciudad de Cali, tiene como objetivo proporcionar información relevante a los Comités Locales de Planificación sobre el diagnóstico territorial de las zonas de desarrollo y renovación urbana.

El informe se divide en dos secciones principales. En la primera sección, se presenta el diagnóstico territorial de la Zona de Renovación Proyecto Ciudad Paraíso, analizando la pirámide de población desagregada por sexo y edad, proporcionando datos sobre violencias basadas en género y describiendo las condiciones de pobreza y vulnerabilidad de las mujeres a nivel de barrio.

En la segunda sección, se aborda el diagnóstico de la población en las zonas de renovación del distrito de Santiago de Cali, utilizando la base de datos del registro de Caracterización y Localización de Personas. Se presentan los barrios con mayor concentración de personas y se analiza la distribución de la población.

El informe destaca la importancia de este diagnóstico territorial para brindar una visión integral de la situación actual en las zonas de desarrollo y renovación urbana. Se espera que estos resultados sean utilizados para la planificación y ejecución de acciones que contribuyan al desarrollo sostenible y mejoren la calidad de vida en la Ciudad de Cali.

Además, el informe menciona dos programas implementados por la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana (EDRU): el Programa de Gestión Predial y el Programa de Gestión Social. El Programa de Gestión Predial se enfoca en adquirir los terrenos necesarios de manera justa y equitativa para la ejecución de proyectos de renovación urbana. Por otro lado, el Programa de Gestión Social tiene como objetivo mitigar los impactos sociales derivados de la adquisición de propiedades en los proyectos de renovación urbana.

El informe destaca los avances logrados a través del programa de gestión social, resaltando la mejora en la calidad de vida de los habitantes de las zonas de renovación urbana, se menciona la importancia de la coordinación entre las diferentes entidades y secretarías involucradas para maximizar los recursos y lograr resultados positivos y duraderos en el desarrollo urbano.

Finalmente, se justifica la realización del diagnóstico territorial sectorial en el marco del marco jurídico colombiano y se mencionan las limitaciones y alcance del informe, que se centra en el análisis jurídico y normativo de la problemática de los territorios que impactan el desarrollo y la renovación urbana en Cali.

En resumen, el informe proporciona un análisis detallado de la situación actual en las zonas de desarrollo y renovación urbana de Cali, destacando la importancia del diagnóstico territorial y los programas de gestión predial y social implementados para promover un desarrollo urbano sostenible y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

2. INTRODUCCIÓN

El presente informe, titulado "Diálogo Sectorial Territorial en Zonas de Desarrollo y Renovación Urbana", tiene como objetivo proporcionar información relevante a los Comités Locales de Planificación, en relación al objeto misional de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana de la Ciudad de Cali (EDRU). Para cumplir con los lineamientos establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en específico la circular 4132.040.22.2.1020.002616 del 22 de diciembre de 2022, se ha realizado un exhaustivo diagnóstico territorial de las zonas de desarrollo y renovación urbana.

En la elaboración de este diagnóstico se han utilizado herramientas administrativas como el Árbol del Problema y la lluvia de ideas, con el fin de identificar y comprender las problemáticas presentes en el distrito de Santiago de Cali. El objetivo es proporcionar una visión integral de la situación actual en estas zonas de Desarrollo y Renovación Urbana, permitiendo generar insumos pertinentes para la planificación y ejecución de acciones que contribuyan al desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en la Ciudad de Cali.

La compilación de este documento ha sido llevada a cabo por la Oficina Asesora de Planeación y la Secretaría General de la EDRU. Para su elaboración, se ha realizado un exhaustivo análisis de las bases de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) en el año 2018, así como la base de datos del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (SISBEN) con corte al 28 de febrero de 2023. Estos microdatos han sido procesados y analizados por la oficina asesora de planeación, quienes lideran los procesos de gestión del conocimiento en la EDRU.

La segunda sección de este informe se enfoca en el diagnóstico de la población, realizado mediante el análisis de la base de datos del registro de Caracterización y Localización de Personas. Este análisis tiene como propósito identificar las problemáticas presentes en las zonas de renovación del distrito de Santiago de Cali. En esta sección se presentan los barrios donde se concentra el mayor número de personas, así como la distribución demográfica de la población en estas zonas.

Seguidamente, se realiza un estudio de la caracterización obtenida y del análisis estadístico de los datos poblacionales de las zonas, logrando generar un fin para la EDRU "Aumentar los proyectos de Desarrollo y Renovación Urbana, así como aumentar la percepción del impacto de la población intervenida".

El informe de Diálogo Sectorial Territorial, proporciona un panorama claro y detallado de la situación actual en las zonas de desarrollo y renovación urbana de

la Ciudad de Cali y de las necesidades de la población, es así que con este diagnóstico, se espera brindar insumos pertinentes para la planificación y ejecución de acciones que contribuyan al desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

3. CONTEXTO DEL INFORME

3.1. Plan de Gestión Predial

El proceso de gestión predial desempeña un papel fundamental en el proyecto de renovación urbana, llevado a cabo por la empresa de desarrollo y renovación urbana de la ciudad de Cali. Esta etapa se enfoca en la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, así como en establecer acuerdos y negociaciones justas con los propietarios de dichos terrenos.

El primer paso consiste en realizar un inventario exhaustivo de las propiedades ubicadas en el área de intervención. Se lleva a cabo un análisis detallado de los registros públicos de propiedad, así como entrevistas y reuniones con los propietarios para recopilar información relevante sobre cada predio.

Posteriormente, se inician las negociaciones con los propietarios de los terrenos. Esto implica establecer comunicación directa, explicar los objetivos y beneficios del proyecto y explorar opciones de adquisición, ya sea a través de compra directa, permutas, acuerdos de reubicación o cualquier otra modalidad que se ajuste a las necesidades de ambas partes.

Durante las negociaciones, se busca llegar a acuerdos justos y equitativos, teniendo en cuenta el valor de mercado de los terrenos y los derechos de los propietarios. Se realizan valoraciones y tasaciones profesionales para determinar el valor justo de cada propiedad y se establecen condiciones claras y transparentes para la adquisición.

Una vez alcanzados los acuerdos, se procede a formalizar la transferencia de propiedad mediante contratos de compra-venta o cualquier otro instrumento legal pertinente. Es importante garantizar que todos los trámites y procesos se realicen de acuerdo con la normativa vigente y que se respeten los derechos y garantías de los propietarios.

En paralelo, se lleva a cabo un exhaustivo proceso de seguimiento y control para garantizar el cumplimiento de los acuerdos establecidos. Se realizan inspecciones y verificaciones periódicas para asegurarse de que los propietarios estén recibiendo los beneficios acordados y que se cumplan todas las condiciones pactadas.

En resumen, el proceso de gestión predial en el proyecto de renovación de se desarrolla con el objetivo de adquirir los terrenos necesarios de manera justa y equitativa, respetando los derechos de los propietarios. Mediante negociaciones transparentes y acuerdos claros, se busca garantizar el éxito del proyecto y el beneficio tanto para la empresa de desarrollo y renovación urbana como para los propietarios involucrados.

o-content/uploads/2020/08/Gestión-Predial-Ciudad-Paraíso.jpg

FIGURA 1: Plano Programa Gestión Predial

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación

3.2. Programa de Gestión Social

Por otro lado, la EDRU E.I.C.E. también está al frente de la atención de la población caracterizada en los Planes Parciales mencionados y que se impactan directamente por los proyectos de Desarrollo y Renovación Urbana y que dicha gestión social se reglamenta mediante resolución 10.15.006-2017 del 17 de febrero de 2017

"Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión Social con miras a mitigar los impactos sociales derivados del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública de los inmuebles requeridos en el proyecto de desarrollo y renovación urbana Ciudad Paraíso".

En su ARTÍCULO QUINTO: LÍNEAS DE ACCIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL, se distinguen las líneas estratégicas del Plan de Gestión Social, que dan respuesta a salvaguardar los derechos humanos de la población caracterizada.

Para el presente informe se muestran los avances en atención a la población caracterizada acordes a las capacidades institucionales de la EDRU E.I.C.E, así:

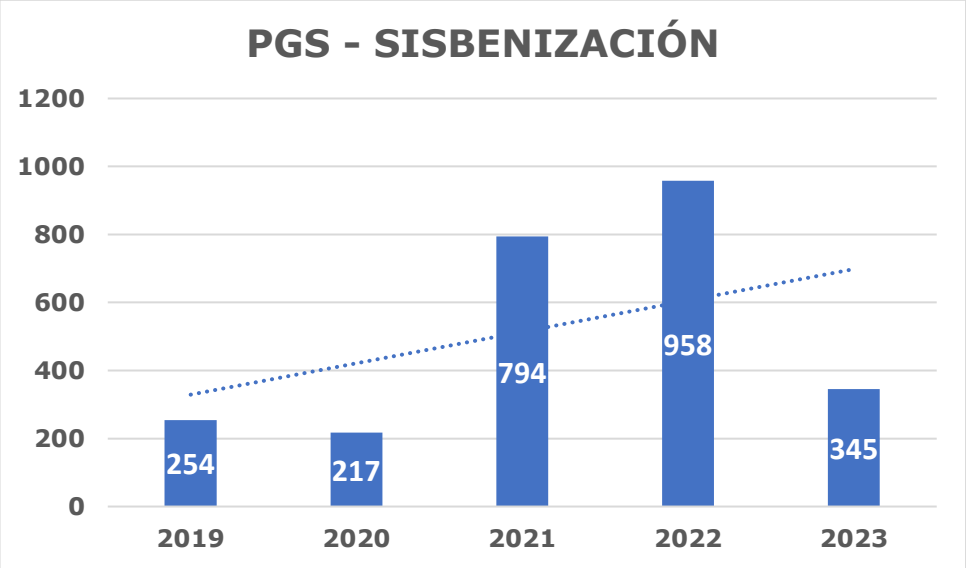


FIGURA 2: atenciones SISBEN en ZRU.

FUENTE: Proceso de Gestión Predial

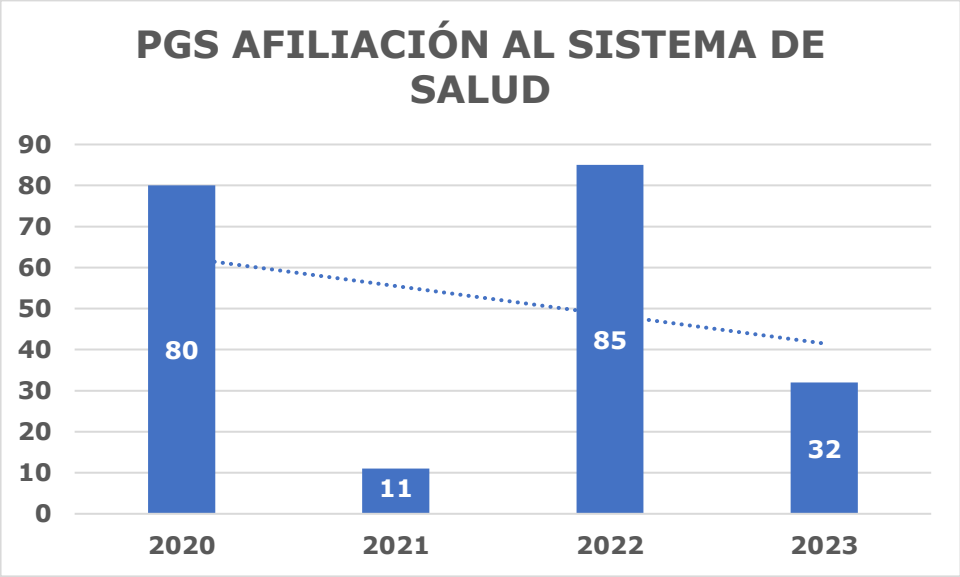
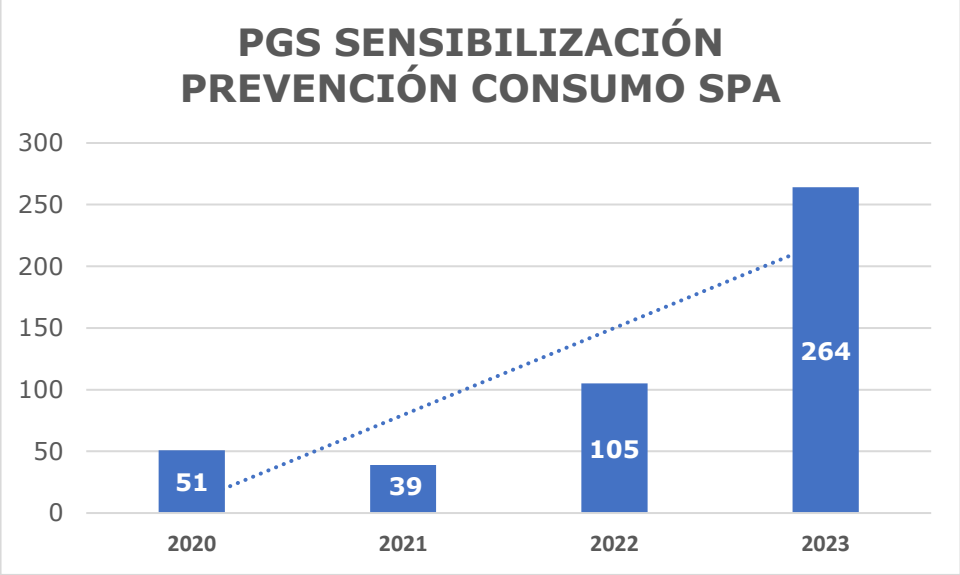


FIGURA 3: Número de Afiliaciones Salud

FUENTE: Proceso de Gestión Social



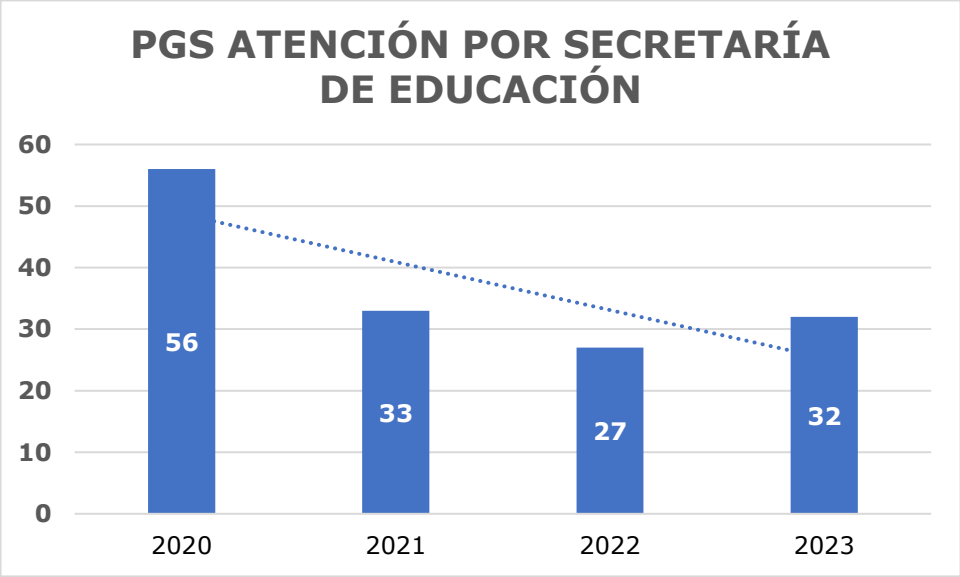


FIGURA 4: Número de Atenciones Educación

FUENTE: Proceso de Gestión Social

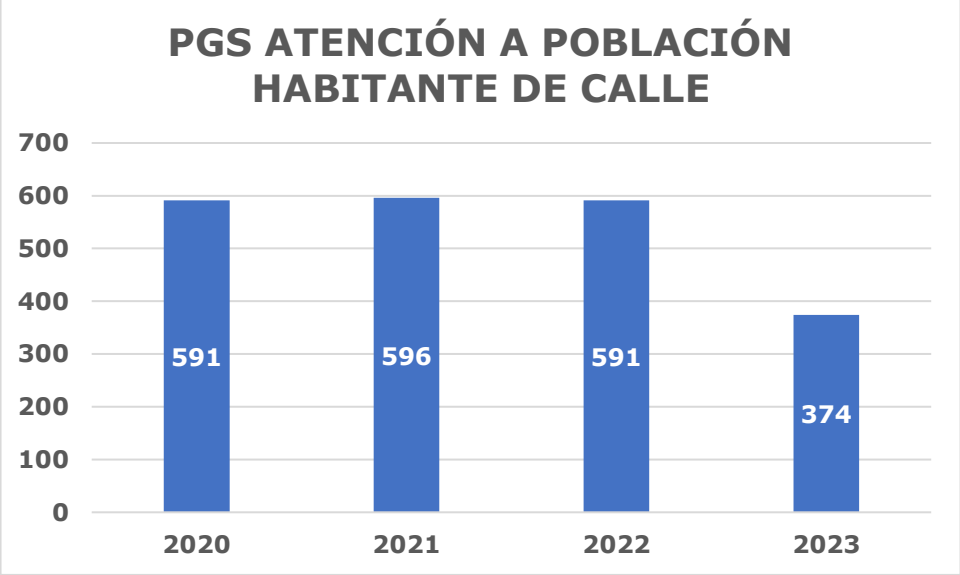


FIGURA 5: Número de Atenciones Habitantes de Calle

FUENTE: Proceso de Gestión Social

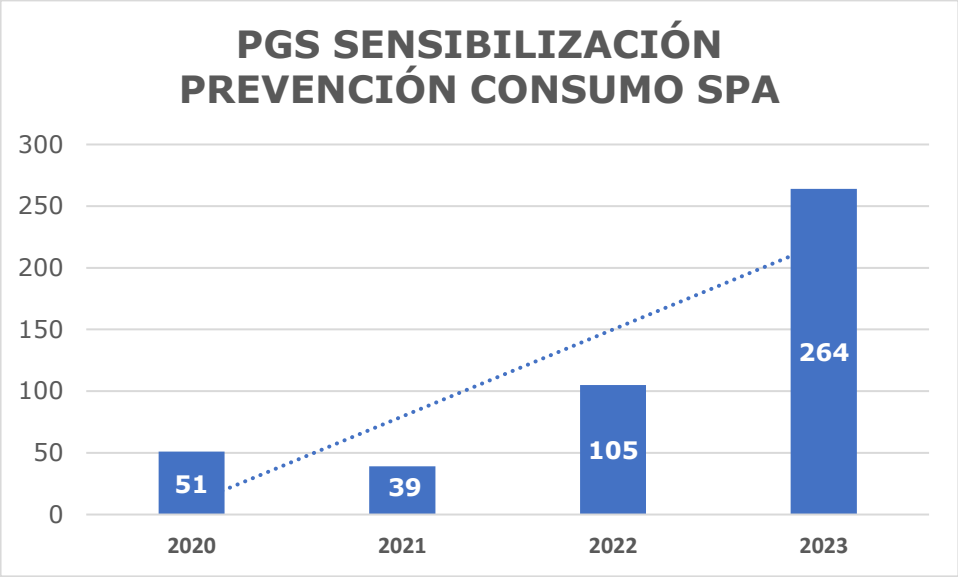


FIGURA 6: Número de Atenciones Habitantes de Calle
FUENTE: Proceso de Gestión Social

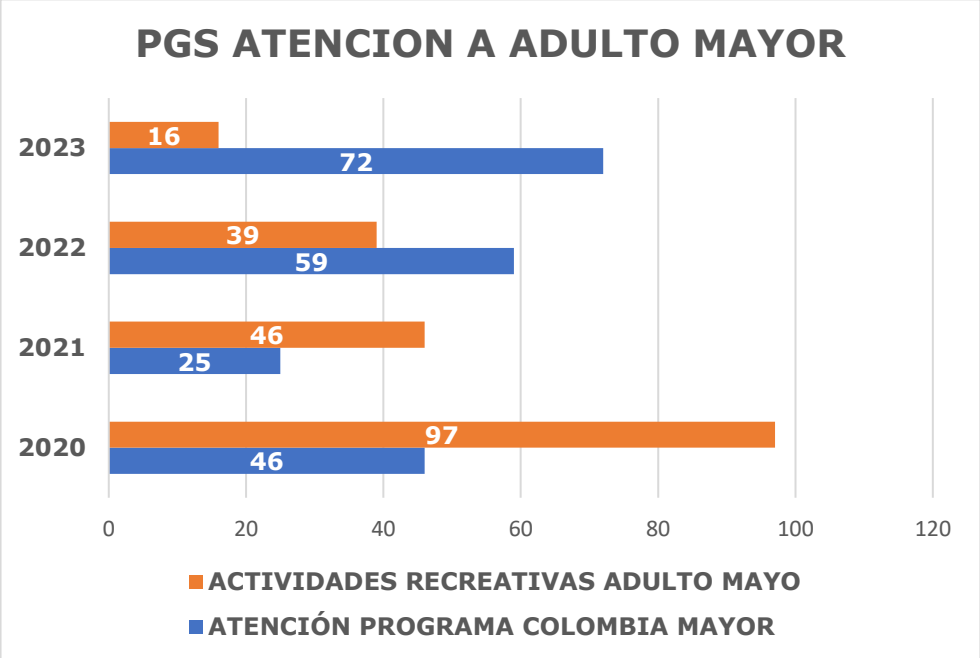


FIGURA 7: Comparativo Atenciones Adulto Mayor por Vigencias
FUENTE: Proceso de Gestión Social

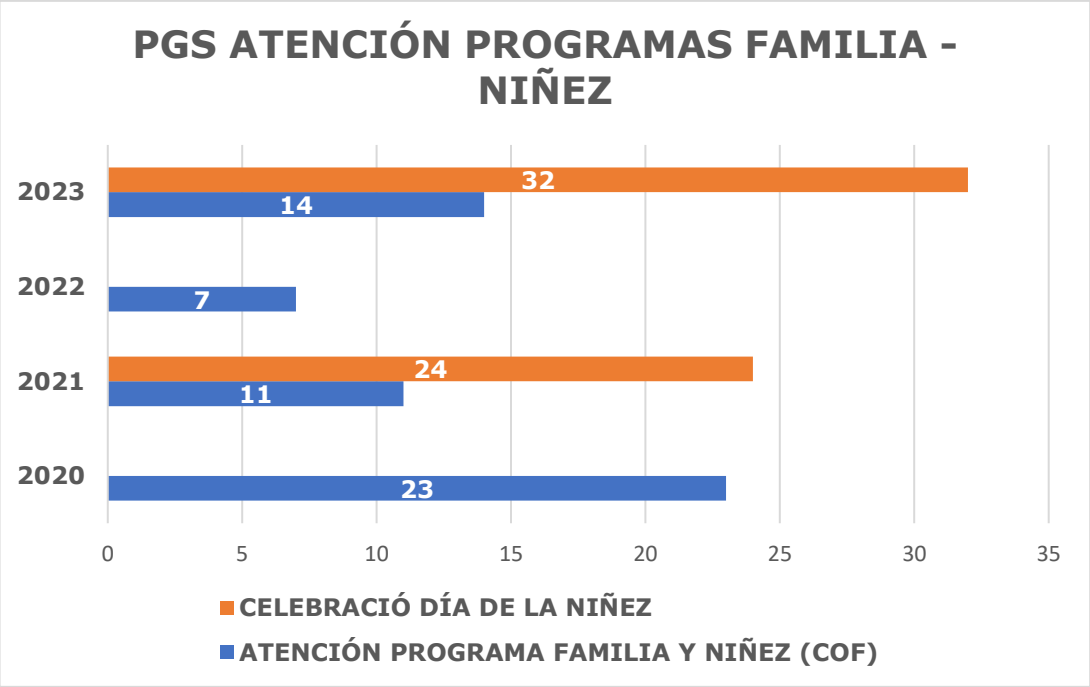


FIGURA 8: Comparativo Atenciones Programas Familia y Ninez

FUENTE: Proceso de Gestión Social

Así mismo, el programa de gestión social implementado por la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana (EDRU E.I.C.E.) ha creado las siguientes herramientas para la articulación de todos los esfuerzos institucionales impacten de la mejor forma a los habitantes de estos territorios:

- CIRU
- CATASEP

El programa de gestión social adoptado por la EDRU E.I.C.E. mediante resolución 10.15.006-2017 ha demostrado ser altamente efectivo en mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona de renovación urbana.

Gracias a los esfuerzos articulados de las diferentes secretarías involucradas, se ha logrado impactar positivamente en la vida de las personas que previamente fueron caracterizadas en la zona. Este enfoque integral ha permitido abordar de

manera holística los diversos desafíos sociales, económicos y urbanísticos que enfrenta este polígono.

El programa de Gestión Social se ha fortalecido con las herramientas sociales del CIRU y CATASEP, dándole la capacidad para atender las necesidades y demandas de la comunidad, fomentando la participación ciudadana activa y promoviendo la inclusión social. A través de estrategias como la mejora de la vivienda, la infraestructura urbana, la generación de empleo y oportunidades económicas, así como la implementación de programas educativos y de salud, se ha logrado generar un impacto positivo significativo en la calidad de vida de los habitantes.

Además, la coordinación entre las diferentes entidades y secretarías ha permitido maximizar los recursos disponibles y optimizar su utilización en beneficio de la comunidad. La sinergia entre los actores involucrados ha facilitado la implementación de soluciones integrales y sostenibles que perdurarán en el tiempo, asegurando un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

En resumen, el programa de gestión social de la EDRU E.I.C.E. ha sido un modelo exitoso de intervención en zonas de renovación urbana, logrando mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de acciones integrales y sostenibles. Este enfoque demuestra la importancia de la planificación estratégica, la participación ciudadana y la coordinación interinstitucional para lograr resultados positivos y duraderos en el desarrollo urbano

4. JUSTIFICACIÓN DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL SECTORIAL.

El diagnóstico territorial sectorial se presenta como una herramienta fundamental para comprender y abordar los desafíos y problemáticas relacionadas con el desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali y la región del Valle del Cauca, en el marco del marco jurídico colombiano.

El diagnóstico territorial sectorial se justifica en el contexto del marco jurídico colombiano, que establece las normas y regulaciones para el desarrollo y la renovación urbana en el país. Mediante un análisis exhaustivo de las leyes, decretos y políticas vigentes, se podrá identificar el marco legal existente y evaluar su efectividad en la promoción de un desarrollo urbano sostenible y equitativo en Cali y el Valle del Cauca.

La ciudad de Cali y su región enfrentan diversos desafíos en materia de desarrollo y renovación urbana, como la falta de planificación adecuada, la informalidad urbana, la segregación socioespacial, la carencia de servicios básicos y la falta de espacios públicos, entre otros. Un diagnóstico territorial sectorial permitirá

identificar y analizar en profundidad estas problemáticas, sus causas y efectos, así como sus posibles soluciones, con el fin de orientar acciones y políticas públicas efectivas.

El diagnóstico territorial sectorial también se justifica en el contexto colombiano y latinoamericano. En América Latina, muchas ciudades enfrentan desafíos similares en términos de desarrollo urbano y renovación, como la expansión desordenada, la pobreza urbana y la falta de infraestructuras adecuadas. Analizar las experiencias y lecciones aprendidas en otras ciudades de la región permitirá obtener un panorama más amplio y enriquecedor, así como identificar buenas prácticas y estrategias exitosas que puedan ser aplicables a Cali y el Valle del Cauca.

También, la falta de una política pública integral y coherente para el desarrollo y la renovación urbana en Cali y la región del Valle del Cauca plantea la necesidad urgente de un diagnóstico territorial sectorial. Este proceso permitirá identificar los vacíos existentes en las políticas actuales, así como las oportunidades de mejora y las acciones prioritarias a tomar. El objetivo final es impulsar el diseño e implementación de políticas y estrategias efectivas que promuevan un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y equitativo en la ciudad y la región.

5. ALCANCE Y LIMITACIONES

5.1. Alcance

El presente diagnóstico territorial sectorial tiene como objetivo principal analizar y evaluar la problemática de los territorios que impactan el desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali, ubicada en el sur occidente de Colombia, desde una perspectiva jurídica y normativa. Para ello, se considerarán las siguientes dimensiones:

5.1.1. Marco Jurídico y Normativo

Se examinarán las disposiciones legales, reglamentarias y normativas pertinentes a nivel local, regional y nacional que regulan el desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali y su área de influencia en el sur occidente de Colombia. Esto incluirá la revisión de instrumentos de planificación urbana, como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), normas sectoriales, y políticas públicas relacionadas con el desarrollo y la renovación urbana.

5.1.2. Problemática Territorial:

Se identificarán y analizarán los principales desafíos y problemáticas asociadas al desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali y su área de influencia. Esto

comprenderá aspectos como la planificación urbana deficiente, la falta de políticas públicas integrales, la ausencia de instrumentos de gestión eficientes, la presencia de asentamientos informales, la deficiencia en infraestructuras y servicios básicos, entre otros.

5.1.3. Participación Ciudadana: Se buscará involucrar activamente a los actores relevantes, tanto del sector público como del sector privado y la sociedad civil, en el proceso de diagnóstico territorial sectorial. Se fomentará la participación ciudadana a través de mecanismos adecuados y se recopilarán opiniones, sugerencias y propuestas de mejora.

5.2. Limitaciones

Es importante tener en cuenta que el presente diagnóstico territorial sectorial tiene algunas limitaciones inherentes a su alcance y contexto normativo. Estas limitaciones incluyen:

5.2.1. Marco Normativo en Evolución
El marco jurídico y normativo que regula el desarrollo y la renovación urbana está sujeto a cambios y actualizaciones constantes. Por lo tanto, es posible que algunas de las disposiciones analizadas en el diagnóstico estén sujetas a modificaciones posteriores a la fecha de corte de este informe.

5.2.2. Disponibilidad de Información:
La disponibilidad y accesibilidad de información relevante puede variar. Aunque se realizarán los esfuerzos necesarios para recopilar datos y documentación actualizada, es posible que cierta información no esté completamente disponible o sea limitada en su alcance.

5.2.3 Factores Externos:
El diagnóstico territorial sectorial se realizará considerando la normatividad y problemática específica de la ciudad de Cali y su área de influencia en el sur occidente de Colombia. Sin embargo, es importante tener en cuenta que factores externos, como cambios políticos, económicos o sociales a nivel nacional o regional, pueden influir en el contexto y los resultados del diagnóstico.

5.2.4. Recursos y Tiempo Limitados:
El diagnóstico territorial sectorial se llevará a cabo dentro de los recursos y el tiempo asignados. Esto puede implicar limitaciones en términos de la profundidad y amplitud del análisis, así como en la capacidad de abordar todas las dimensiones de la problemática de manera exhaustiva.

Es fundamental tener en cuenta estas limitaciones al interpretar los resultados del diagnóstico territorial sectorial, reconociendo que se busca proporcionar una visión integral y rigurosa de la problemática del desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali, pero dentro de las condiciones y restricciones mencionadas.

6. Marco teórico y conceptual

6.1. Definiciones y conceptos clave

6.1.1. Desarrollo Urbano:

El desarrollo urbano se refiere al proceso integral de planificación, ordenamiento, gestión y transformación de los territorios urbanos, con el objetivo de promover la sostenibilidad, la calidad de vida de los habitantes, el bienestar social y el crecimiento económico en el marco de las políticas y normas vigentes[1].

6.1.2. Renovación Urbana:

La renovación urbana implica la rehabilitación, revitalización y mejoramiento de áreas urbanas existentes, a través de intervenciones físicas, sociales, económicas y ambientales, con el fin de optimizar su uso y funcionamiento, corrigiendo deficiencias y promoviendo la sostenibilidad urbana[2].

6.1.3. Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana:

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana es una entidad de carácter público o privado, creada con el propósito de liderar y gestionar proyectos y programas de desarrollo y renovación urbana, en concordancia con las políticas, planes y normas establecidas por las autoridades competentes[3].

6.1.4. Territorio:

El territorio hace referencia al espacio geográfico delimitado que comprende la ciudad de Cali y su área de influencia en el sur occidente de Colombia, incluyendo

[1] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/
[2] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/
[3] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/

sus aspectos físicos, sociales, culturales, económicos y ambientales, así como las relaciones y dinámicas presentes en el mismo[4].

6.1.5 Plan de Ordenamiento Territorial (POT):

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento de planificación y gestión del territorio que establece las políticas, estrategias, normas y lineamientos para el desarrollo urbano y rural de la ciudad de Cali y su área de influencia. El POT regula el uso del suelo, la localización de actividades, la infraestructura y los servicios, entre otros aspectos[5].

6.1.6. Políticas Públicas:

Las políticas públicas son las acciones, decisiones y programas adoptados por el Estado y otras entidades públicas para abordar problemáticas y promover el desarrollo y bienestar de la sociedad. En el contexto del diagnóstico territorial sectorial, se considerarán las políticas públicas relacionadas con el desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali[6].

6.1.7. Impacto Territorial:

El impacto territorial se refiere a los efectos, positivos o negativos, que las intervenciones y proyectos de desarrollo y renovación urbana generan en el territorio, considerando aspectos como el uso del suelo, la densidad poblacional, la movilidad, el acceso a servicios básicos, la calidad ambiental y la calidad de vida de los habitantes[7].

Estas definiciones y conceptos clave proporcionan una base conceptual para el diagnóstico territorial sectorial, permitiendo una comprensión más precisa y acorde con el lenguaje jurídico y la normatividad colombiana aplicable a la problemática de los territorios que impactan el desarrollo y la renovación urbana en la ciudad de Cali, en el sur occidente de Colombia.

[4] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/
[5] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/
[6] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/
[7] Renovación urbana - Definicion.de. (n.d.). Definición.de. https://definicion.de/renovacion-urbana/

6.1.8 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Cali

6.1.8.1 Análisis del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la Ciudad de Cali

El presente análisis se centra en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Cali, adoptado mediante el Acuerdo 0373 de 2014. Se examinarán los artículos específicos relacionados con el desarrollo y la renovación urbana de la ciudad, así como las herramientas urbanísticas para su ejecución y sostenibilidad ambiental. A continuación, se presenta un resumen de los principales aspectos identificados:

Desarrollo y Renovación Urbana:
El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali establece lineamientos y estrategias para el desarrollo y renovación urbana de la ciudad. Dicho plan aborda diversos aspectos, como la rehabilitación de áreas degradadas, la promoción de proyectos de renovación urbana, la mejora del espacio público y la diversificación de los usos del suelo[8].

En constante transformación, las ciudades requieren una planificación adecuada para evitar convertirse en una carga tanto para la sociedad como para las empresas que operan en ellas, ya sea en el centro o en la periferia. Es fundamental que la sociedad se apropie de estos procesos de mejora, encontrando elementos que le permitan participar activamente. En el caso de Cali, se deben abordar problemáticas urgentes, como la mejora de los barrios de ladera y del centro de la ciudad, así como la creación de parques urbanos, entre otras iniciativas.

Es esencial involucrar a la comunidad en procesos de concertación, fomentando su participación y creando conciencia. De esta manera, se pueden desmitificar las ideas negativas asociadas a la renovación urbana y preservar la identidad cultural de las personas que habitan en la ciudad.

Por otro lado, es común observar que algunos centros urbanos o "cascos antiguos" de las ciudades, que en el pasado fueron el epicentro del crecimiento de actividades comerciales, equipamientos y administración pública, han experimentado un deterioro. Este deterioro puede ser causado tanto por la magnitud de dichas actividades como por el surgimiento de nuevos sectores que han adquirido importancia, llevando consigo las demandas más significativas hacia estas áreas emergentes. Este proceso impacta de manera dual en la estructura de la ciudad.

[8] Plan de Ordenamiento Territorial. (n.d.). Www.cali.gov.co. Retrieved June 20, 2023, from https://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/144532/plan-de-ordenamiento-territorial/

Por un lado, se generan vacíos significativos en las zonas centrales que no cuentan con demanda para la localización de otras actividades. Por otro lado, algunos de estos vacíos comienzan a ser ocupados por actividades residuales o marginales, lo que contribuye aún más al deterioro y desarticulación del tejido urbano.

En este contexto, los procesos de Renovación Urbana se presentan como una oportunidad para redireccionar estos cambios y generar nuevas dinámicas en las áreas que experimentan deterioro y desarticulación. Estos procesos permiten revitalizar y transformar dichas zonas, promoviendo la integración de usos mixtos, mejorando la infraestructura y el espacio público, y fomentando la sostenibilidad y la calidad de vida de los habitantes. Asimismo, se busca preservar y realzar el valor patrimonial y cultural de estos centros urbanos, respetando las leyes y normas colombianas que regulan la construcción y el ordenamiento territorial de las regiones.

La renovación urbana desempeña un papel crucial en la transformación de las ciudades al generar nuevas ofertas de vivienda, facilitar la ubicación de servicios y dotaciones, y reducir los largos desplazamientos necesarios para acceder a las actividades urbanas que han migrado hacia la periferia de la ciudad en los últimos tiempos.

Mediante una intervención estratégica en la renovación, es posible reactivar y ocupar nuevamente las dinámicas urbanas en lugares que cuenten con el potencial e infraestructuras adecuadas para soportarlas, ya sea dentro de la trama urbana consolidada o en los centros urbanos que actualmente se encuentran abandonados. La renovación urbana en estos rangos de posibilidad contribuye a materializar ciudades más eficientes y funcionales.

La renovación urbana se presenta como una oportunidad no solo para solucionar problemas urbanos, sino también para atraer inversiones por parte del sector privado en la construcción de la ciudad. A través de procesos de renovación, se puede cambiar la perspectiva de proyectos que se enfocan principalmente en satisfacer necesidades individuales. En este sentido, se vislumbra una oportunidad para que el sector privado participe en procesos de renovación estratégica y contribuya a la reestructuración de la ciudad, generando un escenario más eficiente y funcional.

En resumen, la renovación urbana se presenta como una oportunidad para consolidar ciudades más compactas y sostenibles, y para lograrlo se requiere de la intervención estatal y su participación no solo en la ejecución directa de proyectos, sino también en su gestión. Es por esta razón que el Gobierno Nacional

ha respaldado decididamente estos procesos, expresando esta política en sus dos últimos Planes Nacionales de Desarrollo.

Enfrentar las problemáticas territoriales de Colombia y la región suroriental del país en el marco del desarrollo y renovación urbana y rural plantea desafíos significativos. Se debe tener en cuenta que intervenir en áreas urbanas consolidadas supone un reto mayor que hacerlo en áreas en desarrollo, debido a las características propias de dichas zonas.

No obstante, es importante destacar que superar estas dificultades conlleva grandes ventajas para la ciudad en términos de competitividad, mejora de las condiciones habitables de áreas deterioradas y aprovechamiento de las ventajas de la ubicación en áreas centrales para nuevos usos y tipologías acordes a las necesidades actuales, entre otros beneficios.

Si bien cada proyecto de renovación urbana puede presentar problemáticas específicas debido a las particularidades de las ciudades y sus áreas tradicionales, a continuación, se pueden mencionar las dificultades más comunes:

Multiplicidad de actores: En las áreas de renovación urbana, hay una gran cantidad de actores involucrados, tales como entidades a nivel nacional, departamental y municipal, promotores, inversionistas, propietarios del suelo, poseedores, residentes y empresas de servicios públicos. Gestionar un acuerdo entre estos diversos intereses en el momento oportuno requiere de un gran esfuerzo.

Problemáticas sociales: Por lo general, las áreas propuestas para proyectos de renovación urbana enfrentan problemáticas sociales complejas que requieren intervenciones más allá de la planificación de un nuevo esquema urbano. Es necesario desarrollar esquemas de gestión social que, en muchas ocasiones, ralentizan el desarrollo de los proyectos y pueden incluso poner en riesgo su viabilidad.

Propiedad del suelo: Las áreas antiguas de la ciudad, debido a su desarrollo urbano a lo largo del tiempo, experimentan numerosos procesos de subdivisión predial, lo que implica la participación de numerosos propietarios de suelo. Además, a menudo se presentan problemas jurídicos relacionados con la tenencia de propiedades, como sucesiones complicadas, predios sin propietario conocido o poseedores de predios. Todo esto dificulta la adquisición del suelo para el desarrollo de nuevos proyectos urbanos.

Valor del suelo: En muchas ocasiones, los precios del suelo en las áreas centrales de la ciudad, que ya de por sí son elevados debido a su ubicación, incluyen expectativas que no se ajustan a la realidad. Esto puede obstaculizar los procesos de adquisición del suelo. Aunque existen instrumentos legales para contrarrestar esta problemática, en ocasiones no se utilizan adecuadamente o una mala planificación puede elevar el precio del suelo necesario para llevar a cabo la renovación urbana.

Dificultad en la adquisición del suelo: Como resultado de las dos dificultades anteriores, el sector privado puede encontrar poco atractivo someterse a un extenso proceso de adquisición de suelo y preferir desarrollar proyectos en áreas de adquisición más fácil, generalmente en las periferias de la ciudad.

Costos financieros y expectativas: Es común que las administraciones municipales busquen fomentar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, enfocándose en la vivienda de interés social. Sin embargo, los altos costos de adquisición y adaptación del suelo, sumados a los costos de renovación de las redes de servicios públicos para actualizar la infraestructura y satisfacer una mayor demanda, dificultan la estructuración financiera de los proyectos de renovación urbana y, en muchas ocasiones, hacen inviable el uso principal de la vivienda de interés social.

Falta de claridad en la propuesta de renovación: Aunque un proyecto de renovación urbana puede ser beneficioso para la ciudad, en muchas ocasiones la propuesta no es clara y se basa más en deseos que en posibilidades reales del proyecto. Se presentan proyectos llamativos que resultan atractivos en imágenes digitales, pero carecen de estudios de mercado que los respalden, de estructuras financieras sólidas y de esquemas de gestión que tengan en cuenta las condiciones actuales de la ciudad, la capacidad de gestión de los promotores y la capacidad del mercado para absorber la oferta futura.

Desarticulación de instrumentos de planificación: En ocasiones, existe una falta de coordinación entre diferentes instrumentos de planificación propuestos por las ciudades para el desarrollo de proyectos de renovación urbana. Esto puede ser resultado de diversas normativas vigentes sobre una misma área de la ciudad o de una deficiente aplicación de la ley.

Las problemáticas territoriales de Colombia y de la región suroriental en el contexto del desarrollo y renovación urbana y rural implica enfrentar una serie de desafíos relacionados con la diversidad de actores, problemáticas sociales, propiedad del suelo, valor del suelo, adquisición del suelo, costos financieros, expectativas, falta de claridad en las propuestas y desarticulación de instrumentos de planificación. Superar estas dificultades requiere un enfoque integral que considere las particularidades de cada área y una coordinación efectiva entre los actores involucrados y las normativas correspondientes, que el POT de la ciudad tiene identificados así:

Zonificación y Uso del Suelo:
El POT define la zonificación de la ciudad de Cali, identificando diferentes categorías de uso del suelo, tales como residencial, comercial, industrial, institucional y de servicios. Estos artículos establecen los criterios para la localización de actividades y el desarrollo de proyectos en función de las características de cada zona, buscando un equilibrio adecuado en la distribución y densidad urbana.

Instrumentos de Gestión Urbana:
El POT de Cali incluye diversos instrumentos de gestión urbana para la ejecución de proyectos de desarrollo y renovación urbana. Entre ellos se encuentran los instrumentos de control urbanístico, como licencias de construcción y normas de edificación, así como los instrumentos de gestión ambiental, tales como la evaluación y seguimiento de impacto ambiental.

Proyectos Específicos de Desarrollo y Renovación Urbana:
El POT contempla proyectos específicos destinados al desarrollo y renovación urbana de la ciudad de Cali. Estos proyectos pueden incluir la rehabilitación de áreas degradadas, la construcción de infraestructuras de transporte y movilidad sostenible, la creación de espacios públicos de calidad, la promoción de viviendas sostenibles y la mejora de los servicios públicos.

Sostenibilidad Ambiental:
El POT de Cali, en línea con la normatividad colombiana en materia ambiental, incorpora la sostenibilidad ambiental como un aspecto fundamental para el desarrollo y la renovación urbana. Se establecen medidas para la protección de recursos naturales, la conservación de áreas verdes, la gestión de residuos, la eficiencia energética y el fomento de prácticas sostenibles en los proyectos urbanos.

Participación Ciudadana:
El POT reconoce la importancia de la participación ciudadana en los procesos de desarrollo y renovación urbana. Se establecen mecanismos para la consulta, la socialización de proyectos y la incorporación de las opiniones de la comunidad en

la toma de decisiones. Esto busca fomentar la transparencia, la inclusión y la legitimidad de las acciones de desarrollo urbano.

6.2. PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA CIUDA PARAÍSO

Con el propósito de profundizar en el marco de referencia este apartado identifica las características propias del proyecto de renovación cargo de la EDRU, el cual está ubicado entre las Carreras 10 y 15 y las Calles 12 y 15, abarca los barrios El Calvario y San Pascual, así como los planes parciales Ciudadela de la Justicia, El Calvario y San Pascual, que forman parte de la comuna 3. También incluye el barrio Sucre, entre las Carreras 10 y 13A y la Calle 15 y Calle 19, con el Plan Parcial Sucre, perteneciente a la comuna 9.

Este proyecto presenta una extensión de 23,81 hectáreas, con un total de 28.164 m² de espacio público, 5.951 unidades de vivienda potenciales y un área aproximada de 135.343 m² destinada a comercio y servicios. Además, contempla la construcción de la estación central del sistema de transporte masivo MIO y la nueva sede de la Fiscalía.

La implementación de este tipo de proyectos conlleva beneficios significativos, como la generación de viviendas, espacios públicos, equipamientos e infraestructura vial, permitiendo la recuperación de una de las zonas más emblemáticas de la ciudad y promoviendo un mayor desarrollo económico y cultural.

Además de reducir el déficit de vivienda, revitalizar áreas centrales en deterioro y generar espacios públicos, este proyecto busca optimizar el transporte público, proporcionar viviendas de interés social y prioritario en áreas urbanas, generar empleo y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Es importante destacar que en este proyecto se integra la arquitectura moderna y las nuevas tecnologías para fomentar la creación de una "Smart City". Mediante la implementación de soluciones tecnológicas inteligentes, como sistemas de monitoreo y gestión, se busca mejorar la eficiencia energética, la seguridad ciudadana, la movilidad y la calidad de los servicios públicos.

En conclusión, este proyecto de renovación urbana no solo busca transformar físicamente la zona, sino también mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la integración de la arquitectura moderna y las nuevas tecnologías,

impulsando el desarrollo sostenible y convirtiendo el área en una verdadera "Smart City".

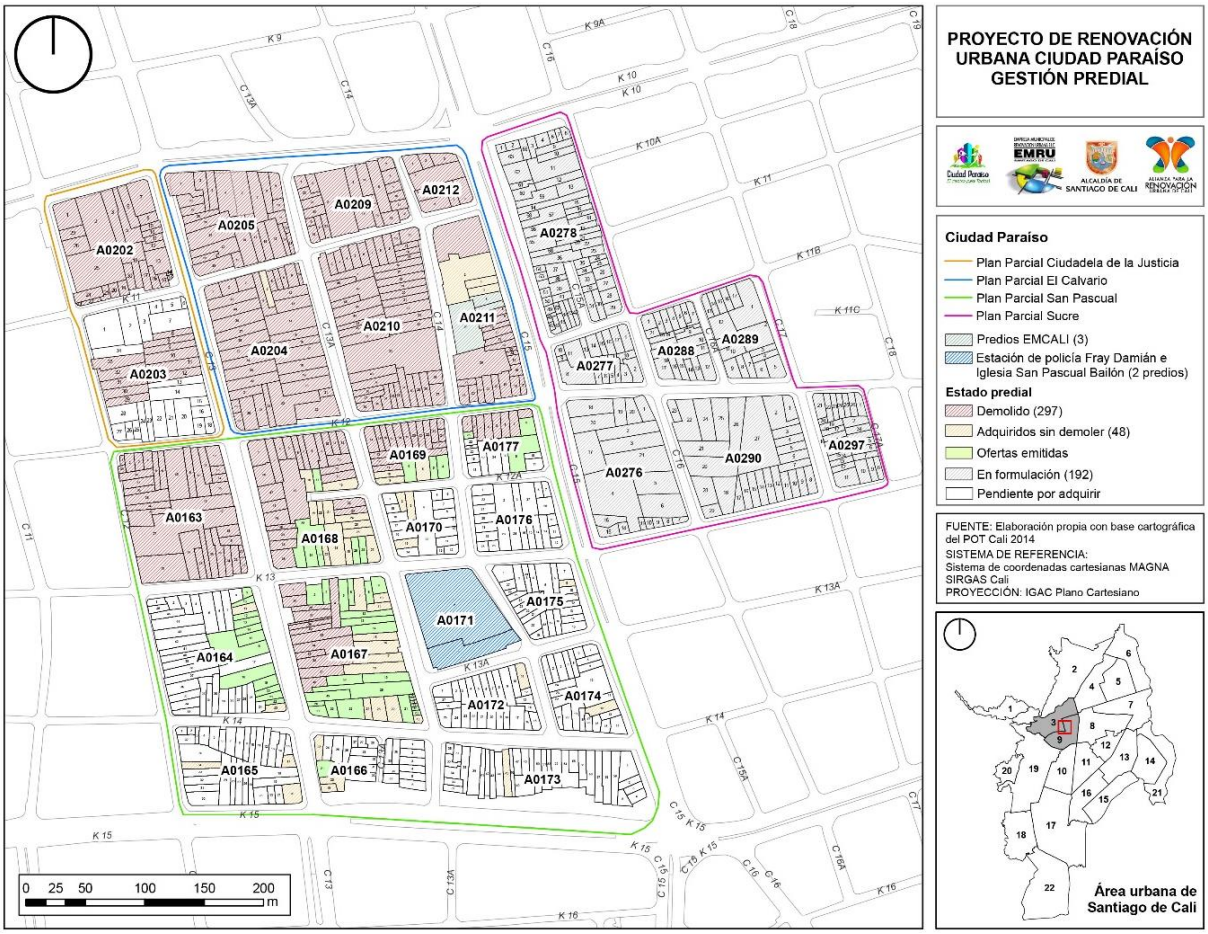


FIGURA 9: Plano del Proyecto de Renovación Urbana Ciudad Paraíso

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación.

El proyecto estratégico de renovación urbana, liderado por la EDRU, abarca 5 planes parciales con el objetivo de transformar y revitalizar la ciudad en consonancia con los principios de la arquitectura moderna y la integración de las nuevas tecnologías para convertirse en una "Smart City". Los planes parciales incluidos son los siguientes:

1. Estación Central - El Calvario

2. San Pascual
3. Ciudadela de la Justicia
4. Sucre
5. El Hoyo - El Piloto

A continuación, se presenta cada uno de los Planes Parciales a cargo de la EDRU, con un enfoque de proyectos de renovación urbana, desde la óptica de la arquitectura moderna y la integración de las nuevas tecnologías para avanzar hacia el desarrollo de una ciudad inteligente, donde la gestión del suelo, la participación de actores privados y el uso eficiente de los recursos públicos juegan un papel fundamental para alcanzar las metas propuestas.

6.2.1. PLAN PARCIAL CIUDADELA DE LA JUSTICIA

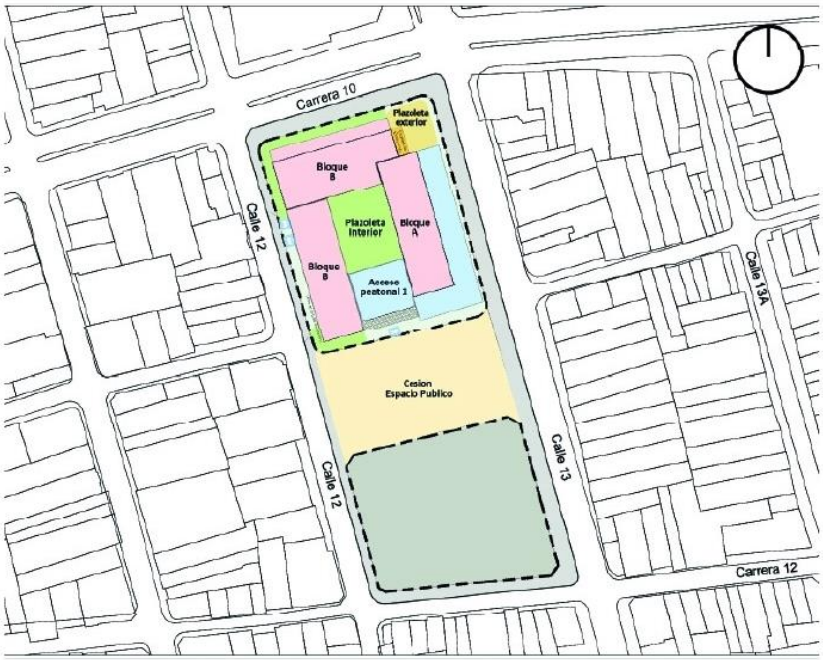


FIGURA 10: Plano Plan Parcial Ciudadela de la Justicia

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

Este plan, adoptado mediante Decreto No. 411.20.0363 del 9 de junio de 2014, se enfoca en la arquitectura moderna y la integración de nuevas tecnologías para convertirlo en un ejemplo de ciudad inteligente.

Este proyecto se encuentra ubicado en la Pieza Urbano-Regional, Centro Global de Cali, abarcando un área bruta de 1,78 hectáreas. Está delimitado por la carrera 10 al norte y la carrera 12 al sur, entre las calles 12 y 13 de la actual nomenclatura urbana.

Este Plan Parcial tiene como objetivo principal la construcción del equipamiento sede regional de la Fiscalía General de la Nación. Además, incluye un área de desarrollo naranja donde estará ubicado el edificio Cali Inteligente, un espacio diseñado para promover la innovación digital y la participación ciudadana.

En el marco del Plan de renovación urbana del Centro Global, este Plan Parcial se convierte en una herramienta clave para lograr la revitalización y actualización del área. Se busca promover procesos urbanos que permitan la rezonificación interna de las actividades existentes y la recualificación de su periferia.

FIGURA 11: Reder Parcial Ciudadela de la Justicia

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

El Plan Parcial Ciudadela de la Justicia es un ejemplo concreto de cómo la arquitectura moderna y la integración de las nuevas tecnologías se aplican en la planificación y desarrollo urbano. Este proyecto no solo busca transformar físicamente el entorno, sino también fomentar la innovación y la participación ciudadana en el Centro Global de Cali, consolidándose como una referencia en el camino hacia una ciudad inteligente y sostenible.

6.2.2. PLAN PARCIAL EL CALVARIO -ESTACIÓN CENTRAL

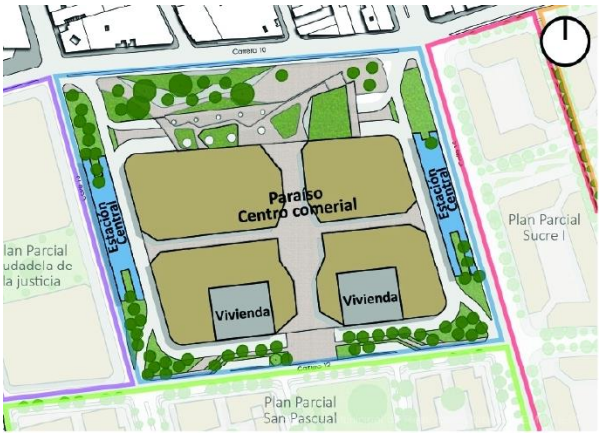


FIGURA 12: Plano Plan Parcial El Calvario -Estación Central

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

El Plan Parcial El Calvario, adoptado mediante Decreto No. 411.20-0868 de 21 diciembre de 2007, se enmarca en la arquitectura moderna y la integración de nuevas tecnologías para promover el desarrollo de una ciudad inteligente.

Este plan propone una transformación integral de la estructura física, ambiental y económica del sector, mediante una estrategia técnica que impulse el proceso de renovación urbana. Ubicado entre las carreras 10 y 12, y las calles 13 y 15, abarcando un área total de 5,8 hectáreas, este proyecto de renovación urbana consta de tres componentes principales:

Diseño, construcción y puesta en funcionamiento de una "Estación Intermedia del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) MIO". Esta estación, equipada con tecnología de vanguardia, formará parte del sistema de transporte masivo y facilitará la movilidad sostenible dentro del sector.

Diseño y construcción de un centro comercial, compuesto por unidades inmobiliarias privadas de uso mixto o múltiple. Este centro comercial estará estrechamente vinculado con la estación intermedia y el Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO - SITM MIO. La integración de las nuevas tecnologías permitirá ofrecer una experiencia innovadora a los visitantes, con servicios y facilidades que se adapten a las demandas actuales.

FIGURA 13: Render Plan Parcial El Calvario -Estación Central

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

Construcción del proyecto habitacional 'Paraíso Central', una torre de 20 pisos que albergará 331 apartamentos en su primera fase. El diseño de estos espacios residenciales estará orientado hacia la arquitectura moderna y se buscará la integración de tecnologías inteligentes para mejorar la calidad de vida de los residentes.

Además de estos componentes principales, se contempla el diseño y la construcción de espacios públicos circundantes o adyacentes a los equipamientos e inmuebles. Estos espacios serán diseñados con una visión moderna y se aprovecharán las nuevas tecnologías para crear ambientes seguros, sostenibles y atractivos para la comunidad.

6.2.3. PLAN PARCIAL SAN PASCUAL

El Plan Parcial San Pascual, adoptado mediante Decreto No. 411.0.20.0155 del 20 de marzo de 2013, barca quince manzanas del barrio San Pascual, situado entre la carrera 12 al norte y la carrera 15 al sur, entre las calles 12 y 15 de la actual nomenclatura urbana, abarcando un área bruta de 11,31 hectáreas.

FIGURA 14: Plano Plan Parcial San Pascual

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

El proyecto se enfoca en la implementación de soluciones arquitectónicas modernas que promuevan una transformación integral del barrio. Se contempla la construcción de una nueva oferta de viviendas que se adapten a las necesidades actuales de los ciudadanos, incorporando diseños innovadores y eficientes energéticamente. Además, se destinará un espacio significativo para amplios andenes y generosas zonas verdes, proporcionando áreas de recreación y esparcimiento para todos los habitantes del sector.

FIGURA 15: Render Plan Parcial San Pascual

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

La integración de nuevas tecnologías será un elemento clave en el desarrollo de San Pascual como una ciudad inteligente. Se planifican zonas comerciales seguras y se incorporarán equipamientos urbanos con tecnología de vanguardia, lo que permitirá potenciar las inversiones realizadas por el distrito en la zona. Estas inversiones incluyen la construcción de troncales y estaciones de transporte masivo como el SITM-MIO, así como la modernización de las redes de servicios públicos en el área.

6.2.4. PLAN PARCIAL SUCRE

El Plan Parcial Sucre, adoptado en el Decreto No. 411.20.0869 del 21 de diciembre de 2007, abarca siete manzanas del barrio Sucre. Está ubicado específicamente en la intersección de la Calle 15, Carrera 10, Calle 16 y Carrera 11b, así como la Calle 17 hasta la Carrera 12 y la Calle 17ª hasta la Carrera 13, abarcando un total de 4,84 hectáreas.

FIGURA 15: Render Plan Parcial San Pascual

FUENTE: Oficina Asesora de Planeación EDRU

DESCRIPCION	METROS m^2
ESPACIO PÚBLICO PARQUES	7.261
ESPACIO PÚBLICO CORREDORES	11.327
POTENCIAL EDIFICATORIO	221.270

ESPACIO PÚBLICO PARA ZONAS EDIFICIOS	1.452

TABLA 1: DISTRIBUCIÓN DEL ESPACIO
FUENTE: Oficina Asesora de Planeación.

El objetivo principal del proyecto de renovación urbana del Plan Parcial Sucre es promover el desarrollo de productos inmobiliarios de vivienda social de tipo Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el centro de la ciudad. Esto se logrará mediante la reestructuración de los espacios urbanos y la reorganización de las actividades en la zona, con un enfoque equilibrado en su área de planificación. Se busca optimizar el uso del suelo, siguiendo las directrices que buscan mejorar la calidad de vida, las condiciones ambientales y el disfrute de los habitantes del área.

6.3. POLÍTICAS PÚBLICAS PARA EL DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA

En la actualidad la ciudad no cuenta con una política pública para el Desarrollo y Renovación Urbana para lo cual se ha determinado con base en los diálogos con la comunidad, no obstante, para el presente informe de "Diálogos Sectoriales Territoriales" se han proyectado los ejes sobre los cuales la política pública para el desarrollo y renovación urbana de la ciudad debería contener.

Para definir la hoja de ruta del desarrollo y renovación urbana de la ciudad la política pública establece las directrices y acciones necesarias para el desarrollo y renovación urbana en la ciudad de Cali, en cumplimiento de la normatividad jurídica, técnica y social colombiana. Esta política se centra en atender las necesidades del territorio impactado por las intervenciones de desarrollo y renovación urbana, con un enfoque especial en la dimensión social y cultural de los habitantes de las zonas de renovación. Su implementación busca garantizar la equidad, la participación ciudadana, la sostenibilidad y el cumplimiento de los derechos humanos.

El eje Normativo y Jurídico de la política pública cumplirá con la legislación vigente en Colombia relacionada con el desarrollo y la renovación urbana, asegurando el respeto a los derechos de los habitantes y la protección del patrimonio cultural y natural.
Así mismo, se promoverá la aplicación de los instrumentos de planificación urbana existentes, como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali, para orientar las intervenciones de desarrollo y renovación urbana de manera coherente y sustentable.

En cuanto al eje de la Participación Ciudadana, se promoverá la participación activa y efectiva de la comunidad en todas las etapas de los procesos de desarrollo y renovación urbana, mediante la implementación de mecanismos de consulta, diálogo y deliberación que permitan la expresión de intereses, preocupaciones y propuestas de los habitantes.
También, se fomentará la creación de espacios de participación ciudadana, como mesas de trabajo, consejos consultivos y audiencias públicas, para garantizar la inclusión de todas las voces y perspectivas en la toma de decisiones.

Equidad y Bienestar Social, se convierte en un eje temático para la política pública, donde se promoverá:

- Acceso equitativo a viviendas dignas y adecuadas para todos los habitantes de las zonas de renovación, sin discriminación por motivos socioeconómicos, étnicos o de género.
- La generación de empleo y la mejora de las condiciones socioeconómicas de la población local, mediante la implementación de programas de formación, capacitación y emprendimiento.
- La oferta de servicios públicos y sociales en las zonas de renovación, garantizando el acceso a educación, salud, transporte, recreación y cultura de calidad.

Conservación del Patrimonio Cultural y Natural:

- Se protegerá y valorará el patrimonio cultural presente en las zonas de renovación, promoviendo la conservación, revitalización y difusión de los elementos y manifestaciones culturales significativos.
- Se fomentará la protección y gestión sostenible de los recursos naturales, promoviendo la creación de espacios verdes, parques y áreas de recreación que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y fortalezcan la identidad local.

Proyección Presupuestal:

Se destinará un presupuesto de inversión para la implementación de las acciones contempladas en esta política pública en los siguientes periodos:

Primeros 4 años: 115 mil millones de pesos colombianos.
Siguientes 4 años: 235 mil millones de pesos colombianos.
Últimos 2 años para cerrar el POT hasta el año 2034: 100 mil millones de pesos colombianos.

Los rubros de inversión contemplados serán:

1. Adquisición de terrenos y propiedades para proyectos de renovación urbana.
2. Construcción, rehabilitación y mejoramiento de infraestructuras y equipamientos públicos.
3. Implementación de programas de vivienda de interés social.
4. Desarrollo de programas de formación y capacitación para el empleo.
5. Fortalecimiento de los servicios públicos y sociales en las zonas de renovación.
6. Promoción y difusión del patrimonio cultural y natural.
7. Diseño y ejecución de proyectos de áreas verdes y espacios públicos.

La política pública busca impulsar el desarrollo y renovación urbana en la ciudad de Cali de acuerdo con la normatividad vigente y las necesidades del territorio. Mediante la atención de aspectos sociales, culturales y ambientales, se busca garantizar una intervención integral que beneficie a los habitantes de las zonas de renovación. Además, la proyección presupuestal establecida permitirá una planificación adecuada y una ejecución eficiente de las acciones propuestas. Con el compromiso de todos los actores involucrados, se espera alcanzar una ciudad más equitativa, sostenible y con una mejor calidad de vida para sus habitantes.

7. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA

Este apartado trata de presentar la problemática y necesidades más relevantes de los habitantes de la zona de renovación urbana, que mediante las herramientas administrativas propuestas en la guía suministrada por DAMP se han utilizado para el diagnóstico.

7.1. RESULTADOS DE LOS ÁRBOLES DEL PROBLEMA Y ANÁLISIS DE CAUSAS Y EFECTOS

El enfoque participativo y el uso de herramientas administrativas son fundamentales en un diagnóstico territorial sectorial para identificar la problemática y las necesidades del territorio que impacta el desarrollo y la renovación urbana. Estas herramientas permiten una comprensión más amplia y precisa de la situación actual, así como una mayor participación de los actores involucrados en el proceso de toma de decisiones.

El enfoque participativo implica la inclusión activa de la comunidad y los diferentes actores locales en todas las etapas del diagnóstico territorial. Esto significa que se les da voz y se promueve su participación en la identificación de los problemas, la generación de soluciones y la evaluación de las acciones propuestas. La participación permite tener en cuenta las perspectivas y necesidades de los habitantes, así como aprovechar su conocimiento y experiencia para obtener resultados más efectivos y sostenibles.

El resultado de los Diálogos Sectoriales Territoriales, se ha identificado la problemática territorial:

INSUFICIENTE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA EN CALI, VALLE DEL CAUCA Y COLOMBIA.

CAUSAS PRIMARIAS

1. Falta de planificación urbana integral y a largo plazo.
2. Insuficiente asignación de recursos financieros para el desarrollo y renovación urbana.
3. Baja capacidad institucional para gestionar proyectos de desarrollo y renovación urbana.
4. Dificultades en la adquisición de predios y procesos de expropiación.
5. Débil participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el desarrollo y renovación urbana.

CAUSAS SECUNDARIAS

1. Limitaciones en la implementación y seguimiento de los instrumentos de planificación urbana.
2. Falta de coordinación entre las entidades gubernamentales y actores involucrados en el desarrollo urbano.
3. Desigual distribución de los recursos financieros y presupuestarios destinados al desarrollo urbano.
4. Debilidades en los procesos de licitación y contratación pública para proyectos de desarrollo y renovación urbana.
5. Desconexión entre los intereses de los desarrolladores privados

Problema: Insuficiente desarrollo y renovación urbana en Cali, Valle del Cauca y Colombia.

Causas Primarias:

1. Falta de planificación urbana integral y a largo plazo.
2. Insuficiente asignación de recursos financieros para el desarrollo y renovación urbana.
3. Baja capacidad institucional para gestionar proyectos de desarrollo y renovación urbana.
4. Dificultades en la adquisición de predios y procesos de expropiación.
5. Débil participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el desarrollo y renovación urbana.

Efectos Primarios:

1. Crecimiento urbano desordenado y expansión de los asentamientos informales.
2. Deficiencia en la provisión de servicios básicos y acceso a infraestructuras adecuadas.
3. Aumento de la segregación socioespacial y desigualdad urbana.
4. Deterioro del patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad.
5. Escasez de espacios públicos y áreas verdes.

Causas Secundarias:

1. Limitaciones en la implementación y seguimiento de los instrumentos de planificación urbana.
2. Falta de coordinación entre las entidades gubernamentales y actores involucrados en el desarrollo urbano.
3. Desigual distribución de los recursos financieros y presupuestarios destinados al desarrollo urbano.
4. Debilidades en los procesos de licitación y contratación pública para proyectos de desarrollo y renovación urbana.
5. Desconexión entre los intereses de los desarrolladores privados y las necesidades de la comunidad.

Efectos Secundarios:

1. Aumento de la contaminación ambiental y problemas de salud pública.
2. Mayor vulnerabilidad frente a desastres naturales y eventos climáticos extremos.
3. Escasez de viviendas asequibles y aumento de los precios de la vivienda.
4. Incremento de la movilidad insostenible y congestión vehicular.

5. Falta de identidad y sentido de pertenencia en los espacios urbanos.

Identificar las causas y efectos del problema es fundamental para comprender su complejidad y abordarlo de manera integral. Este diagrama permite visualizar las interrelaciones entre las diferentes causas y efectos, y proporciona una base sólida para desarrollar estrategias y acciones concretas que promuevan un desarrollo y renovación urbana sostenibles y equitativos en Cali, el Valle del Cauca y Colombia en general.

7.2. ANÁLISIS DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DEL TERRITORIO DE LA ZONA DE RENOVACIÓN.

SITUACIÓN DE POBREZA Y VULNERABILIDAD EN ZONA DE RENOVACIÓN

Según la base de datos de SISBEN V en el Proyecto Ciudad Paraíso tiene registrado 9.296 personas, de ellos el 38.5% se clasifica en Población en pobreza moderada, el 30.3% en Población vulnerable, el 22.6% población en pobreza extrema y el restante 8.5% en Población no pobre, no vulnerable.

Grupo SISBEN	Población en pobreza extrema	Población en pobreza moderada	Población vulnerable	Población no pobre, no vulnerable	Total
Población Zona RU	2103	3583	2820	790	9.296
Porcentaje	22,6%	38,5%	30,3%	8,5%	100,0%

Tabla 2. Población registrada en SISBEN IV según sus condiciones de Vulnerabilidad.
FUENTE: Estadísticas SISBEN V

ESTRUCTURA POBLACIONAL EN LA ZONA DEL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO DESAGREGADA POR GENERO

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, la Comuna 3 está habitada por 26.775 personas, de las cuales el 50,9% (13.621) son mujeres y 49,1% (13.154) son hombres. Se evidencia un comportamiento atípico en su estructura poblacional, pues hay una gran cantidad de personas entre los 20 y 39 años,

representando el 30% de la población total de la comuna. Luego, entre los 40 y 49 años, el porcentaje cae a 12% (3363), siendo uno de los rangos poblacionales con menor cantidad de personas. Después, aumenta considerablemente la población entre los 50 y los 64 años, representando el 20%.

Esta comuna, en cuanto cuenta con una base de la pirámide poblacional estrecha, se amplía a partir de los 20 años hasta los 39 años (20%), y luego se reduce entre los 40 y 49 años (18%), para después ampliarse de nuevo, evidenciando una estructura madura, es decir, en esta comuna predomina una adultez mayor y un rango de menor productividad.

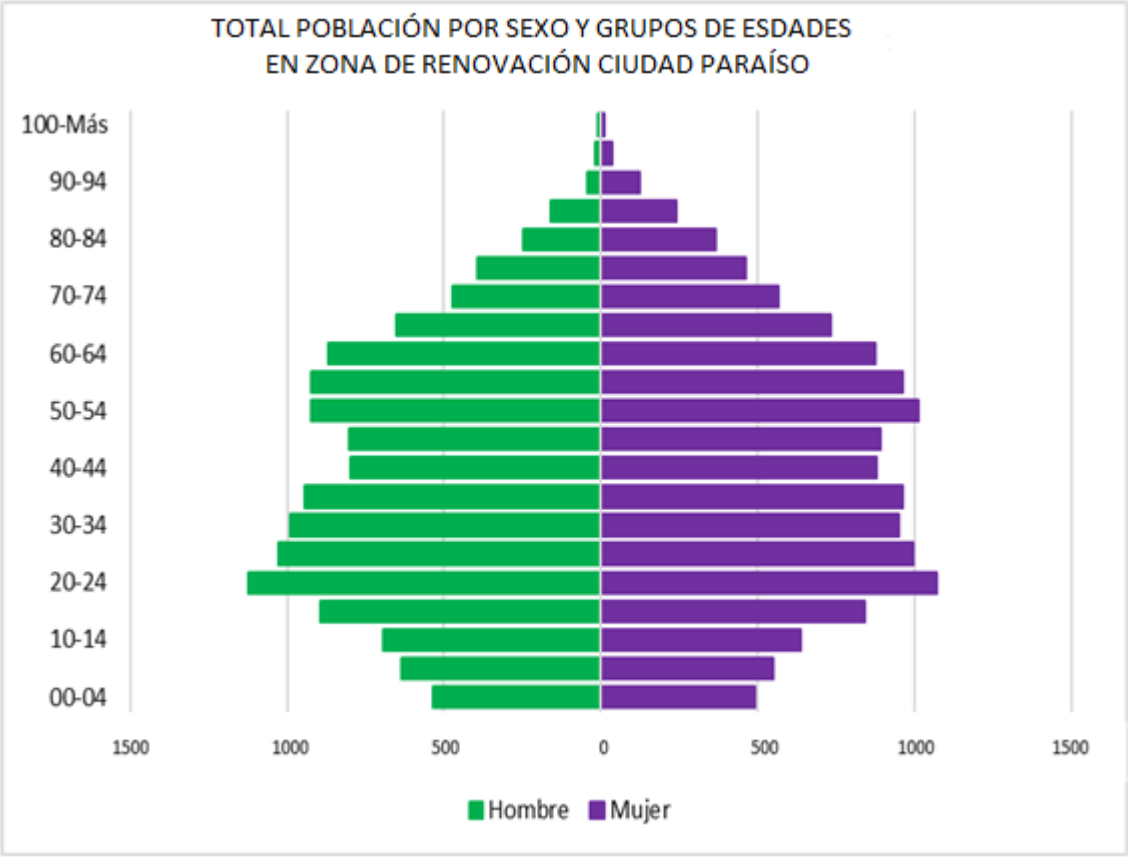


FIGURA 16: TOTAL POBLACIÓN POR SEXO Y GRUPO DE EDADES EN ZONA DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD PARAÍSO.

FUENTE: DANE, CENSO 2018 PROYECTADO A 2023

Así mismo, se presenta una profundización en los datos estadísticos para el grupo poblacional Mujeres en la Zona de Renovación "Proyecto Ciudad Paraíso". La tabla, muestra el número de mujeres registradas en el SISBEN desagregada por barrio, según su condición de pobreza y vulnerabilidad.

Barrios Proyecto Ciudad Paraíso	Grupo A Pobreza extrema	Grupo B Pobreza moderada	Grupo C Vulnerable	Grupo D No pobre No vulnerable	Total
El Calvario	37	30	10	4	81
El Hoyo	33	48	15	0	96
El Piloto	107	60	37	0	204
San Cayetano	53	233	243	112	641
San Juan Bosco	296	317	220	32	865
San Pascual	216	284	138	17	655
Sucre	97	358	275	14	744
Total	**839**	**1330**	**938**	**179**	**3.286**

Tabla 3. Cantidad de mujeres por barrio desagregadas por grupo SISBEN IV
FUENTE: Estadísticas SISBEN V

El número de mujeres registradas en el SISBEN desagregada por barrio, según su condición de pobreza y vulnerabilidad permite identificar que el barrio de la Zona de Renovación "Proyecto Ciudad Paraíso" con mayor número de habitantes mujeres es el barrio San Juan Bosco, seguido de San Pascual.

Déficit de Vivienda en Zona de Renovación Proyecto "Ciudad Paraíso"

A continuación, se presenta la ocurrencia de las condiciones asociadas al déficit cuantitativo en los hogares registrados (Tabla 4), así como el total de hogares. Cabe resaltar que, al cumplirse una de las condiciones, el hogar se incluye en déficit cuantitativo y como un hogar puede tener uno o más condiciones, el total de hogares en déficit cuantitativo es diferente al total de la suma de condiciones.

CARACTERÍSTICAS VIVIENDAS	Vivienda	Paredes	Cohabitación	Hacinamiento no mitigable	Déficit cuantitativo
TOTAL	123	277	514	240	1002

Tabla 4. Condiciones del déficit cuantitativo a los hogares registrados en el Sisbén IV. Santiago de Cali, 2022. Fuente: Adaptado de CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N°.4147.010.27.1.002 de 2022 Producto 3, pág. 58, SVSH y EDRU, 2022, con permiso del autor.

Teniendo en cuenta los totales, se observa que la mayoría de los hogares en déficit cuantitativo se incluyen por cohabitación en la zona urbana; y en la zona rural, por material de paredes.

Ahora bien, para el tipo de vivienda, se observa que las zonas de renovación urbana, son las zonas con más hogares habitando en viviendas de otros tipos como: carpa, tienda, vagón, embarcación, cueva, refugio natural, puente, etc.

Respecto al material de las paredes, las zonas de renovación urbana cuentan con más hogares que habitan en viviendas con paredes de madera burda, Guadua o caña u otro vegetal, zinc, tela o cartón. También se observa que la mayoría de los hogares son con cohabitación (donde hay 4 o más hogares por vivienda o que viven con otro hogar y hay más de 6 personas en la vivienda)

Y finalmente, respecto a hogares en déficit, se observa donde cuentan con más de 1.000 hogares en déficit.

Las estadísticas obtenidas al identificar los habitantes de los territorios de renovación urbana nos brindan una valiosa visión de la composición demográfica de estas áreas y nos permiten comprender mejor las necesidades y características de la comunidad. Es especialmente relevante destacar el análisis de los datos relacionados con el grupo poblacional femenino, ya que su participación e inclusión son aspectos fundamentales para lograr un desarrollo urbano equitativo y sostenible.

Al observar las estadísticas, es crucial reconocer la importancia de establecer una mejor relación con la comunidad en los proyectos de renovación urbana. Los datos nos muestran que la participación y colaboración activa de los habitantes son factores determinantes para el éxito y la aceptación de dichos proyectos. Al involucrar a la comunidad en las etapas de planificación y diseño, se pueden identificar y abordar de manera más efectiva las necesidades específicas de cada grupo poblacional, incluyendo las preocupaciones y perspectivas de las mujeres.

Es esencial promover una relación basada en el diálogo abierto, la transparencia y la confianza mutua. Al establecer canales de comunicación claros y accesibles, se facilita la interacción con la comunidad, permitiendo que sus voces sean

escuchadas y sus aportes sean considerados en la toma de decisiones. Esto no solo fortalecerá la participación ciudadana, sino que también generará un sentido de pertenencia y corresponsabilidad en el desarrollo y la transformación de los territorios de renovación urbana.

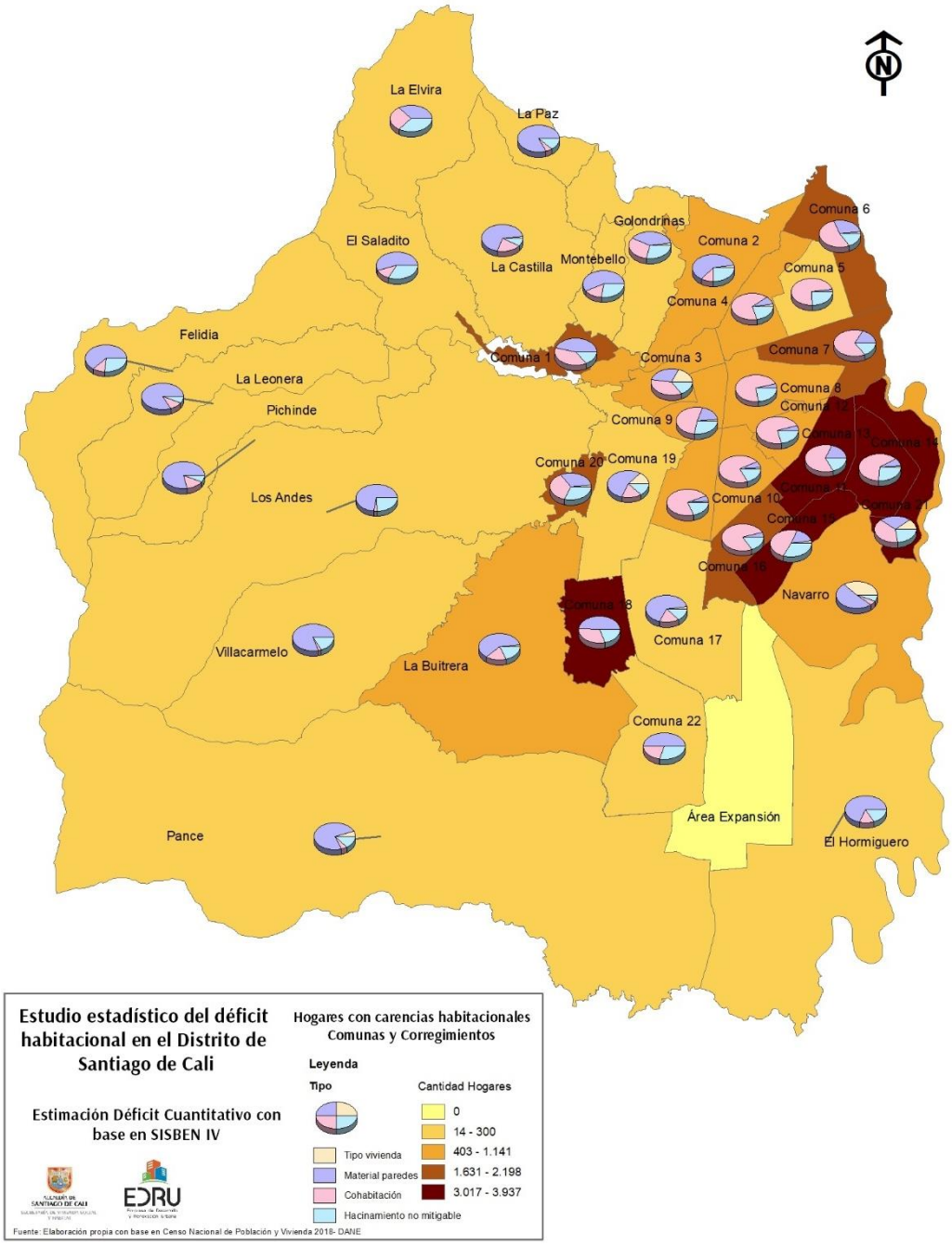
Para lograr una mejor relación con la comunidad, es necesario superar barreras y desafíos que puedan obstaculizar la participación efectiva de las personas. Esto implica abordar las desigualdades de género, asegurando la igualdad de oportunidades y la equidad en la toma de decisiones. También implica considerar las necesidades particulares de las mujeres, como acceso a servicios básicos, seguridad, movilidad y espacios públicos inclusivos.

Las estadísticas sobre la composición demográfica, en especial el enfoque en el grupo poblacional femenino, nos brindan información valiosa para comprender las necesidades de la comunidad en los territorios de renovación urbana. Estos datos resaltan la importancia de establecer una relación sólida y colaborativa con la comunidad, fomentando la participación activa de todos los habitantes, en especial de las mujeres. Al trabajar juntos y promover una mejor relación con la comunidad, podemos lograr un desarrollo urbano más inclusivo, equitativo y sostenible.

A continuación, se presenta una tabla de Grupos de Interés en Desarrollo y Renovación Urbana y para el Proyecto Ciudad Paraíso.

EXPECTATIVAS DE LOS GRUPOS DE INTERÉS			
Grupo de Interés	**Interés**	**Recursos**	**Conflictos frente al proyecto**
ALIADOS ESTRATÉGICOS PRIVADOS	Diseño y formulación de Plan de Desarrollo y Renovación Urbana	Confiabilidad, viabilidad del proyecto	Carencia de instrumentos que limitan su gestión
COMUNIDAD DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN	Reducción de la contaminación visual y atmosférica. Mejoramiento de la Calidad de Vida	Recurso social y poder convocatoria	Escasa colaboración de los habitantes de las zonas de desarrollo y renovación urbana

COMUNIDAD DEL DISTRITO	Reducción de la contaminación en todo el Distrito. Mejoramiento de la Calidad de Vida	Recurso social y poder convocatoria	Escasa colaboración de la ciudadanía en general
PERSONAL DEDICADO AL DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA	Diseño y formulación de Plan de Desarrollo y Renovación Urbana	Conocimiento de la gestión y operación del desarrollo y renovación urbana	Poca confianza en la administración del Distrito
AUTORIDADES DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL	Reducción De la contaminante al medio ambiente	Cumplimiento de la Norma	Redundancia en las actividades



GRAFICA 17. Distribución del déficit cuantitativo por comunas y corregimientos, y participación según tipo.

Fuente: Adaptado de CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N°.4147.010.27.1.002 de 2022 Producto 3, pág. 62, SVSH y EDRU, 2022, con permiso del autor.

8. MARCO LÓGICO

El equipo de la oficina asesora de Planeación de la EDRU ha integrado las necesidades recibidas a un fin para empezar a dar solución a las necesidades más sentidas.

FIN: AUMENTAR LA PERSEPCIÓN POSITIVA DEL IMPACTO, ASÍ COMO INCREMENTAR LOS PROYECTOS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN EN LA CIUDAD POR PARTE DE LOS HABITANTES DEL TERRITORIO

ADAPTACIÓN DE MATRIZ DE MARCO LÓGICO				
OBJETIVOS	**DESCRIPCIÓN**	**INDICADOR**	**MEDIO DE VERIFICACIÓN**	**SUPUESTOS**
Contar con la información instantánea de indicadores identificados para EDRU	Recopilación de información en tiempo real de los indicadores identificados para EDRU. Desechos, Ruidos, Vandalismo a la infraestructura,	Número de peticiones recibidas en el aplicativo	EDRU EMCALI DAGMA CVC	Mala percepción de la ejecución de proyectos
Reducir la disposición inadecuada de los residuos.	Reducción de los residuos de construcción y demolición en las zonas de periferia de ciudad paraíso, mediante la recolección del material y transporte a la planta de producción	Número de toneladas recolectadas en el sector impactado	EDRU EMCALI DAGMA CVC	Uso inadecuado de los RCD por parte de la comunidad
Obtener materia	Estrategia de producción más	Fortalecer las empresas	EDRU	Falta de gestión y

prima para la producción de materiales para la construcción.	limpia para el aprovechamiento de residuos de construcción y demolición en la Zona impactada	dedicadas al reciclaje o valoración del RCD a nivel internacional	DAGMA CVC	acompañamiento de las diferentes entidades
Aumentar la socialización de los proyectos RU	Fomentar un mayor conocimiento y comprensión de los proyectos RU por parte de la comunidad y crear espacios de interacción para que los ciudadanos puedan expresar sus opiniones, inquietudes y sugerencias relacionadas con dichos proyectos	(Número de ciudadanos informados / Población total en Zona RU) x 100	EDRU	Existe una estrategia de comunicación efectiva y recursos suficientes para llevar a cabo la socialización de los proyectos de Renovación Urbana (RU) de manera adecuada.
Aumentar la participación ciudadana en la formulación y diseño de los proyectos RU	Fomentar un enfoque inclusivo y colaborativo en la elaboración de los proyectos RU, donde se tengan en cuenta las opiniones y perspectivas de los ciudadanos, así como su conocimiento local y experiencia en la zona de intervención	(Número de ciudadanos que han participado activamente en la formulación y diseño de los proyectos RU / Población total objetivo) x 100	EDRU	Existe una cultura de participación cívica y una apertura por parte de las autoridades y entidades responsables de los proyectos de Renovación Urbana (RU) para incluir y valorar las opiniones de los ciudadanos en la toma de decisiones

YECID GENARO CRUZ RAMIREZ
Gerente EDRU E.I.C.E.

CARLOS ANDRÉS ARGOTY BOTERO
Jefe Oficina Asesora de Planeación

	Nombre	**Cargo / Actividad**	**Firma**
Proyectó	Diego Fernando Castaño Lavado	Contratista Ingeniero	
Revisó	Fabiana Gaviria	Contratista Ingeniero	
Revisó	Carlos Andrés Argoty Botero	Jefe Oficina Asesora de Planeación	
Aprobó	Ivan Mauricio Torres Murillo	Secretario General	
Nota: Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			