

## Información Importante

La Universidad de La Sabana informa que el(los) autor(es) ha(n) autorizado a usuarios internos y externos de la institución a consultar el contenido de este documento a través del Catálogo en línea de la Biblioteca y el Repositorio Institucional en la página Web de la Biblioteca, así como en las redes de información del país y del exterior con las cuales tenga convenio la Universidad de La Sabana.

Se permite la consulta a los usuarios interesados en el contenido de este documento para todos los usos que tengan finalidad académica, nunca para usos comerciales, siempre y cuando mediante la correspondiente cita bibliográfica se le de crédito al documento y a su autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, La Universidad de La Sabana informa que los derechos sobre los documentos son propiedad de los autores y tienen sobre su obra, entre otros, los derechos morales a que hacen referencia los mencionados artículos.

**BIBLIOTECA OCTAVIO ARIZMENDI POSADA**  
UNIVERSIDAD DE LA SABANA  
Chía - Cundinamarca

VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA URBANAS AL PARTICIPAR EN LA OFERTA  
DE VIVIENDA NUEVA EN EL SEGMENTO VIS

José Andrés Ramírez Trisancho

María Juliana Ramírez Trisancho

Oscar Andrés Orejarena Amaya

Propuesta de Investigación Aplicada

UNIVERSIDAD DE LA SABANA

INSTITUTO DE POSTGRADOS

# ESPECIALIZACION EN GERENCIA COMERCIAL

## BUCARAMANGA

2

2014

### TABLA DE CONTENIDO GENERAL

INTRODUCCIÓN	
1. GENERALIDADES .....	12
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	12
1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN .....	14
1.2.1 OBJETIVO GENERAL .....	14
1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	14
1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN .....	15
2. MARCO TEÓRICO	
2.1 LA ESTRUCTURA ECONÓMICA ACTUAL Y PERSPECTIVAS EN COLOMBIA .....16-25	
2.2 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA Y EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER .....25-34	

2.3 LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA Y EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER .....	35-39
--	-------

2.4 ANTECEDENTES, PRESENTE Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR ...	39-45
--	-------

### 3. MARCO CONCEPTUAL

3.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	46-53
3.2 VARIABLES MÁS IMPORTANTES QUE INFLUYEN EN LA VIS .....	53-61
3.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS TÉCNICOS .....	61-74
3.4 MARCO REGULATORIO DE LA VIS EN COLOMBIA (NORMAS Y LEYES) .....	74-78
3.5 VALOR DE LA VIS PARA LA INVERSIÓN Y DESARROLLO SOCIAL .....	78
3.6 RIESGOS MÁS RELEVANTES DE LA VIS EN COLOMBIA .....	78-79
3.7 GLOSARIO.....	79-81

### 4. MARCO METODOLÓGICO

4.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	81
4.2 METODO DE INVESTIGACION .....	81-82
4.3 TECNICA DE RECOLECCION DE INFORMACION .....	82

4.4 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	82-83
4.5 RESULTADOS DE LA INVESTIGACION – TRABAJO DE CAMPO ...	83-113
4.6 ESTABLECIMIENTO DEL PROYECTO DE VIS .....	113
4.7 METODOLOGIA DE INFORMACION PROYECTO VIS .....	113-114
4.8 DISEÑO DEL INSTRUMENTO .....	114-115
4.9 VALIDEZ DEL INSTRUMENTO – DESARROLLO DEL MODELO ...	115-131
5. PRESUPUESTO .....	131
6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
6.1 ACERCA DEL CONTEXTO NACIONAL Y REGIONAL .....	132-133
6.2 ACERCA DEL MERCADO Y OFERTA VIS .....	133-134
6.3 ACERCA DEL PROYECTO VIS .....	134-137
6.4 ACERCA DEL ANÁLISIS FINANCIERO .....	137-138
7. BIBLIOGRAFÍA .....	139-140
8. ANEXOS .....	141

## TABLA DE CONTENIDO DE TABLAS

TABLA 1: INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN EN LA FORMULACIÓN DE POLÍTICAS DEL SECTOR VIVIENDA.....	20
TABLA 2: DISTRIBUCIÓN DE LAS UNIDADES INICIADAS, POR TIPOS DE VIVIENDA, SEGÚN ÁREA DE INFLUENCIA. (URBANA/METROPOLITANA) ....	37
TABLA 3: VALOR DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA PARA LA ADQUISIÓN DE VIVIENDA AÑO 2014 .....	55
TABLA 4: VALOR DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA PARA MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONA URBANA Y RURAL AÑO 2014.....	55
TABLA 5: DÉFICIT HABITACIONAL .....	69
TABLA 6: NÚMERO DE VIVIENDAS A DESARROLLAR PARA CUBRIR LA DEMANDA.....	70
TABLA 7: PLANES APROBADOS EN EL POT .....	71
TABLA 8: ÁREAS DE ZONAS DE RENOVACIÓN .....	72
TABLA 9: NÚMERO DE VIVIENDAS QUE PODRÍAN CONSTRUIRSE EN EL AMB .....	72

TABLA 10: POTENCIAL DE DESARROLLO DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA .....	73
TABLA 11: CANTIDAD DE VIVIENDAS VIS Y TIPO DE INMUEBLES .....	123
TABLA 12: ESTIMACION PROYECTADA DE LAS VENTAS .....	123
TABLA 13: RESUMEN PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN – COSTOS DEL PROYECTO.....	124
TABLA 14. FLUJO DE CAJA .....	126 – 130
TABLA 15: EVALUACIÓN FINANCIERA PROYECTO SAN LUIS .....	132

## TABLA DE CONTENIDO GRAFICOS

GRAFICO 1: PIB TOTAL Y PIB DEL SECTOR NACIONAL Y REGIONAL .....	26
GRAFICO 2: EMPLEO (TOTAL OCUPADOS VS. OCUPADOS DEL SECTOR CONSTRUCCION .....	27
GRAFICO 3: PRODUCCION DE CEMENTO GRIS .....	27
GRAFICO 4: CRECIMIENTO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN VIS – NO VIS DICIEMBRE DE 2013 VS. DICIEMBRE DE 2012.....	28
GRAFICO 5: UNIDADES INICIADAS DE VIVIENDA EN SANTANDER 2013.....	29
GRAFICO 6: COMPORTAMIENTO CUENTAS DE AHORRO PROGRAMADO Y CUENTAS AFC (COMPARATIVO 2012-2013).....	30
GRAFICO 7: COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS VIS. (COMPARATIVO AÑO 2012 VS 2013) .....	31
GRAFICO 8: COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS NO-VIS. (COMPARATIVO AÑO 2012 VS 2013).....	32



GRAFICO 9: DATOS NACIONALES – DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA TOTAL CENSADA POR TIPOS DE VIVIENDA (IV TRIMESTRE 2013) .....	35
GRAFICO 10: ÁREA EN PROCESO POR TIPOS DE VIVIENDA, SEGÚN DESTINO. (IV TRIM. 2013) .....	36
GRAFICO 11: DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA EN PROCESO PARA VIS, POR ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS (IV TRIMESTRE 2013) .....	37
GRAFICO 12: DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES INICIADAS, SEGÚN RANGO DE PRECIOS (IV TRIMESTRE 2013) .....	38
GRAFICO 13: ESQUEMA DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....	83
GRAFICO 14: PASO A PASO, ANÁLISIS PROYECTO VIS.....	115

## TABLA DE CONTENIDO IMAGINES

IMAGEN 1: EJEMPLO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR .....	60
IMAGEN 2. RENDER FACHADA TORRE GIRARDOT .....	85
IMAGEN 3. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO.....	86
IMAGEN 4. TIPOLOGÍAS DE INMUEBLES Y ZONA SOCIAL.....	87
IMAGEN 5. COTIZACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO.....	88
IMAGEN 6. IMÁGENES TOMADAS DE LA VISITA AL PROYECTO.....	88
IMAGEN 7. RENDER FACHADA PROYECTO MIRAFLORES.....	90

IMAGEN 8. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS QUE SE VAN A CONSTRUIR Y QUE HARÁN PARTE DEL PROYECTO MIRAFLORES.....	91
IMAGEN 9. TIPOLOGÍAS DE INMUEBLES, ZONAS COMUNES Y DISTRIBUCIÓN DE TORRES.....	92
IMAGEN 10. COTIZACIÓN FÍSICA DE LOS APARTAMENTOS.....	92
IMAGEN 11. COTIZACION VIRTUAL ENTREGADA POR LA CONSTRUCTORA.....	93
IMAGEN 12. FOTOGRAFÍAS TOMADAS EN EL PROYECTO.....	94
IMAGEN 13. RENDER FACHADA PROYECTO PASEO REAL II .....	95
IMAGEN 14. MAPA DE LOCALIZACIÓN DONDE ESTARÁN UBICADOS LOS PROYECTOS DE LA MISMA CONSTRUCTORA.....	96
IMAGEN 15. IMAGEN PLANTEAMIENTO URBANO PROYECTO PASEO REAL II.....	97
IMAGEN 16. TIPOLOGÍAS DE INMUEBLES Y DISTRIBUCIÓN DE TORRES....	98
IMAGEN 17. COTIZACIÓN FÍSICA DE LOS APARTAMENTOS.....	98
IMAGEN 18. COTIZACION VIRTUAL ENTREGADA POR LA CONSTRUCTORA.....	99

IMAGEN 19. RENDER FACHADA PROYECTO TORRES DEL CAMPO.....	100
IMAGEN 20. MAPA DE LOCALIZACIÓN DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO.....	101
IMAGEN 21. TIPOLOGÍA DE LOS INMUEBLES .....	102
IMAGEN 22. IMÁGENES TOMADAS DE LA VISITA REALIZADA AL PROYECTO.....	103
IMAGEN 23. RENDER DE FACHADA PROYECTO VALLE DE BARRO BLANCO.....	104
IMAGEN 24. MAPA DE LOCALIZACIÓN DONDE SE DESARROLLARA EL PROYECTO.....	105
IMAGEN 25. TIPOLOGÍA DE LOS INMUEBLES.....	106
IMAGEN 26. COTIZACIÓN FÍSICA DE LOS APARTAMENTOS.....	106
IMAGEN 27. IMÁGENES TOMADAS DE LA VISITA REALIZADA AL PROYECTO.....	107
IMAGEN 28. RENDER DE FACHADA DEL PROYECTO VILLA MARCELA II ...	108
IMAGEN 29. IMAGEN DE LA UBICACIÓN DEL PROYECTO.....	109

IMAGEN 30. TIPOLOGÍA DE LOS INMUEBLES.....	110
IMAGEN 31. COTIZACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO .....	111
IMAGEN 32. IMÁGENES TOMADAS DE LA VISITA REALIZADA AL PROYECTO.....	112
IMAGEN 33. LOCALIZACIÓN PREDIO BARRIO SAN LUIS .....	113
IMAGEN 34. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.....	116
IMAGEN 35. LEVANTAMIENTO DEL SECTOR.....	116
IMAGEN 36. PLANO ZONIFICACIÓN SISMO GEOTÉCNICA.....	117
IMAGEN 37. FOLIO PREDIO SAN LUIS.....	118
IMAGEN 38. ÁREAS AFECTADAS.....	119
IMAGEN 39. ÁREA DESARROLLABLE.....	121



## INTRODUCCION

### 1. GENERALIDADES

Urbanas S.A, es una compañía que construye y comercializa proyectos de tipo inmobiliario y comercial por más de 80 años en la ciudad de Bucaramanga y actualmente en otras ciudades. Se ha caracterizado por su diseño arquitectónico, funcional y por una marcada innovación en cada uno de sus proyectos, desarrollados en sectores reconocidos de la ciudad en los estratos 4, 5, 6, sub-urbano y comercial. Adicionalmente, ha desarrollado algunos proyectos en el estrato 3 y en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS), como el Porvenir, Balcón de las Américas, Rincón de Girón y El Poblado. Sin embargo la compañía se alejó significativamente del segmento VIS, en principio por los resultados obtenidos en los proyectos desarrollados y por la rentabilidad financiera que resulta de participar en los estratos más altos.

Actualmente el segmento VIS en la ciudad, tiene una tendencia de crecimiento muy fuerte y la concurrencia de varios de los competidores más importantes de Urbanas S.A. Por lo tanto es importante conocer detalladamente el comportamiento de este segmento y evaluar la posibilidad de participar activamente en esta oferta.

#### 1.1 PROBLEMA

Urbanas S.A, actualmente no participa en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS). Las causas de lo anterior son el tener una estructura de costos alta, experiencias anteriores negativas, una aparente escases de tierra y márgenes de rentabilidad más altos en otros segmentos como los estratos más altos. Los efectos de no participar en éste segmento para Urbanas, son la percepción de ser caros, baja participación en el mercado, fortalecimiento de los competidores, ritmos de venta lentos y altos costos de promoción y publicidad.

Según algunas fuentes de información (Sistema de coordenadas Urbanas, y Camacol Santander) está claro que las ventas del segmento VIS, han crecido

fuertemente en los últimos tres años en Bucaramanga, con ventas de 3.932<sup>1</sup> unidades en el último año corrido, siendo estas un 48% del total del mercado. Lo anterior quiere decir que, para una organización cuyo negocio es la construcción de vivienda multifamiliar, es importante participar en un segmento de mercado que representa el 48% del total de unidades vendidas en un año.

Por otra parte entidades como el Fondo Nacional del Ahorro y las mismas Gobernaciones departamentales, tienen hoy programas que incentivan a los constructores a desarrollar iniciativas para la vivienda de interés social, tema que se trata más adelante.

En unos primeros sondeos con algunos directivos de Urbanas (Dr. Manuel José Puyana, Gerente de Proyectos Inmobiliarios e Ingeniero Julián Mora, Director de Planeación), han manifestado con preocupación el alto de costo de la tierra en la ciudad, que sumado a los programas de costos de la compañía, les ha llevado al establecimiento de precios a partir de los rangos del estrato 4, quedando por fuera del segmento VIS.

Teniendo en cuenta el problema planteado, ésta investigación pretende resolver el siguiente interrogante: ¿Cuáles son las ventajas y desventajas que tiene Urbanas al participar en la oferta de vivienda nueva en el segmento VIS?

Para resolver el interrogante anterior, será necesario responder las siguientes preguntas:

¿Cómo se comporta la oferta de vivienda nueva en el segmento VIS en el Área Metropolitana de Bucaramanga?

¿Cuáles son los ritmos de ventas en este segmento del mercado?

¿Qué empresas constructoras participan en éste segmento?

---

<sup>1</sup> Informe Camacol



¿Cuáles son las tendencias del segmento VIS y qué normatividad rige actualmente?

¿Cómo impacta el precio de la tierra sobre una iniciativa de VIS?

¿Cuál es el impacto financiero, en términos de rentabilidad para Urbanas, al decidir desarrollar un Proyecto de vivienda VIS?

## 1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

### 1.2.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar el comportamiento de la Vivienda de Interés Social (VIS) en el Área Metropolitana de Bucaramanga, con el propósito de determinar las ventajas y desventajas para Urbanas S.A, por participar en la oferta de éste segmento de mercado.

### 1.2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Determinar cuál es el comportamiento de las ventas de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga.
- Desarrollar un análisis detallado de las tendencias, acabados, ubicación, financiación y características de la oferta actual de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga.

- Conocer una proyección financiera favorable para un constructor que oferte en el segmento VIS.
- Evaluar las ventajas y desventajas para Urbanas en términos de rentabilidad para la empresa.

### 1.3 JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION

Para la constructora Urbanas S.A, es muy importante conocer cuál es el comportamiento de la oferta de VIS, dado que se detecta una demanda creciente de vivienda en este segmento y las empresas competidoras más importantes de la región participan activamente ofertando proyectos de éste tipo. Por otra, porque Urbanas es una empresa con más de 80 años en el mercado con reconocimiento de marca y altos estándares calidad, que impactaría significativamente en la intención de compra en el segmento VIS.

Esta investigación busca orientar a Urbanas S.A, sobre los efectos que tendría el hecho de participar en la oferta de vivienda VIS. Específicamente tratará de esclarecer hipótesis sobre tierras costosas, costos altos de construcción, apoyos reales a los constructores, rentabilidades sostenibles en el tiempo, entre otros. Además basados en la confiabilidad de esta investigación, la compañía Urbanas S.A podría tomar iniciativas de atender este segmento siempre y cuando todas estas variables mencionadas satisfagan sus expectativas de crecimiento en los indicadores más importantes de su gestión en Santander. Teniendo en cuenta lo anterior, este trabajo corresponde a una *justificación práctica*.

## 2. MARCO TEÓRICO

### 2.1 LA ESTRUCTURA ECONÓMICA ACTUAL Y PERSPECTIVAS EN COLOMBIA

Durante los tres primeros años de Gobierno, se ha logrado consolidar una visión de conjunto entre las entidades y la ciudadanía, la cual se concretó en el Plan Nacional de Desarrollo “Prosperidad para Todos”, , lo cual sin duda sentará las bases de un crecimiento sostenido del país. Para ello, el gobierno se ha comprometido con tres objetivos superiores: reducir la pobreza, aumentar el empleo y mejorar la seguridad. Estos objetivos son a juicio del gobierno, los componentes fundamentales de la prosperidad democrática.

La consecución de mayores niveles de empleo, como una condición fundamental para lograr mayores y mejores condiciones de vida para toda la población, depende en gran medida del dinamismo y grado de desarrollo que logre la economía del país. Así, el entorno económico y la capacidad productiva determinan las necesidades de mano de obra, tanto en cantidad como en competencias laborales que deben tener los trabajadores. Más aún, la responsabilidad de los hacedores de política es coincidir las necesidades del sector productivo con la oferta de mano de obra. Por lo tanto, el gran reto es traducir los logros en crecimiento y competitividad en mayores niveles de empleo.

Desde inicios de 2010, Colombia entró en una senda de crecimiento económico, la cual se mantiene y se proyecta de manera sostenible, alcanzando para el primer trimestre de 2011 un crecimiento de 5,1%, jalonado principalmente por los sectores de la minería y la agricultura, que presentaron variaciones de 9,4% y

7,8%, respectivamente. Crecimiento, que ya se recoge en la generación de empleo, toda vez que entre enero y abril de 2011, de los 48 subsectores industriales de la muestra mensual manufacturera del DANE, 30 registraron un incremento global de 1,2% en la contratación de personal, frente al mismo período de 2010<sup>2</sup>.

Para garantizar sostenibilidad y mayor dinamismo a este comportamiento económico, el gobierno nacional trabaja en tres frentes principales: 1. Desarrollo económico a través de las cinco locomotoras. 2. Mejoramiento de la competitividad del país. 3. Formalización y empleabilidad. Se enfatizará en las Locomotoras teniendo en cuenta que una de ellas es la **Vivienda**.

La generación de empleo está directamente relacionada con el crecimiento de la economía. Para esto, se han seleccionado cinco (5) sectores, también llamados “locomotoras” (nuevos sectores basados en la innovación; agricultura y desarrollo rural; **vivienda y ciudades amables**, desarrollo minero y expansión minero energética e infraestructura de transporte), los cuales tienen el potencial de mejorar continuamente el uso y la combinación eficiente de factores como capital, trabajo o recursos naturales, de esta forma no solo van a generar mayor productividad, sino también mayor crecimiento y generación de empleo.

El aporte que las ciudades ofrecen al crecimiento económico y los múltiples encadenamientos e impactos sociales positivos alrededor del desarrollo urbano, permiten que esta locomotora sea fundamental para la disminución de la pobreza, la creación de empleo y la generación de riqueza. Para esto, se plantea una estrategia de crecimiento urbano, que partiendo de la vivienda se articule con la creación de unos ambientes urbanos que mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos, lo que implica articular los proyectos de vivienda, con los de agua potable, saneamiento básico y movilidad, entre otros.

La construcción de vivienda, requiere la participación de cerca de 23 sectores económicos, por lo que se convierte en un dinamizador ideal de la economía. Este Gobierno se ha propuesto llegar a la construcción de 1.000.000 de viviendas, 65% de estas para vivienda de interés social (VIS), lo que conducirá además del mayor dinamismo de la economía, a reducir considerablemente el déficit habitacional de la población de los estratos 1, 2 y 3, principalmente. Para lograr esta meta, se

---

<sup>2</sup> Informe Primer año Presidencia de la República.

espera dinamizar la entrega de subsidios y facilitar el cierre financiero de los postulantes, así como aumentar la oferta de suelo urbanizable, superando así los dos problemas más importantes del sector.

Esta positiva dinámica de producción de vivienda también se ha soportado en el buen comportamiento de la financiación hipotecaria, resultado de las condiciones macroeconómicas estables y favorables para el sector, y por los incentivos existentes para la demanda y oferta. Vale resaltar, que en mayo y junio de 2011, el Fondo Nacional del ahorro, logró los niveles de desembolsos de crédito para vivienda más altos de su historia.

Para fortalecer la financiación hipotecaria dirigida a los hogares de ingresos bajos y medios, el gobierno nacional aumentó los recursos para la cobertura a la tasa de interés de los créditos para vivienda nueva (Subsidio de la tasa de interés). En efecto, en lo corrido del periodo de gobierno, se han adicionado cerca de \$294.000 millones a este programa, lo cual permitió ampliar los cupos de las coberturas de 95.000 a 136.000, de los cuales se han desembolsado hasta el 8 de julio de 2011 un total de 111.807, con una inversión en vivienda asociada de \$ 8 billones.

En cuanto al obstáculo de escasez de suelo urbanizable, se aceleró la ejecución de 10 Macroproyectos, los cuales tienen una oferta potencial de 126.928 viviendas, en ciudades como Soacha, Barranquilla, Cartagena y Medellín, entre otras. Adicionalmente para renovar el dinamismo en la gestión de suelo, se aprobó la Ley 1469 de junio 30 de 2011 *“Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de Suelo Urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”*, con la cual se garantizará la oferta de viviendas dignas con zonas verdes, colegios, bibliotecas y centros de salud, entre otros, aspecto que es complementado con la expedición del Decreto Legislativo 4821 y 4832 de 2010 y sus reglamentarios Decretos 1490 y 1920 de 2011, que permiten agilizar la habilitación del suelo y la construcción de proyectos de vivienda, de cara a enfrentar la emergencia causada por la ola invernal.

Frente a renovación urbana, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT) viene apoyando un paquete de 27 planes parciales de renovación urbana Bogotá (1), Medellín (5), Barranquilla (3), Cúcuta (2), Armenia (1), Pereira (8), Cali (4), San Andrés (1) y Bucaramanga (2).

En conclusión, la Locomotora de la Vivienda, se define como una locomotora de crecimiento y empleo, así como también de la prosperidad y de la equidad social para todos los colombianos.<sup>3</sup>

Con la expedición de la Directiva Presidencial No.10, se establece la obligatoriedad de formular los Planes Indicativos Cuatrienales para cada Sector y para cada entidad que incluyen las metas y programas en el Plan Nacional de Desarrollo para los cuales el sector y la entidad tienen competencia. Así mismo la normatividad establece la necesidad de que las entidades formulen planes de acción anual.

A nivel sectorial, el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, representado actualmente por el Ministro Luis Felipe Henao Cardona (Hasta mayo 22 de 2013 fue el Dr. German Vargas Lleras), como ente rector de la red institucional, tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y la financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico (Decreto 3571 – 2011 *“Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”*)<sup>4</sup>

En este contexto, los instrumentos de planeación relevantes para el sector Vivienda son<sup>5</sup>:

- El Plan Nacional de Desarrollo *“Prosperidad para Todos 2010-2014”*: Es la base de las políticas gubernamentales formuladas por el Presidente de la República, a través de su equipo de gobierno y plasma los temas y propuestas expuestas a los colombianos durante su campaña electoral.

---

<sup>3</sup> Blog Casa de Nariño, 09/11/2011, Locomotora de Vivienda.

<sup>4</sup> <http://www.minvivienda.gov.co/Ministerio/Planeacion/Paginas/default.aspx>

<sup>5</sup> Ministerio de Vivienda, formulación y evaluación de políticas.

- Dentro de los componentes y estrategias a cargo del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, es válido destacar: *Capítulo III Crecimiento Sostenible y Competitividad*, cuyas temáticas de desarrollo son: La vivienda y la generación del suelo, el Agua Potable y Saneamiento Básico, Lineamientos y acciones estratégicas, Sostenibilidad ambiental y urbana, Fortalecimiento de la oferta y la demanda de vivienda, Instrumentos para generación de oferta de vivienda, Instrumentos de financiación para hogares, Agua y saneamiento básico, Planes Departamentales de agua y saneamiento de segunda generación con visión regional (PDA II), Solución integral y regional de residuos, Buen Gobierno para la gestión del agua y saneamiento, Regulación que impulse la equidad social y la productividad y Metas y financiación.
  
- Las políticas sectoriales: Con base en la normativa vigente, en Colombia existen dos instancias de aprobación de las políticas públicas: El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) Y el Ministerio en el sector administrativo correspondiente. El Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) como autoridad nacional de planeación, coordina y orienta a los organismos encargados de la dirección económica y social en el gobierno, a través del estudio y aprobación de documentos sobre el desarrollo de políticas generales<sup>6</sup>.

La formulación de las políticas del sector ambiente, vivienda y desarrollo territorial, se caracterizan por la diversidad de instituciones y organizaciones que tienen participación en los diferentes momentos del ciclo de la política, por ello cobra gran importancia conocer los roles institucionales frente al proceso. A manera de ilustración, se presenta una identificación de las principales instituciones que participan en la etapa de formulación de las políticas sectoriales (TABLA 1):

TABLA 1: Instituciones que participan en la formulación de políticas del sector Vivienda:

---

<sup>6</sup> Ley 152 de 1994, por la cual se establecen los procedimientos y mecanismos para la elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control de los planes de desarrollo, así como la regulación de los demás aspectos contemplados por el artículo 342, y en general por el artículo 2 del Título XII de la constitución Política y demás normas constitucionales que se refieren al plan de desarrollo y la planificación.

ÁMBITO	INSTANCIA - INSTITUCIÓN	ROL
NACIONAL	Consejo Nacional de Política Económica y social CONPES	Aprueba (Cuando la Política se presenta a esta instancia)
	Consejo Superior de Vivienda	Recomienda - Conceptúa
	Departamento Nacional de Planeación	Coordina el proceso de Presentación al CONPES
	Secretaría Técnica del CONPES	Para aprobación
	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio	Coordina el proceso al interior del Sector, determina contenidos temáticos y Compromisos
	Entidades adscritas y/o vinculadas	Aportan criterios técnicos y contenidos temático
REGIONAL Y LOCAL	Gobernaciones	Construcción del Documento
	Municipios	Identificación y presentación de Iniciativas.
	Organizaciones Comunitarias	Discusión de Propuestas
	Sociedad Civil	Socialización de Documentos de Política
		Adopción de Políticas a través de sus Planes específico

Fuente: [www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Ahora bien, es importante destacar uno de los principales puntos del Plan estratégico Integrado de Planeación y Gestión Sectorial para el año 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- ***Iniciar la construcción 100.000 viviendas de Interés Prioritario (VIP) – Programa de vivienda Gratuita<sup>7</sup>.***

La Ley de Vivienda de Interés Prioritario tiene como Objetivos:

1. Establecer instrumentos para garantizar el acceso efectivo a la vivienda por parte de la población más vulnerable, así como para facilitar la financiación de vivienda.

<sup>7</sup> Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio.



2. Definir responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial, así como herramientas para la confluencia de las funciones y recursos de estas entidades.
3. Establecer herramientas para la concurrencia del sector público y el sector privado en la construcción de VIS (Desde 70 SMMLV hasta 135 SMMLV) y VIP (Valor hasta 70 SMMLV)
4. Definir mecanismos para la habilitación de suelo urbanizable para el desarrollo de proyectos de VIS y VIP.
5. Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.

La distribución de los recursos en el territorio nacional la define el Ministerio y han autorizado para los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina; Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, que la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), podrá superar el valor de los 70 SMLMV, teniendo en cuenta los costos de los materiales de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio.

Los beneficiarios de la Vivienda Gratuita, serán quienes cumplan con los criterios de priorización y focalización definidos por el Gobierno Nacional, como son, por ejemplo, personas vinculadas a programas sociales del Estado, que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, personas que sean desplazadas, personas que hayan sido afectadas por desastres naturales, calamidades públicas o de emergencia, personas que se encuentren actualmente habitando zonas de alto riesgo no mitigables, entre otros, dándole prioridad a las mujeres y hombres cabezas de hogar, discapacitados o adultos mayores. Las personas seleccionadas, tienen responsabilidades como cumplir con la normativa que disponga el Estado y permanecer por lo menos 10 años después de su transferencia (Salvo razones de fuerza mayor).

Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos VIP, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Los alcaldes de los municipios y distritos deberán enviar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un informe con el inventario de los predios de propiedad del municipio, distrito y de propiedad privada, que según el plan de ordenamiento territorial (POT), se localicen en suelo urbano y de expansión urbana y que se puedan destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario. La misma obligación la tendrán los Gobernadores respecto a los predios de propiedad del Departamento. Los Departamentos deberán ejercer la dirección y coordinación de los servicios y programas de vivienda de interés prioritario en el territorio, promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria y acompañar técnicamente a los municipios para la formulación de los planes, programas y proyectos de vivienda prioritaria.

Las entidades territoriales priorizarán recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos para los proyectos de VIS y VIP que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional. Estos recursos podrán ser transferidos a los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con la ley. Se permite el inicio de procesos de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el POT.

Las viviendas del sector rural se podrán asignar a título de subsidio en especie, por parte de la entidad otorgante de los subsidios de VIS rural, a los hogares que se encuentren en situación de desplazamiento; que sus predios hayan sido restituidos por autoridad competente; que sean beneficiarios de los programas de formalización y titulación de predios rurales que desarrolla el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural; o que pertenezcan a comunidades indígenas o afrodescendientes, debidamente reconocidas por autoridad competente. El Gobierno Nacional, bajo la coordinación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, adelantará las acciones necesarias para promover la consecución de recursos para la ejecución de la política de VIS y VIP rural. Para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP rural, con los recursos que se asignen a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda rural, ésta podrá utilizar los mismos mecanismos establecidos en la ley para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP Urbana.

En cuanto a los mecanismos para la habilitación de suelo urbanizable para Vivienda se encuentran, la obligatoriedad para municipios y departamentos de presentar anualmente al MVCT (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), un inventario de los predios de propiedad pública y privada. Se debe determinar los porcentajes para VIP en planes parciales y licencias de urbanización que se aprueben en suelo de expansión urbana y suelo urbano, lo que generará un ajuste en el POT con el fin de incorporar predios rurales y de expansión urbana que sean aptos para el desarrollo de programas de VIS, medida transitoria y aplicable únicamente durante el periodo constitucional de los actuales Alcaldes. Se optimizan los trámites y permisos necesarios para la efectiva habilitación y urbanización del suelo relacionados con la aprobación o ejecución de planes de ordenamiento territorial, Macroproyectos de interés social nacional y licencias urbanísticas, generando medidas para garantizar que los proyectos VIS estén acompañados de la provisión efectiva de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

Referente a las presiones en la financiación y gestión relacionada con el Agua Potable y Saneamiento básico, la Ley permite dar prioridad de recursos para infraestructura social y de servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, en proyectos de VIS y VIP que cuenten con el apoyo de la Nación. Se impone la obligación a los prestadores de acueducto y alcantarillado, acorde con su capacidad técnica, de otorgar la viabilidad y disponibilidad de estos servicios a los ejecutores de los proyectos de vivienda de manera que los usuarios finales cuenten con los mismos. Así mismo, se definen criterios asociados a la interconexión por el uso de infraestructura entre dos prestadores de servicios públicos. Se establece un sistema que facilite la planeación y el seguimiento de inversiones sectoriales y optimización de algunos requerimientos para la viabilización de proyectos. Finalmente, se definen criterios para el uso de recursos del sector girados a patrimonios autónomos, para asegurar su adecuada ejecución, en concordancia con lo previsto en la Ley 1483 de 2011.

Referente a éste importante proyecto, el MVCT tenía como meta a 31 de diciembre de 2013 tener 35.000 soluciones de vivienda de interés prioritario (VIP) construidas. Los resultados que se obtuvieron es que al 31 de diciembre de 2013 se encontraban escrituradas 12.197 viviendas y 3.852 en proceso de escrituración<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup><http://www.vanguardia.com/actualidad/colombia/259173-presentan-balance-de-las-100000-viviendas-gratis>.

Abarcando el *Plan de Gobierno del Presidente Santos*, la participación ciudadana es una de las maneras de lograr la cohesión social y es uno de los cambios para gobernar de manera transparente, eficiente y eficaz. Para cumplir con lo anterior, se diseñaron “Los Acuerdos para la prosperidad”, cuyo objetivo es el lograr la cohesión social y la gobernabilidad, dinamizando el desarrollo de las regiones desde los diferentes sectores. Estos acuerdos, son ejercicios de diálogos que se llevan a cabo cada viernes y sábado desde una región del país, enmarcado por un sector específico y liderado por el Ministerio o las entidades encargadas del sector. De esta manera, se llevan a cabo APP sobre temas como Vivienda, Comercio, Industria y Turismo, Red Juntos, Agricultura, Infraestructura, protección social, educación, entre otros. Participan, las personas de la comunidad que tienen relación directa con el sector que se pretende analizar, buscando que a partir de las diferentes perspectivas y miradas se logre construir una agenda común con soluciones creativas a los problemas y se planteen acciones concretas para darle dinamismo al sector y a la región.

## 2.2 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN COLOMBIA Y EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

Se estima que en el 2013, la locomotora de la construcción le tomará la delantera a la de minería y petróleo como jalonadora del crecimiento económico del país. Así lo considera la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF) al revelar sus proyecciones sobre un 2013 para el que estima un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de 4,8 por ciento, frente a un 4,5 con el que cerró el 2012, estimando que el Sector Construcción (obras civiles y vivienda) pasará de 8,1 a 9,3 por ciento.

Es importante destacar, que al hablar del sector construcción se hace alusión a Vivienda (Edificaciones y Vivienda) y a Obras Civiles. Para efectos del presente estudio, se hará énfasis en los principales Indicadores económicos alrededor del Sector<sup>9</sup>:

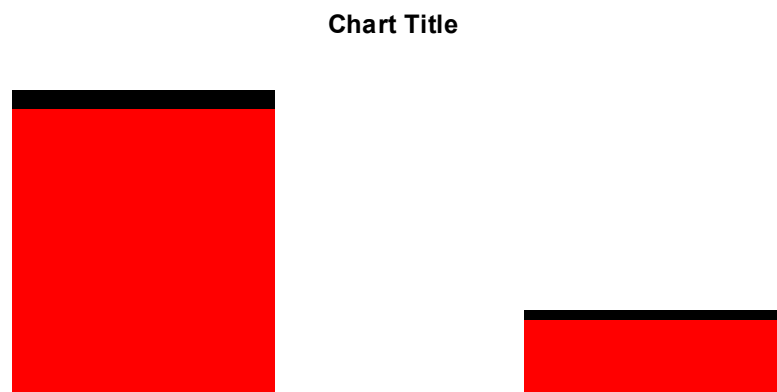
### 1. PIB DE LA CONSTRUCCION

---

<sup>9</sup> DANE. Boletín de prensa Abril 10 de 2014.

En el cuarto trimestre de 2013, la economía colombiana creció 4,9% con relación al mismo trimestre de 2012. Para el mismo período de referencia el PIB de la construcción creció 8,2%. Por subsectores, el PIB de obras civiles creció 18,1% y en edificaciones decreció 1,6%. La participación de la construcción en el PIB Nacional durante el cuarto trimestre de 2013 fue 6,40%, que corresponde a \$7.979 miles de millones de pesos Vs. \$124.601 miles millones de pesos mientras que en Santander, fue del 12,91%, que corresponde a \$4.146 miles de millones de pesos Vs. \$32.106 miles de millones de pesos. (GRAFICO 1)

GRAFICO 1: PIB Total Vs. PIB del Sector Nacional y Regional. (Cifras en miles de millones de pesos).



Fuente: Dane. Informe a IV trimestre de 2013 – Informe Camacol.

## 2. IPC (Total y vivienda)

Al comparar el mes de marzo de 2014 con el mes anterior, el IPC total creció 0,39%. Por su parte, el IPC de vivienda aumentó 0,37%, contribuyó 0,12 puntos porcentuales a la variación del mes y participó con 29,4%. La variación anual del IPC total fue 2,51% y del IPC vivienda 3,11%.

## 3. EMPLEO

Al último trimestre de 2013, en el País, el número de ocupados correspondía a 21.758.000 personas, de las cuales 1.387.000 eran del sector construcción, es decir, un 6,3%. Igualmente, en Santander el número de ocupados correspondía a 536.000 personas, de las cuales 37.000 eran del sector construcción, es decir, un 6,8%. Para ese periodo, se reportaba una tasa de ocupación del 62,4% y un desempleo de 7,7% en el Departamento. (GRAFICO 2)

GRAFICO 2: Empleo (Total ocupados Vs. Ocupados del sector construcción)

Chart Title



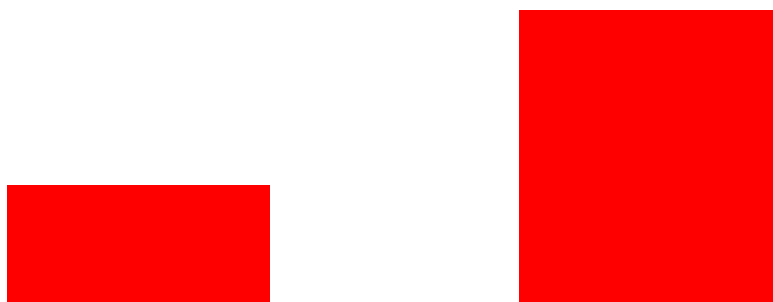
Fuente: Dane. Informe a IV trimestre de 2013 – Informe Camacol

#### 4. PRODUCCION DE CEMENTO GRIS

La producción de cemento gris acumulada a Diciembre de 2013 fue de 11.251.933 toneladas, creciendo un 2,99% respecto del año 2012, en donde se reportaba una producción de 10.924.786 toneladas. (GRAFICO 3)

GRAFICO 3: Producción de Cemento Gris

## PRODUCCION CEMENTO



Fuente: Dane. Informe a IV trimestre de 2013 – Informe Camacol.

## 5. LICENCIAS DE CONSTRUCCION

A nivel nacional, del total de área de licencias de construcción aprobadas a Diciembre de 2013, que correspondía a 1.922.084 m<sup>2</sup>, para vivienda se destinaron 1.319.169 m<sup>2</sup>, siendo VIS 469.742 m<sup>2</sup>, No VIS 849.427 y otros destinos diferentes a Vivienda 602.915 m<sup>2</sup>. En Santander, el total de área de licencias de construcción aprobadas fue de 119.557 m<sup>2</sup>, siendo VIS 19.573 m<sup>2</sup>, No VIS 68.787 M<sup>2</sup> y para otros destinos diferentes de vivienda 31.197 m<sup>2</sup>.

Al comparar con el año anterior, a nivel nacional las licencias de construcción aprobadas de VIS reporta un decrecimiento de 40,57% y la No VIS de 17,14%. En Santander la VIS decrece un 4,84% y la No Vis decrece un 6,86%. (GRAFICO 4)

GRAFICO 4: Crecimiento de Licencias de construcción VIS – NO VIS Diciembre de 2013 Vs. Diciembre de 2012.

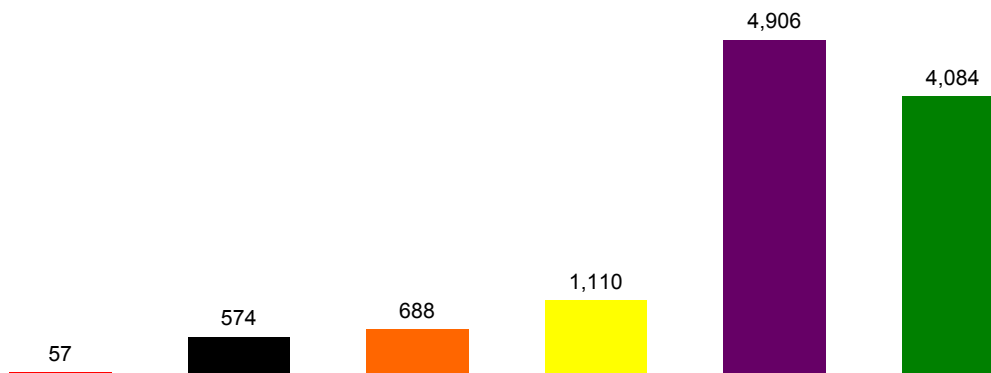
### Licencias de Construcción Año 213 Vs. 2012



Fuente: Dane. Informe a IV trimestre de 2013 – Informe Camacol.

Por otra parte, las Unidades de vivienda en Santander iniciadas por rango de precio en total es de 11.419, de las cuales 2.372 corresponden a VIS. (GRAFICO 5)

GRAFICO 5: Unidades Iniciadas de Vivienda en Santander año 2013





Fuente: DANE, Cálculos Censo Edificaciones. Informe Camacol Enero 2013.

## 6. FINANCIACION DEL SECTOR

- Desembolsos hipotecarios: A Diciembre de 2013, el total de desembolsos hipotecarios para la Construcción de vivienda, ascendía a la suma de \$3.092.437.188, mientras que a Diciembre de 2012, la cifra era de \$2.757.247.515, representando un crecimiento en ésta línea del 12,15%. Por otra parte, para la Adquisición de Vivienda, a Diciembre de 2013 el total de desembolsos hipotecarios ascendía a la suma de \$10.141.917.026, mientras que a Diciembre de 2012 la suma era de \$8.059.054.296, reflejando un crecimiento en los desembolsos de créditos para la adquisición de vivienda del 25,84%.<sup>10</sup>
  
- Cuentas de Ahorro Programado: A Diciembre de 2013, en el país existían 723.667 cuentas, con un saldo acumulado total de \$213.278.000, mientras que en Diciembre de 2012, existían 698.952 cuentas con un saldo acumulado total de \$167.202.000, mostrando un crecimiento tanto en número de cuentas (3,53%) como en saldos totales (27,6%). Este factor es importante de analizar, ya que en éstas cuentas de ahorro programado, las personas que deseen postularse para obtener subsidios del Gobierno para adquirir vivienda VIS, debe ahorrar como mínimo un 10% del valor total del inmueble.<sup>11</sup> (GRAFICO 6)
  
- Cuentas de Ahorro para el fomento de la Construcción (AFC): A Diciembre de 2013, en el país existían 183.317 cuentas, con un saldo acumulado total de \$780.252.000, mientras que en Diciembre de 2012, existían 160.877 cuentas con un saldo acumulado total de \$648.106.000, mostrando un crecimiento tanto en número de cuentas (13,94%) y en saldos totales (20,38%). Si bien, las personas

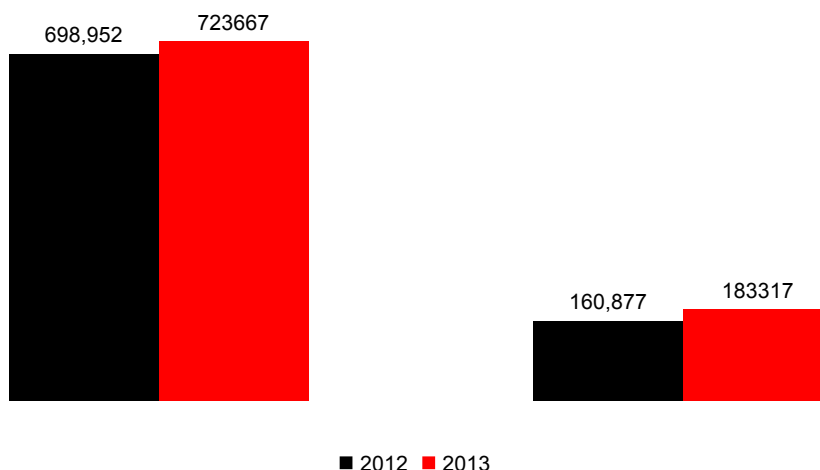
---

<sup>10</sup> Fuente: ICAV Asobancaria (Informe Camacol Enero 2013)

<sup>11</sup> Fuente: ICAV Asobancaria (Informe Camacol Enero 2013)

que ahorran en cuenta AFC tienen un perfil de adquisición de vivienda No Vis, sí pueden hacer inversiones en Viviendas tipo VIS como inversión.<sup>12</sup> (GRAFICO 6)

GRAFICO 6: Comportamiento Cuentas de Ahorro Programado y Cuentas AFC (Comparativo 2012 Vs. 2013).



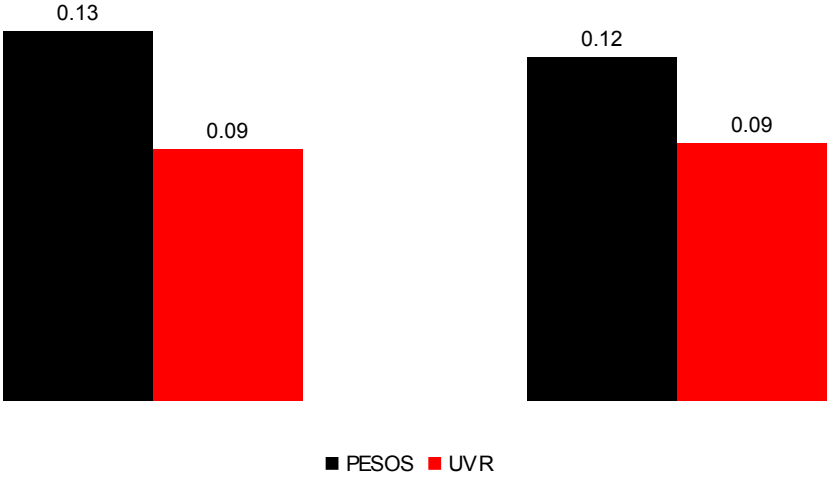
Fuente: ICAV Asobancaria (Informe Camacol Enero 2013)

- Tasa de Interés EA para la Adquisición de Vivienda: Actualmente en el sector financiero se ofrece la financiación para VIS y NO VIS en las líneas de UVR y Pesos. En la primera línea, a Diciembre de 2012, la VIS tenía una tasa de 8,8% EA, mientras que NO VIS en el 8,9%EA. Por otra parte, en la línea de créditos hipotecarios en Pesos, para VIS la tasa cerró en el 12,9%EA mientras que NO VIS en el 8,8%EA. Si comparamos con el mismo periodo del año 2013, en ese entonces las tasas de interés para la línea de UVR, VIS era del 9.0% EA y NO VIS del 8,4%EA, mientras que en Pesos, la VIS estaba en 12%EA y NO VIS en el 10,8EA%.<sup>13</sup> (GRAFICO 7) ( GRAFICO 8)

<sup>12</sup> Fuente: ICAV Asobancaria (Informe Camacol Enero 2013)

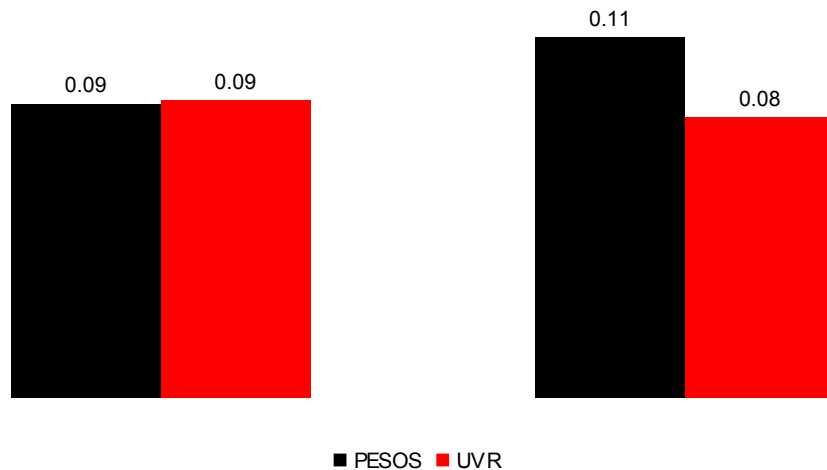
<sup>13</sup> Banco de la República. Cálculos Departamento de estudios Camacol.

GRAFICO 7: Comportamiento de las tasas de interés VIS. (Comparativo Año 2012 Vs 2013)



Fuente: Banco de la República. Cálculos Departamento de Estudios Camacol.

GRAFICO 8: Comportamiento de las tasas de interés NO-VIS. (Comparativo Año 2012 Vs 2013).



Fuente: Banco de la República. Cálculos Departamento de Estudios Camacol.

La Gobernación de Santander, consciente de su papel como promotora del desarrollo en el Departamento y en subsidiaridad con los esfuerzos nacionales y concurriendo con las administraciones municipales, el sector privado y las organizaciones sociales, adopta una Política Integral de Vivienda que contribuya a disminuir los índices de pobreza y les permita a las familias acceder a un techo digno y propio.

Con ello se busca construir desde lo Regional una política pública de Estado, capaz de trascender el cortoplacismo gubernamental y que le sirva de guía a la presente administración en el cumplimiento de las metas trazadas en el Plan de Desarrollo y los Objetivos de Desarrollo, partiendo de las limitaciones presupuestales para el cuatrienio. Además, teniendo en cuenta las dinámicas de poblamiento que se están presentando en el Departamento y las tendencias de ocupación del territorio en función de los polos de desarrollo económico a nivel rural y urbano.<sup>14</sup>

Analizando el Entorno Santandereano, el 73% de sus 2.168.360<sup>15</sup> habitantes, residen en las cabeceras municipales, lo cual implica que, al igual como sucede al

<sup>14</sup> Política Pública de Vivienda – Gobernación de Santander

<sup>15</sup> Dato DANE Proyectado 2011 del Censo de Población.

resto del país, está afectado por los mismos problemas de urbanización, palpables en materia urbanística, ambiental, social y económica. En el Departamento existen 498.648<sup>16</sup> hogares, de los cuales 162.842<sup>17</sup> presentan problemas de déficit de vivienda, correspondiendo el 49% a la zona urbana y el 51% a la zona rural. Es decir, en los centros poblados y en las ciudades, se evidencia especialmente el déficit en número de viviendas, mientras que en las zonas rurales del departamento el mayor peso en materia de déficit corresponde a la baja calidad de la habitación.

En general, una de las deficiencias cualitativas de la Vivienda en Santander que sobresale, es el hecho de que 70.227 familias, tengan piso en tierra o arena, de acuerdo con los datos del Sisben del 2008. El otro problema crítico, se relaciona con la existencia de 37.019 viviendas ubicadas en zona de riesgo<sup>18</sup>. De ellas están en riesgo de deslizamiento 21.680 viviendas, en tanto 12.781 enfrentan peligro por inundación y 2.558 están amenazadas por avalancha. Los riesgos por deslizamiento son especialmente notorios en la provincia de Soto con el 59% de los casos, seguida de la provincia de Mares con el 15% y la provincia de Vélez con el 10%. En el caso de las inundaciones, éstas también amenazan especialmente a las provincias de Soto y Mares con el 37,7% y 34,8% de los casos, respectivamente. Como se nota, las provincias de Soto y de Mares exigen una respuesta institucional muy fuerte para impedir que los riesgos se traduzcan en pérdidas de vidas humanas y daños de bienes, con lo cual se profundice mucho más la pobreza y la desigualdad social.

En razón a lo anterior, el Departamento trazó una política de Vivienda para lo cual se plantea dos estrategias, una Enfocada al Área Metropolitana<sup>19</sup>, basada en estimular y participar en la construcción de vivienda nueva y en respaldar los esfuerzos locales y nacionales para legalizar, titular y mejorar los predios. Esto teniendo en cuenta que hay graves problemas de habitabilidad, desorden urbanístico y marginalidad social, además fuertes presiones sobre el suelo urbano,

---

16 Dato DANE Proyectado 2011 del Censo de Población.

17 Censo de Vivienda DANE 2005

18 Datos extraídos por el Sisben 2008 de los municipio de Santander que levantó información de 383.746 viviendas.

19 “Está conformada por los municipios de [Bucaramanga](#), [Floridablanca](#), [Girón](#) y [Piedecuesta](#), pertenecientes a la Provincia de Soto, los cuales se encuentran inscritos en la cuenca alta del río Lebrija, y posee una extensión de 1.479 Km2. Corresponde al 51% de los habitantes del Departamento.

el cual es cada vez más escaso y costoso. El déficit cuantitativo en unidades de vivienda es de 33.635<sup>20</sup> unidades. La otra estrategia Enfocada en las Provincias, en donde los 84 municipios distintos a los que componen el Área Metropolitana, están enfrentados a grandes problemas de desarrollo, con unos indicadores de pobreza bastante críticos y con una estructura social que por sí sola no es capaz de responder a las necesidades de los pobladores por lo que requieren el concurso de la Gobernación y de entidades del orden nacional. La estrategia que busca el gobierno en este sentido, busca aportar soluciones a la Provincia, teniendo presente la construcción de vivienda nueva, el mejoramiento integral de la vivienda, la promoción de posadas turísticas y la titulación y escrituración de predios. El déficit para estas zonas en unidades de vivienda, está cercano a las 100.000 unidades, siendo 60.000 aproximadamente de zona rural.

Finalmente, es importante destacar que Santander, en lo relacionado con el Proyecto de las 100.000 viviendas desarrollado por el Gobierno Nacional, se verá beneficiado con la construcción de 4.046 viviendas, generando 6.000 nuevos empleos y una inversión total de 170.000 millones de pesos<sup>21</sup>.

### 2.3 LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA Y EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER<sup>22</sup>

- 
- Analizando los datos nacionales con corte al cuarto trimestre de 2013, con los obtenidos durante el mismo período de 2012, el área total censada para vivienda presentó un incremento de 1,4%.<sup>23</sup>
- El área nueva para vivienda registró una disminución de 14,8%; el área destinada a vivienda tipo VIS mostró una reducción de 34,1% y la destinada a vivienda

<sup>20</sup> Política pública de vivienda. Gobernación de Santander.

<sup>21</sup> Gobernación de Santander: [www.santander.gov.co](http://www.santander.gov.co)

<sup>22</sup> DANE. Boletín de Prensa Marzo 7 de 2014 – Datos al IV Trimestre de 2013 Vivienda VIS y NO VIS.

<sup>23</sup> DANE. Boletín de Prensa Marzo 7 de 2014 – Datos al IV Trimestre de 2013 Vivienda VIS y NO VIS.

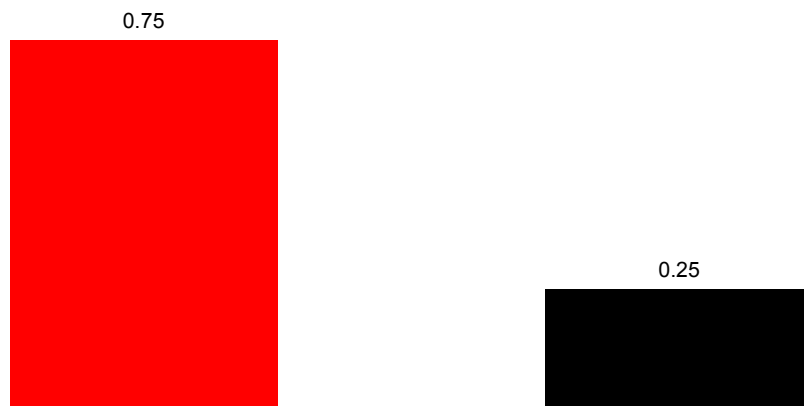
diferente de interés social disminuyó 4,4%.

- El área culminada para vivienda registró un incremento de 22,1%; el área destinada a vivienda diferente de VIS presentó una variación positiva de 8,1%, mientras que el área destinada a vivienda de interés social aumentó el 55%.

En el cuarto trimestre de 2013, se censó un total de 24.089.845 m<sup>2</sup> para vivienda en dieciséis áreas de influencia. De ese total, 72% estaban en proceso de construcción, 16,4% culminado y 11,6% paralizado.

Del área total censada para vivienda, 75,4% (18.158.866 m<sup>2</sup>) correspondió a vivienda diferente de VIS y 24,6% (5.930.979 m<sup>2</sup>) a VIS. Del total del área censada para vivienda diferente de VIS, 14.100.457 m<sup>2</sup> se encontraban en proceso de construcción; 2.459.629 m<sup>2</sup> se culminaron y 1.598.780 m<sup>2</sup> se encontraban paralizados (GRAFICO 9)

GRAFICO 9: Datos nacionales – Distribución del área total censada por tipos de vivienda (IV Trimestre 2013)

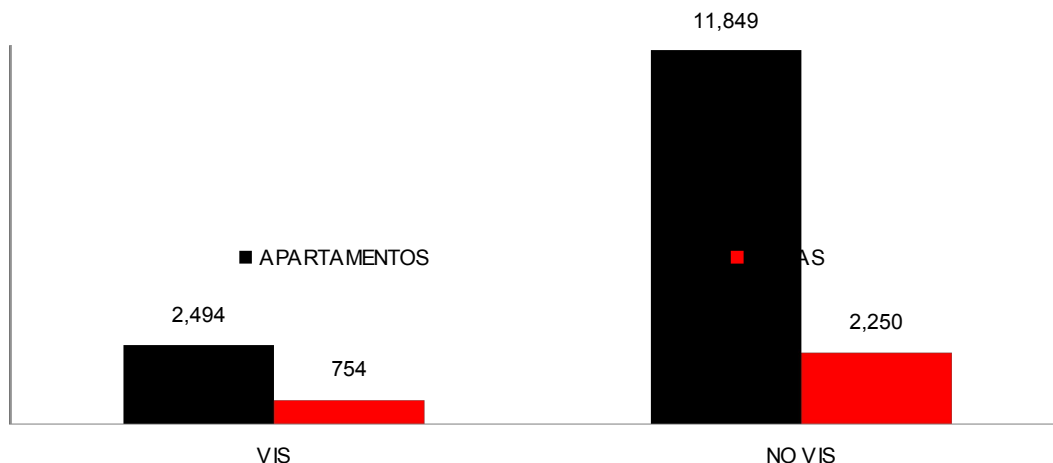


Fuente: DANE. Censo de Edificaciones.

Del total de metros cuadrados encontrados para vivienda VIS, 54,8% correspondió a obras en proceso, 25,2% a obras culminadas y 20% a obras paralizadas. Del área total en proceso para vivienda VIS, 2.494.625 m<sup>2</sup> se destinaron a

apartamentos y 754.410 m2 a casas. Del área total en proceso para la vivienda tipo no-VIS, 11.849.875 m2 se destinaron a apartamentos y 2.250.582 m2 a casas. (GRAFICO 10)

GRAFICO 10: Área en proceso por tipos de vivienda, según destino. (IV Trim. 2013)

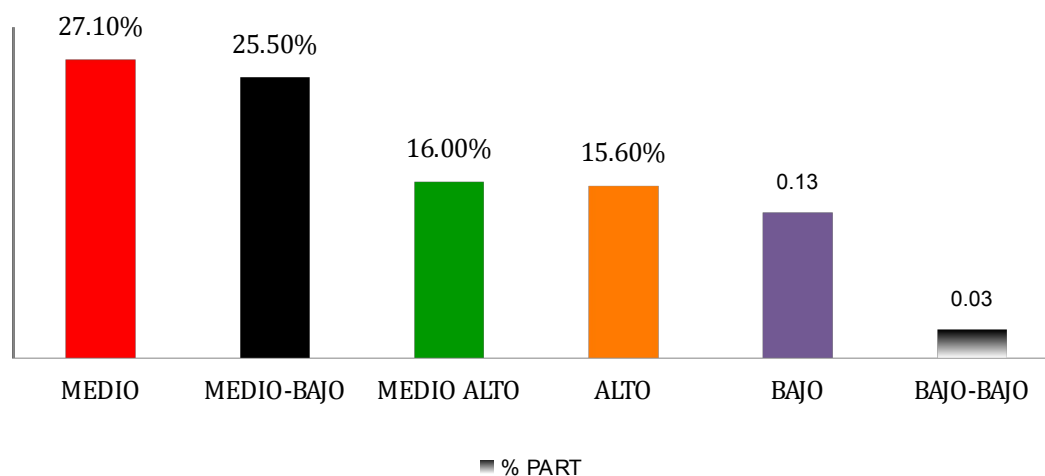


Fuente: DANE. Censo de edificaciones

Al analizar el comportamiento de la vivienda tipo VIS por estratos socioeconómicos se observa que la mayor concentración del área en proceso se presentó en el estrato medio con 27,1%, seguido por el estrato medio-bajo con 25,5%. Los estratos medio-alto, alto y bajo participaron con 16%, 15,6% y 13,2% respectivamente. La menor concentración se ubicó en el estrato bajo-bajo con el 2,6% (GRAFICO 11)

GRAFICO 11: Distribución del área en proceso para VIS, por estratos socioeconómicos (IV Trimestre 2013)





Fuente: DANE. Censo de Edificaciones

Al distribuir el número de unidades iniciadas por ciudades incluyendo sus áreas de influencia, Bogotá y Medellín registraron la mayor participación con 44,6%, de los cuales 39,3% correspondió a vivienda diferente de VIS y 5,4% a VIS. Cundinamarca, Bucaramanga y Barranquilla registraron una participación conjunta de 27,3%. (TABLA 2)

TABLA 2: Distribución de las unidades iniciadas, por tipos de vivienda, según área de influencia. (Urbana/Metropolitana)

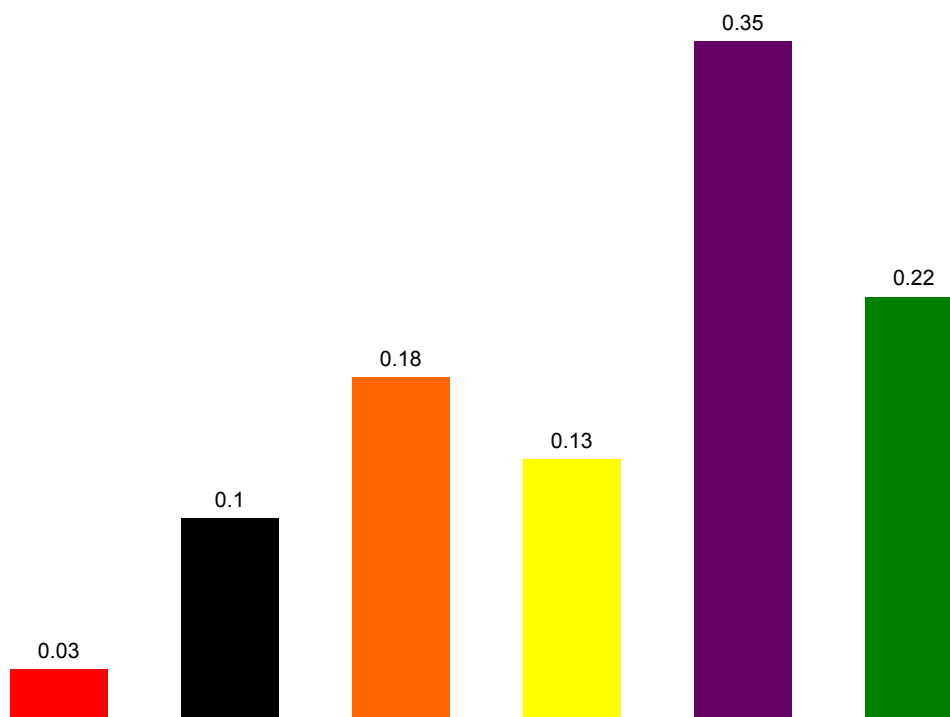
Áreas Urbanas (AU) y metropolitanas (AM)	VIS	NO-VIS	Total
Bogotá AU	1,6	22,2	23,8
Cundinamarca	4,1	6,2	10,3
Medellín AM	3,8	17,1	20,9
Cali AU	1,9	4,3	6,2
Barranquilla AM	1,3	5,9	7,2
Bucaramanga AM	0,6	9,2	9,8
Pereira AU	0,4	1,5	1,9

Armenia AU	0,4	1,2	1,6
Cartagena AU	0,5	2,7	3,2
Ibagué AU	0,6	1,6	2,2
Cúcuta AM	1,2	2,5	3,7
Manizalez AU	0,2	1,3	1,5
Villavicencio AU	0,4	2,1	2,5
Neiva AU	0,6	1,4	2
Pasto AU	0,7	1,4	2,1
Popayán AU	0,4	0,7	1,1
Total	18,7	81,3	100

Fuente: DANE. Censo de edificaciones.

Según rangos de precios del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV), el número de unidades iniciadas para vivienda se distribuyó así: 34,6% a vivienda entre 136 y 350 SMLMV; 21,6% a vivienda de más de 350 SMLMV; 17,5% a vivienda entre 71 y 100 SMLMV; 13,3% a vivienda entre 101 y 135 SMLMV; 10,3% a vivienda entre 51 y 70 SMLMV y 2,6% a vivienda hasta 50 SMLMV. (GRAFICO 12).

GRAFICO 12: Distribución de Unidades iniciadas, según rango de precios (IV trimestre 2013)



Fuente: DANE – Censo de Edificaciones.

## 2.4 ANTECEDENTES, PRESENTE Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR

Para poder generar un panorama adecuado para el próximo año, luego de analizar el presente del sector de la Construcción y determinar la importancia que tiene éste sector para la Economía del país, se debe tener en cuenta los factores positivos y negativos que incidirán sobre la economía y el sector de edificaciones desde la oferta y la demanda para el presente año<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Camacol. Informe No 42. Perspectivas 2013.

Seguramente la dinámica del comercio exterior continuará con bajos niveles de crecimiento por cuenta de los factores externos donde se destacan los siguientes elementos:

- Aun cuando el Parlamento Europeo dio su respaldo a los TLC con Colombia y Perú, donde adicionalmente la Comisión Europea calcula que los tratados incrementarán en 1,3% el PIB nacional, se espera que el crecimiento agregado de la Euro Zona para 2013 se encuentre muy cercano al cero producto de contracciones (menos marcadas que en 2012) de países como Grecia, España, Italia, Portugal y un débil crecimiento de la economía Alemana, motor del crecimiento de Europa ante la crisis.
- El abismo fiscal en Estados Unidos, ha generado menores expectativas de crecimiento de la mayor economía del mundo. En efecto la combinación de recortes en el gasto público, aumentos de impuestos y el fin de varios beneficios fiscales heredados del Gobierno de George W. Bush podrían genera un escenario que en el peor de los casos llevarían a la economía norteamericana a una nueva recesión, lo cual seguramente tendrá efectos en la demanda de productos colombianos por parte del principal destino de exportaciones del país.
- Aun con la desaceleración China, existen buenas expectativas para los países en desarrollo. Socios comerciales importantes como Venezuela y Chile le apuestan a un crecimiento por encima del 5%.

A nivel interno el panorama es bastante optimista. Varios expertos citados al foro de Corficolombiana, “La visión de los analistas para 2014” realizado el pasado 6 de diciembre de 2013 en Bogotá, dejan ver unas expectativas de crecimiento de la economía que se encuentran en un rango del 4,5% y 5%.

En general la estabilidad macroeconómica seguirá siendo una característica de la economía Colombiana; la inflación se encuentra controlada en niveles inferiores a los esperados por el Banco de la República, y la dinámica en materia cambiaria debería ser muy parecida a la de 2012-2013.

Existe además consenso entre los analistas en materia de tasas de interés, donde, luego de la sorpresiva disminución de la Tasa de Intervención del Banco (TIRB) de la República durante la junta del 23 de noviembre, se espera que el 4,5% de referencia se mantenga la mayor parte de 2014.

De manera similar a los pronósticos elaborados para 2012, CAMACOL ha elaborado dos escenarios de crecimiento sectorial para el 2013, teniendo en cuenta los efectos esperados de los estímulos a la demanda, la iniciación de las 100.000 viviendas de interés prioritario con subsidio pleno, tratados de libre comercio, y el comportamiento del consumo privado y la confianza del consumidor para el periodo en cuestión.

Ahora bien los factores que incidirán en la dinámica del sector se pueden clasificar de la siguiente manera:

*Factores positivos desde la demanda*

- Subsidio a la tasa de interés

La segunda generación de subsidios a la tasa de interés entró en vigencia durante julio de 2012. A la fecha se han asignado 16.552 cupos de los 136.106 estipulados por el Gobierno para el año en curso. El mecanismo contempla recursos por cerca de 1.4 billones de pesos, los cuales serán distribuidos en cupos de crédito. Hasta la fecha se esperaba que para 2013 se hubiesen asignado la totalidad de los cupos disponibles, factor que depende de la oferta disponible y de los incentivos que desde los Gobiernos locales se den para su promoción, particularmente en la habilitación de suelo.

- Bajas tasas de interés hipotecarias

El Banco de la República ha adoptado una política monetaria expansiva ante la ausencia de presiones inflacionarias y la necesidad de reactivar el consumo de los hogares. En ese orden de ideas se espera que el efecto de la baja en la tasa de referencia se transmita plenamente al canal de crédito hipotecario durante 2014, lo cual estimulará la compra de vivienda para los hogares con acceso al crédito de la banca comercial.

- Las cien mil viviendas

La ley 1537 de 2012 generó el marco legal para el desarrollo de los proyectos de vivienda prioritaria planteados por el gobierno nacional, con el fin de lograr que las familias más pobres de la Red Unidos, cuyo origen de ingreso, incapacidad para generar ahorro y falta de acceso al sistema financiero no les permitía lograr el cierre financiero.

#### Factores negativos desde la demanda

- Incidencia de los precios del suelo en el valor final de la vivienda.

El tema de los precios del suelo continúa siendo un factor preocupante y de alta incidencia en el valor final de la vivienda. En la medida que no avancen las políticas que permitan mitigar la escasez de suelo urbano, se esperaría que el precio continúe creciendo limitando la población potencial con capacidad de adquirir una vivienda.

- Concentración y baja ejecución de los subsidios familiares de vivienda

El subsidio es considerado uno de los pilares fundamentales para el cierre financiero por parte de las familias más pobres. Estos subsidios sin embargo se encuentran concentrados en las regiones con mayor actividad económica del país lo cual deja por fuera del acceso a buena parte de la población residente en zonas con escasa presencia de Cajas de Compensación Familiar.

#### Factores positivos desde la oferta

- Las cien mil viviendas

Por supuesto el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés prioritario contemplado en las 100.000 viviendas se constituye en un factor de impulso a la oferta muy importante. En regiones como Chocó, la construcción las 2.187 unidades asignadas representa una producción que supera en 12 veces las iniciaciones registradas en 2011. Por supuesto el proyecto tiene un impacto diferente entre las regiones, pero en general se observará una incidencia muy importante en los metros cuadrados iniciados, y por lo tanto en el PIB de edificaciones; y en materia de generación de empleo, lo cual de acuerdo a las estimaciones se encuentra próximo a los 300.000 nuevos puestos de trabajo.

- Tratados de libre comercio

La entrada en vigencia del tratado de libre comercio con Estados Unidos y la luz verde del Parlamento Europeo para la firma de un acuerdo con dicha región, constituirán uno de los motores de la oferta de edificaciones, particularmente de destinos no residenciales, con el fin de cubrir los requerimientos de infraestructura necesarios para cubrir la demanda de los sectores industriales, comerciales, hoteleros, entre otros. Estos resultados nos llevan a pensar que se generará una importante dinámica en las ciudades de la costa Caribe dado su potencial en materia de comercio internacional.

- Generación de suelo para VIS desde la Ley 1537

La Ley 1537 dicta varias disposiciones para el desarrollo urbano entre las cuales se puede destacar un punto interesante respecto a la generación de suelo urbano para VIS. Particularmente el artículo 47 faculta a los alcaldes para realizar modificaciones excepcionales de los planes de ordenamiento territorial con el fin de incorporar suelos expansión, suelos suburbanos y suelos rurales para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP), siempre que estos predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito.

### Factores negativos desde la oferta

- Incertidumbre respecto a la situación de Bogotá

Acá entran los factores que ya se habían descrito en el panorama del sector. En general la incertidumbre respecto a la actividad en Bogotá se mantuvo para 2013 donde, de continuar las caídas de los indicadores en Bogotá y su área de influencia, el producto agregado de edificaciones puede verse sensiblemente afectado.

### Crecimiento proyectado en 2013-2014

Sin lugar a dudas el proyecto de las 100.000 viviendas es uno de los factores que mayor incidencia tendrá en la actividad. De ahí que para realizar las proyecciones sectoriales para el presente año, se haya tomado como variable control el impacto esperado de las iniciaciones de los proyectos VIP con subsidio pleno.

Así, los escenarios planteados son los siguientes:

- a) Escenario con iniciación parcial de las 100.000 viviendas

El primer escenario que se puede considerar como un “escenario base” contempla una iniciación parcial de las cien mil viviendas, en cuyo caso el PIB de edificaciones alcanzaría un crecimiento cercano al 7,8%.

- b) Escenario con iniciación plena de las 100.000 viviendas durante 2012 y 2013.

Dado que el grueso de los metros cuadrados iniciados para los proyectos de VIP con subsidio pleno se causó en 2013, el crecimiento esperado del PIB con una ejecución total del programa se calculaba en el 9,9%. Por supuesto los indicadores líderes también responderán a este gran impulso proporcionado por el Gobierno Nacional, particularmente las licencias y las iniciaciones. El panorama de ventas y lanzamientos se mantiene igual al del escenario base dado que las cien mil



viviendas no pasaran por el proceso comercial convencional, por lo cual no entrarán a las estadísticas de lanzamientos ni de iniciaciones.

Los pronósticos contemplan todos los factores positivos y negativos mencionados, lo cual permite además concluir que, si la situación en Bogotá mejora durante éste año, el crecimiento del sector podría ser potencialmente mayor. Aun cuando las expectativas son positivas, las iniciaciones necesarias para continuar alineados con la meta del cuatrienio posiblemente no se alcanzarán. Si el crecimiento del PIB llega al 9,9%, las iniciaciones, aplicando los factores de expansión, alcanzarían 273.258 unidades para el total nacional, lo cual representa el 95% de cumplimiento para la meta de 2013.

Para finalizar, se espera una dinámica positiva de los destinos no residenciales gracias a factores como los TLC implementados por Colombia que sin lugar a dudas estimularan la demanda por destinos industriales, oficinas y bodegas, además una buena dinámica del sector hotelero. En el agregado se espera un crecimiento del 1,2% jalonado los sub-segmentos de bodegas, oficinas y hoteles.

Se puede concluir, que las perspectivas de la economía colombiana, apuntan hacia mayores niveles de crecimiento aunque se deben monitorear varios factores que pueden incidir en la dinámica nacional. El contexto internacional, particularmente la situación de la Unión Europea y Estados Unidos constituyeron los principales factores de riesgo en 2013; no obstante se espera que para éste año el motor del crecimiento esté basado en la dinámica interna, para lo cual las autoridades monetarias han tomado las medidas necesarias para estimular el consumo y la inversión privada.

En el 2013, si bien se vieron los efectos de la caída de los indicadores líderes esperada para el año 2012, el panorama fue muy positivo teniendo en cuenta la iniciación de las cien mil viviendas de interés prioritario, una mayor ejecución de los subsidios a la tasa de interés, estímulos al desarrollo urbano planteados en la ley 1537, y tratados de libre comercio que estimularon la construcción de los destinos no residenciales. La suma de estos efectos positivos, que fueron observados en mayor medida durante el segundo semestre de 2013, condujeron a crecimientos de entre 7.8 y 9.9%, dependiendo de la dinámica observada en la capital de la republica y la eficiencia en la ejecución de las 100.000 viviendas.

### 3. MARCO CONCEPTUAL

#### 3.1 DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

“Se entiende por Vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada plan nacional de desarrollo, el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos”<sup>25</sup>.

Pero para hablar de VIS, es importante conocer al respecto del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.<sup>26</sup>

La experiencia institucional colombiana en materia de vivienda de interés social data de 1939 cuando se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), entidad que

---

<sup>25</sup> ART. 44.—Modificado.L388/97. art. 91

<sup>26</sup> Ceballos Ramos, Olga Lucía. Vivienda Social en Colombia. Una mirada desde su Legislación 1918-2005. Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

hasta 1991, fue la encargada de construir y otorgar crédito a la compra de vivienda para las clases menos favorecidas. Mediante este sistema el Gobierno subsidiaba las tasas de interés de los créditos y el precio de las viviendas las cuales construía directamente o por contrato con urbanizadores privados. El ICT se financiaba fundamentalmente con recursos del presupuesto nacional, con inversiones forzosas del sistema financiero, con la recuperación de su cartera y en ocasiones recibió créditos externos en condiciones blandas.

Históricamente el ritmo de actividad del ICT dependió de las asignaciones del presupuesto nacional y de la importancia que se diera a la vivienda de interés social en las estrategias de desarrollo. Los períodos de mayor actividad se concentraron a principios de la década de los sesenta, cuando recibió recursos de programas de la Alianza para el Progreso y en la primera mitad de los 80 cuando se realizó un programa intensivo de construcción de VIS. Hacia finales de los ochenta, en un proceso de reflexión sobre la vivienda de interés social, se planteaban soluciones al problema de tierras y se cuestionaba el esquema financiero del ICT, al tiempo que se expresaba preocupación por la eficiencia administrativa de la entidad.

Esta discusión derivó en **la Ley 3ª de 1991**, con la cual se reorientó la política, de acuerdo con las tendencias internacionales, hacia un esquema de subsidios basado en mecanismos de mercado. En esta forma el Estado abandonó su papel de intermediario financiero y constructor de vivienda y se sustituyó el ICT por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), entidad encargada de administrar el sistema de subsidios y prestar asistencia técnica.

Los actores que conforman todo el proceso bajo la dirección del Ministerio de Desarrollo son las entidades que otorgan subsidios, entidades financieras y organizaciones populares de vivienda, como lo son:

- El INURBE y la Caja de Compensación Familiar, son los encargados de otorgar los subsidios con fondos provenientes del presupuesto nacional y de la nómina de los trabajadores del sector privado. El INURBE es el encargado de reunir, controlar, administrar todos los requisitos para que la gente pueda aplicar a estos beneficios. La Caja de Compensación Familiar son las encargadas de manejar los recurso parafiscales deducido de las nominas privadas en el país.

- La Caja Promotora de Vivienda Militar esta encargada de entregar subsidios con recursos propios.

- El crédito para VIS la mayoría de las veces lo ofrece el sector financiero a través de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda las cuales fueron creadas en 1972 con el fin de captar recursos del público y ofrecer crédito para vivienda. Estas entidades (CAV) están obligadas a destinar un 70% de los créditos totales para la vivienda de interés social. Hoy en día son Bancos.

- El Fondo Nacional del Ahorro es la entidad creada por el gobierno en 1968 para poder llegar al cliente final. Dicha entidad se creó con el fin de administrar las cesantías de los empleados del gobierno y ofrecerles crédito para vivienda y educación. Los recursos de este fondo están conformados no solo por las cesantías de los empleados públicos, si no también por los aportes del estado, de las entidades públicas y privadas y los ahorros de los trabajadores afiliados. Las cooperativas de ahorro y crédito también juegan un papel fundamental en la financiación de estos créditos aunque no se tienen datos exactos de la participación.

Los principales oferentes de este producto son empresas o constructores privados y las cajas de compensación familiar las cuales cumplen la doble función de administrar los recursos destinados como subsidios y al mismo tiempo construir las viviendas de interés social.

“Las alternativas que ofrece el sistema de Vivienda de Interés Social se pueden clasificar en tres tipos de programas: a) **vivienda** b) **mejoramiento de vivienda y entorno** y c) **legalización de títulos**. Las soluciones de vivienda para las cuales se han brindado subsidios son **adquisición de terrenos, vivienda nueva y vivienda usada**. Los terrenos pueden ser simplemente **lotes urbanizables**, o **lotes con servicios**. En **vivienda nueva** existen dos alternativas, la **unidad básica**, consistente en un espacio de uso múltiple con cocina, baño y lavadero y la **vivienda mínima** que tiene habitaciones separadas y otros desarrollos adicionales. En la modalidad de **vivienda por desarrollo progresivo** el INURBE subsidia primero la construcción de la unidad básica y posteriormente otorga subsidio en cuotas sucesivas hasta completar la unidad mínima.

El **mejoramiento de vivienda y entorno** consiste en subsanar problemas de estabilidad estructural, servicios públicos y saneamiento básico y se desarrolla dentro de programas integrales de mejoramiento de la infraestructura comunitaria.

Las Cajas de Compensación se dedican primordialmente al desarrollo de vivienda nueva, mientras el INURBE distribuye sus esfuerzos entre los programas de mejoramiento de vivienda y entorno y la construcción de vivienda nueva. Las prioridades de los gobiernos, reflejadas en el porcentaje de recursos asignados por el INURBE a cada programa, han cambiado notablemente a lo largo del tiempo.”<sup>27</sup>

El VIS tiene dos principios para su funcionamiento los cuales son el ahorro y el crédito para vivienda. En el tema del ahorro cada beneficiario debe dar por lo menos un 10% el valor de la vivienda ya sea para la mano de obra lo que supone un ahorro previo, lo que se recomienda es que el beneficiario se acoja a planes de ahorro programado y de esta manera todos los organismos aseguren un plan de pago en determinado tiempo. Los principales proveedores de crédito VIS son las corporaciones de ahorro y vivienda y los bancos, en la mayoría de los casos estas entidades se rigen por las políticas que el gobierno este aplicando para generar la actividad en el sector.

La Ley 3ª del 15 de enero de 1991, es el gran marco político que supone un cambio radical del papel del Estado en materia de Vivienda Social. Esta Ley, define el nuevo rumbo de la política estatal sobre la vivienda y determina las nuevas formas de participación del Estado y del Sector privado en la producción habitacional. Con este disposición, se cierra por una parte todo un ciclo de acción pública en el campo de la Vivienda Social y se inicia una nueva época en esa acción. Se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se cambian las funciones de las instituciones más importantes, el ICT (Se transforma en el Inurbe) y el BCH.

---

27 “CHIAPPE DE VILLA María Luisa. La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa”. Proyecto Interdivisional CEPAL “Instituciones y mercados” financiado por GTZ. Santiago de Chile, Junio de 1999. Pág. 11.

A finales de la década de los noventa, se desata la gran crisis del sistema indexado de financiamiento de vivienda, a cargo de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, ocasionada por la modificación realizada a finales de los años ochenta que consistió en el cambio de la estructura que durante dos décadas se basó en la inflación (IPF) por la indexación de la tasa de interés (DTF). Lo anterior produjo un alto incremento del costo del financiamiento que trajo como consecuencia un problema de no pago y devolución de los inmuebles por parte de gran parte de la población de deudores hipotecarios, entre ellos los de la VIS, de los cuales una gran parte perdió su vivienda. La crisis se refleja en el Plan de Desarrollo y en la Política de Vivienda planteadas por el Gobierno de Andrés Pastrana Arango, donde el problema de la vivienda se ve ampliado a todos los sectores socio-económicos, teniendo en cuenta sus implicaciones en la economía nacional. En consecuencia, se toman medidas para fortalecer el sistema financiero y se declara la Emergencia Económica. En Diciembre de 1999 se crea la UVR para sustituir el UPAC y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda pasan a ser del sector de la Banca Comercial.

Pero también, se toman medidas sobre la Vivienda Social, tendientes a lograr la transparencia y la eficiencia en la asignación de los recursos del subsidio, se sintoniza la política con la nueva ley 388 de 1997 de ordenamiento Territorial y se evidencia la brecha existente entre la política del subsidio, las condiciones económicas de las familias demandantes, el precio de la vivienda y las exigencias del sector financiero. Consecuencia de ello, es la implementación de incentivos al financiamiento de la VIS y del Sistema de Ahorro Programado, en el cual se exige a las familias demandantes la reserva del 10% como requisito mínimo para solicitar un crédito hipotecario.

Esta nueva Ley 388 de 1997, también obliga a los municipios a ordenar su territorio y a aplicar mecanismos mediante los cuales puedan garantizar el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna. Así se enfatiza en la responsabilidad de la Administración Municipal sobre el alojamiento social, porque además de la gestión del subsidio, debe conocer sus necesidades de vivienda para así prever las acciones y el suelo necesario que le permitan atender adecuadamente el déficit.

El Plan de Desarrollo y de Política de Vivienda *Hacia un País de Propietarios* del primer periodo presidencial de Álvaro Uribe Vélez, define una serie de cambios con los que busca reactivar el mercado inmobiliario e hipotecario en todos los sectores de la población. En cuanto a la Vivienda Social, se liquida el INURBE,

crea el microcrédito inmobiliario para tratar de cerrar la brecha entre la oferta y la demanda crediticia y propone la modalidad de Vivienda Social en Alquiler. En su segundo periodo presidencial, la política de vivienda se enmarca en un problema y estrategia más amplia como lo era la reducción de la pobreza, promoción del empleo y la equidad, en la cual se plantea la política de Ciudades Amables como el vehículo propicio para que el Gobierno nacional pudiera garantizar el mejoramiento integral de las condiciones de vida a través de no de los atributos urbanos como lo es la Vivienda de Interés Social (VIS).

**Los beneficios para un Constructor de VIS más relevante son:**

*Beneficios en Materia Tributaria*<sup>28</sup>:

- 1) Los constructores de viviendas de interés social, bien sean constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales u otras entidades sin ánimo de lucro, cuyos planes estén debidamente aprobados, tienen derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de dichas viviendas [en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble]<sup>29</sup>
- 2) Exclusión del IVA de los Ladrillos y bloques de calicanto, de arcilla, y con base en cemento.<sup>30</sup>
- 3) Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción.<sup>31</sup>
- 4) No están sometidas al impuesto de timbre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles para viviendas urbanas clasificadas en los estratos

---

<sup>28</sup> Beneficios tributarios del sector construcción. Oficina de estudios económicos DIAN. Noviembre de 2007

<sup>29</sup> Ley 633 de 2000. Artículo 49o.

<sup>30</sup> Estatuto Tributario. Artículo 424o.

<sup>31</sup> Ley 820 de 2003. Artículo 41o.

socioeconómicos uno, dos y tres.<sup>32</sup>

*Beneficios en la elegibilidad de los proyectos constructivos:*

1) Veinte por ciento (20%) en puntaje adicional respecto al resultado obtenido con las fórmulas de calificación, para los planes de vivienda de interés social que participen en las bolsas concursables cuyos recursos se distribuyan a través de procesos de calificación y que contemplen soluciones multifamiliares en edificios de apartamentos.

Del mismo modo, se obtendrá un porcentaje adicional en la calificación, correspondiente al cinco (5%) por ciento, cuando el proyecto contemple soluciones multifamiliares en edificios de apartamentos y viviendas unifamiliares o bifamiliares.<sup>33</sup>

2) El proyecto de vivienda rural en el que la Entidad Oferente se comprometa a adquirir los insumos de construcción a través del Banco de Materiales, siempre que el precio ofrecido por este sea menor al formulado por la Entidad Oferente, obtendrá un puntaje adicional de cinco (5) puntos.<sup>34</sup>

***Por otra parte, para los compradores se contemplan los siguientes estímulos.***

*Beneficios para los hogares beneficiarios:*

1) Los compradores de vivienda de interés social pueden acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado con recursos del presupuesto nacional y de los aportes a las cajas de compensación familiar. (se amplía más adelante).<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Estatuto Tributario.

<sup>33</sup> Resolución 1480 de 2007. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

<sup>34</sup> Decreto 4545 de 2006. Artículo. 1o.

<sup>35</sup> Decreto 975 de 2004.



2) Los créditos otorgados para financiar la construcción, adquisición o mejoramiento de esta clase de viviendas tienen una tasa de interés cuyo tope máximo lo determina la Junta Directiva del Banco de la República, según lo ordenado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C - 955 de 2000, la cual debe ser inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda.

3) Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución de la hipoteca o la modificación de la misma, cuando se trate de garantizar un crédito para financiar una vivienda de interés social que pueda ser objeto de subsidio directo, se deben liquidar al 10% de la tarifa ordinaria aplicable.<sup>36</sup>

4) Tiene fuentes de financiación obligatorias, pues los establecimientos de crédito deben destinar el veinticinco por ciento (25%) del incremento de su cartera de vivienda a créditos destinados a financiar construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social.<sup>37</sup>

5) Como incentivo para la financiación de este tipo de vivienda, la Ley de Vivienda dispuso que durante los 5 años siguientes a la vigencia de la misma, las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables no generarán rentas gravables para las entidades que otorguen dicha financiación.<sup>38</sup>

6) Las entidades que financian vivienda de interés social pueden acceder a una línea automática de garantía creada por el Fondo Nacional de Garantías, la cual cubre hasta el 50% del capital y los intereses de los créditos asegurados.<sup>39</sup>

7) Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas "Ahorro para el Fomento a la Construcción - AFC," no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año.<sup>40</sup>

### 3.2 VARIABLES MÁS IMPORTANTES QUE INFLUYEN EN LA VIS

<sup>36</sup> Ley 546 de 1999. artículo 31o.

<sup>37</sup> Ley 546 de 1999. Artículo 28o.

<sup>38</sup> Ley 546 de 1999. Artículo 56o.

<sup>39</sup> Decreto 1990 de 1997.

<sup>40</sup> Estatuto Tributario. Artículo 126-4.

### Valor de las viviendas:

-

Se considera VIS, a la solución de Vivienda cuyo valor máximo es de 135 SMMLV, es decir, \$83.160.000. Sin embargo, en el Decreto 0075 de 2013, se establece que para proyectos de Renovación Urbana, el Gobierno Nacional podrá definir un tipo de vivienda de Interés Social con un precio superior a los 135 SMMLV, sin que exceda los 175 SMMLV. Cuando excede los 135 SMMLV no es sujeto de subsidio.

### Subsidios<sup>41</sup>:

Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda. De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento.

Se entiende por Hogar beneficiario, aquel conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

El valor del auxilio depende el ingreso de la familia y cuando se trata de independientes, tiene que ver con el nivel de Sisben. A mayor salario o puntuación en el Sisben, el monto del subsidio será menor. Sin embargo, los hogares cuya madre sea cabeza de familia, que compartan la vivienda con personas discapacitadas o que tengan mayores de 65 años a cargo, tendrán mayor puntaje.

---

<sup>41</sup> <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>

Las Cajas de Compensación Familiar otorgan Subsidio Familiar de Vivienda a sus afiliados. Por su parte, el Fondo Nacional de Vivienda, es otorgante de subsidio de vivienda urbana para quienes no tienen afiliación a una Caja de Compensación Familiar, de la misma forma, los subsidios para viviendas ubicadas en zona rural son asignados por el Banco Agrario de Colombia S.A.

Valor de los subsidios de vivienda en el 2013<sup>42</sup>

A continuación se detallan los valores de los Subsidios de Vivienda Familiar (SVF) para la adquisición de Vivienda Nueva para el año 2014 (TABLA 3):

TABLA 3: Valor de los Subsidios de Vivienda para la Adquisición de Vivienda Año 2014

Ingresos (SMMLV)		Valores en \$		Valor del SFV en SMMLV	Valor del SFV en \$ (SMMLV)
Desde	Hasta	Desde	Hasta		
0	1	0	616.000	22	13.552.000
1	1,5	616.000	924.000	21,5	13.244.000
1,5	2	924.000	1.232.000	21	12.936.000
2	2,25	1.232.000	1.386.000	19	11.704.000
2,25	2,5	1.386.000	1.540.000	17	10.472.000
2,5	2,75	1.540.000	1.694.000	15	9.240.000
2,75	3	1.694.000	1.848.000	13	8.008.000
3	3,5	1.848.000	2.156.000	9	5.544.000
3,5	4	2.156.000	2.464.000	4	2.464.000

Fuente: [www. Compensar.com/vivienda](http://www.compensar.com/vivienda)

A continuación se detallan los valores de los Subsidios de Vivienda Familiar (SVF) para el Mejoramiento y la Construcción en Zona Urbana y Rural para el año 2014 (TABLA 4):

<sup>42</sup> [www.compensar.com/vivienda](http://www.compensar.com/vivienda)

TABLA 4: Valor de los Subsidios de Vivienda para Mejoramiento y Construcción en Zona Urbana y Rural año 2014.

Tipo	Valor SFV (SMMLV)	Valor del SFV en \$
Mejoramiento de vivienda rural	Hasta 16	9.856.000
Construcción en sitio propio rural	Hasta 24	14.784.000
Adquisición de vivienda nueva rural	Hasta 24	14.784.000
Construcción en sitio propio urbano	18	11.088.000
Mejoramiento de vivienda urbano	11,5	7.084.000

Fuente: [www. Compensar.com/vivienda](http://www.Compensar.com/vivienda)

Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cumplan con los requisitos que señalan las leyes y normativa vigentes.

Requisitos para obtener un Subsidio de Vivienda<sup>43</sup>:

Los requisitos principales, de acuerdo a la normativa vigente (Decreto 2190 de 2009), que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda son los siguientes:

- Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV).
- No haber sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cubre los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el

<sup>43</sup> <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>

Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana –Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario, Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC hoy en liquidación.

- En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular.
  
- En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular.
  
- En el caso de planes de construcción en sitio propio, la solución de vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y alguno de los miembros del hogar debe ser propietario del terreno que se pretende construir.
  
- Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio en dicha Caja.

Los hogares que habiendo sido beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, podrán postularse nuevamente al mismo subsidio familiar de vivienda en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 33 de la Ley 546 de 1999. Así mismo, una vez calificada su postulación conforme a la fórmula establecida, la asignación por una sola vez más del Subsidio Familiar de Vivienda, se hará de manera preferente entre todos los hogares calificados que cumplan con el lleno de los requisitos establecidos en las normas vigentes. El mismo tratamiento se dará a los hogares que no habiendo sido beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, perdieron la vivienda por imposibilidad de pago.

Los aspirantes al Subsidio Familiar de Vivienda deberán realizar aportes representados en ahorro, con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento, de una vivienda de interés social, con

excepción de aquellos cuyos ingresos mensuales sean inferiores a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes este aporte será voluntario. El ahorro previo será calificado y otorgará puntaje al proceso de calificación para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda.

Las modalidades de ahorro son las siguientes:

- Cuentas de Ahorro programado para la vivienda.
  - Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable.
- Aportes periódicos de ahorro.
- Cuota inicial.
- Cesantías.
- Lote de terreno.

Cuando el ahorro previo esté representado en un lote de terreno, éste se estimará en un diez por ciento del valor final de la vivienda nueva, de la construcción en sitio propio, o de la autoconstrucción. En los planes de mejoramiento, el terreno no podrá considerarse como ahorro previo, aun cuando deba certificarse la propiedad del mismo en cabeza del hogar postulante.

El ahorro podrá conformarse con una o varias de las modalidades aquí establecidas. El monto del ahorro previo dependerá de los recursos complementarios y del valor del subsidio de vivienda de interés social, que sumados a aquel resulten suficientes para acceder a la solución de vivienda a adquirir o permitan sufragar el presupuesto de construcción.

No están obligados a realizar ahorro:

- Los hogares con ingresos menores a dos (2) smlmv.

- Los hogares que se postulan en la Bolsa de Desastres Naturales, Bolsa Especial para población desplazada, los de víctimas de actos terroristas.
- Las familias reubicadas en el continente como solución del problema de población del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

No obstante lo anterior, es importante aclarar que para efectos de la calificación, los hogares que cuenten con el ahorro programado certificado podrán obtener un mayor puntaje, además de tener en cuenta que para adquirir una solución de vivienda deben contar con los recursos complementarios al Subsidio Familiar de Vivienda con el fin de realizar el pago total.

Los documentos soportes que se deben presentar a las entidades autorizadas para el trámite de subsidio de familiar de vivienda son<sup>44</sup>:

- Formulario de postulación diligenciado y firmado por los que conforman el hogar. Puede bajarse de la página web de la caja de compensación o en las oficinas de la misma.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los integrantes del grupo familiar. Para los menores de 18 años deberá adjuntarse el registro civil de nacimiento.
- Registro civil de matrimonio o prueba de unión marital.
- Si es madre comunitaria, deberá anexar una certificación del ICBF donde acredite tal condición.
- Certificado de la tenencia de una cuenta ahorro programado.
- Cuando el ahorro del hogar está representado en las cesantías de alguno de sus miembros, deberá presentarse certificación del fondo de cesantías.
- Contrato de promesa de compraventa de inmueble que pretende adquirir con el subsidio.
- Si el crédito forma parte de los recursos complementarios para la

---

<sup>44</sup> <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/seis-pasos-para-obtener-un-subsidio-de-vivienda-en-el-2013>

postulación de aquellos hogares que requieren cierre financiero al momento de postularse, deberá anexarse la carta de aprobación del mismo, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con fecha de expedición no superior a 30 días.

- Autorización para verificar la información suministrada.

### Vivienda Multifamiliar VIS

“Es toda construcción o edificio de departamentos o pisos que este integrado por unidades de vivienda que se encuentren afectadas al régimen de propiedad horizontal”<sup>45</sup>.

Dentro de sus características generales se encuentran que se componen de bloques de bloques de cinco o seis pisos y generalmente de cuatro apartamentos por piso, construidos en serie o por etapas, área aproximada por apartamento entre 40 y 57 M2 y que consta de sala-comedor, cocina y zona de lavado, un baño y dos o tres alcobas, dependiendo del área de diseño. (IMAGEN 1)

IMAGEN 1: Ejemplo de Vivienda Multifamiliar

---

<sup>45</sup> <http://www.estadistica.laplata.gov.ar/paginas/CONSTRUCCION/0205/anexo.pdf>





Fuente: [http://www.notingenio.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=587:okapi-proyecto-vis-al-alcance-de-estratos-medios-y-bajos &catid = 38 : noticias & Itemid=57](http://www.notingenio.com/index.php?option=com_content&view=article&id=587:okapi-proyecto-vis-al-alcance-de-estratos-medios-y-bajos&catid=38:noticias&Itemid=57)

En cuanto a aspectos del proceso constructivo, es necesario tener en cuenta aspectos como la cubierta, instalaciones de baño y cocina, así como las eléctricas, los pisos y enchapes, la pintura y la carpintería, los cuales son de tipo económico. En cuanto a las obras exteriores, al ser viviendas en serie, forman urbanizaciones y conjuntos. Las zonas verdes no cuentan con ningún tipo de obra o equipo de recreación o entretenimiento. En cuanto a las vías, se dejan trazadas, pero de su compactación y lleno se encarga la oficina de Obras Públicas de la respectiva ciudad. En cuanto a la iluminación exterior (postes y lámparas), está sujeta a la tendida de red por parte de la Empresa de Energía de la respectiva ciudad. Para la vivienda multifamiliar, por tratarse de conjuntos cerrados para VIS, no tienen vías interiores, solamente parqueos y generalmente estos son descubiertos y a nivel de primer piso, por tanto los entregan con piso en placa de concreto, o piso adoquinado.

### 3.3 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS TÉCNICOS

### Desarrollo Urbanístico<sup>46</sup>

“El concepto de desarrollo urbano, se emplea para referirse a procesos relacionados con el crecimiento de ciudades. Este concepto se vincula con fenómenos tales como:

- La sostenibilidad urbana, tanto desde el punto de vista ambiental como socio-económico y espacial, entre otros.
- La globalización, la especialización productiva y la competitividad de regiones y ciudades.
- Las nuevas tendencias en la urbanización actual.
- Las desigualdades, la pobreza urbana y la degradación medio ambiental urbana.
- La descentralización y la provisión de servicios básicos (salud, educación, principalmente) a los sectores de ingresos más bajos.
- La gobernabilidad urbana en el marco de los problemas sociales cambiantes y cada vez más complejos y de ciudades crecientemente difíciles de administrar”.

### Plan de Ordenamiento Territorial<sup>47</sup>:

En el ámbito del Urbanismo, el POT es una herramienta técnica que poseen los municipios, para planificar y ordenar su territorio. Tiene como objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente, estableciéndose como un instrumento que debe formar parte de las políticas de estado, con el fin de propiciar desarrollos sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación y promoción de ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos.

---

<sup>46</sup> CORREA, Germán – ROZAS Patricia. Desarrollo Urbano e inversiones en infraestructura: elementos para la toma de decisiones. . Naciones unidas. 2006. Pág 12.

<sup>47</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/Plan\\_de\\_Ordenamiento\\_Territorial](http://es.wikipedia.org/wiki/Plan_de_Ordenamiento_Territorial)

En el componente urbano del POT, se debe incluir “La estrategia de mediano plazo para el Desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de viviendas de interés social...”<sup>48</sup>

“Se dispone que los municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes y aquellos localizados en el área de influencia de ciudades con población superior a los 500.000 habitantes, dichos porcentajes no podrán ser inferior al 20% del área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico siempre que se trate de predios sujetos a tratamiento a desarrollo de suelo urbano y de expansión urbana”.

La organización y administración territorial es de fundamental importancia para articular los poderes públicos en función del territorio, aumentar la capacidad de gestión, asegurar una mayor gobernabilidad, apoyar a los actores del poder político, propiciar el empleo eficiente de los recursos estatales e impulsar planes de desarrollo de largo plazo para optimizar y potencializar el desarrollo local y regional. Dado que el POT trata del manejo político administrativo de los conjuntos humanos que ocupan espacios geográficos concretos<sup>49</sup>, donde las comunidades ejercen funciones sociales ligadas a la economía, la cultura y el medio ambiente el “ordenamiento territorial constituye, sin duda, un juego de poder del Estado”... por lo que “resulta necesario crear verdaderos centros de poder a nivel local y regional”<sup>50</sup> pero del Estado hacen parte el poder regional y local.

La ley 388 de 1997 estableció en su artículo 30 que los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio en suelo urbano<sup>51</sup>, rural y de expansión urbana. Al interior de las clases descritas anteriormente se podía establecer la categoría

---

48 Decreto 0075 de 2013 – Numeral 5, artículo 13 de la Ley 388 de 1997.

49 En Colombia estos espacios socio geográficos se definen como veredas, corregimientos, municipios, áreas metropolitanas, distritos y departamentos, para conformar el ámbito unitario de la Nación y hacen de Colombia una República unitaria, pero con descentralización y con autonomía de sus entidades territoriales.

50 CASTRO CASTRO, Jaime. *El ordenamiento político-administrativo de las entidades territoriales en Colombia*.

suburbana y de protección, y dentro de los usos del suelo urbano, además, los de uso residencial o habitacional, comercial, industrial y mixtos.

Aunque aspectos como la dotación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y electricidad) y comunitarios, proyecciones de crecimiento de la población, vocación productiva e identificación de las áreas urbanas que requieren procesos de renovación se tuvieron en cuenta en los planes de ordenamiento territorial de los municipios del AMB, es evidente que algunas de las variables que se consideraron en su momento se han modificado en el curso de los últimos años, en especial las que tienen que ver con la población. El Censo del DANE del 2005 aportó precisiones al respecto y el conflicto político interno originó oleadas de desplazamiento forzado de continentes de población que pasaron a engrosar el número de habitantes de las ciudades sumado a la ocurrencia de desastres naturales como el desbordamiento del río de Oro (Girón) que crearon necesidades inmediatas a las cuales era necesario responder.

Como resultado de la no ejecución de los POT y su concepción municipal surgieron problemáticas relacionadas con aspectos que afectan el desarrollo del sector de la construcción, uno de los que más ha jalonado y sigue jalonando la economía de los municipios de la zona metropolitana:

- Ampliación de los perímetros urbanos.
- Ampliación de las zonas de expansión urbana.
- Programas de renovación urbana.
- Programas de vivienda de interés social.
- Asentamientos humanos subnormales<sup>52</sup>.
- Relocalización de población asentada en zonas de alto riesgo.
- Déficit del espacio público urbano.

---

<sup>51</sup> La clasificación del suelo urbano sólo podrá ser utilizada para las áreas urbanas que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado.

<sup>52</sup> "Diagnóstico de asentamientos humanos subnormales existentes en el AMB" elaborado por la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga – CDMB- en septiembre de 1998, en el cual se tuvieron en cuenta: 49 asentamientos en Bucaramanga, 7 en Floridablanca, 16 en Girón y 7 en Piedecuesta.

La ley 388 de 1997 estableció que: *“la ampliación del perímetro urbano en ningún caso podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios”*, en razón de ello toda consideración a este respecto requiere de la concertación de programas de acción e inversión con las instituciones y empresas encargadas de prestar los mencionados servicios, por lo que se requiere la implementación de planes parciales.

Los municipios que conforman el Área Metropolitana deben modernizar institucionalmente su estructura política y administrativa y construir una visión de mediano y largo plazo acorde con las tendencias. Las discusiones alrededor de la “Iniciativa de Competitividad Regional” han permitido aclarar suficientemente que en el actual contexto de globalización son las regiones las que compiten abiertamente en el posicionamiento de sus productos en los mercados mundiales. Por ello, a partir de la puesta en funcionamiento de la “Comisión Regional de Competitividad”, del “Observatorio de Competitividad de Santander”, de los comités “Universidad-Empresa-Estado” y “Marketing Territorial”, además de la realización del estudio de Competitividad de Santander para el año 2005 y la publicación del Escalafón de Competitividad Departamental para el año 2004, realizado por la CEPAL, se ha diseñado una estrategia hacia la que convergen los sectores público, privado y el del conocimiento, para que Santander alcance mayores niveles de competitividad y por ende de desarrollo económico y social. Ante estas perspectivas Santander debe buscar una mayor competitividad para trascender sus límites departamentales. Las conclusiones que surgen de los estudios sobre el tema apuntan al bajo nivel de internacionalización de la economía regional, motivo por el cual los mercados naturales de los productos han sido los de carácter regional y nacional, a pesar del potencial que representa la posición geográfica de frontera y el hecho que Venezuela es el segundo socio comercial de Colombia y un gran importador de bienes y servicios.

La estrategia básica del Plan de Desarrollo se formuló con base a una propuesta de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Físico – Urbanístico, teniendo como objetivo consolidar la infraestructura de corredores centrales y vías alternas para integrar a los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB).

El plan de desarrollo planteo la creación de nuevas dependencias técnicas como las Unidades de Vivienda, la Unidades Social y Económica, como apoyo al ordenamiento del territorio y para superar el énfasis en infraestructura física que

se trae. Se planeó dar un papel articulador e integrador de las políticas de vivienda de los distintos municipios al AMB, de tal manera que existiera en alguna medida una entidad responsable de coordinar y ser cogestor del sistema nacional de vivienda de interés social en el Área. Frente a este tema la realidad presente evidencia la evolución exponencial de los asentamientos y del problema de vivienda precaria como un hecho de carácter metropolitano, sin que el tema sea abordado como un problema de política pública y sin que exista una entidad que pueda atender el tema integrando los distintos frentes de actuación existentes. A lo anterior se suma que no existe una identificación clara de las potencialidades de cada municipio para la oferta de vivienda y de sus vocaciones, por ejemplo en vivienda se puede denotar que es Girón y Piedecuesta los actuales receptores de la población de más bajo ingreso y donde se construye vivienda unifamiliar, mientras que Bucaramanga y Floridablanca se han especializado en vivienda multifamiliar con oferta centrada en estratos 4 y 5.

Dentro de los frentes de actuación o líneas estratégicas trazadas en el Plan de Ordenamiento Metropolitano se toma como base la estrategia de apoyo al desarrollo industrial (creación de la Zona Franca, en el eje industrial Palenque-Café Madrid), como instrumento físico de ordenamiento y de desarrollo económico; en tal sentido es pertinente evaluar el impacto fiscal que estas zonas tienen sobre los municipios y la creación real de puestos laborales. La segunda estrategia y como apoyo directo al sector servicios (principalmente comercio), se planteó la creación y operación del Fondo de Inversión Empresarial (FIE) y la Promotora y Gestora de Servicios, iniciativas que en la práctica han sido básicamente inexistentes. La tercera, es el apoyo al sector agropecuario, basado en el ordenamiento territorial para proteger la estructura ambiental y agroecológica, estrategia no muy clara.

Analizando los POT de los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga<sup>53</sup>, el Municipio de Bucaramanga presenta un POT completo revisado al margen de lo exigido por las Directrices de Ordenamiento Nacional y Territorial Metropolitano. No solo plantea los sistemas o políticas sobre los principales temas metropolitanos, sino que además especifica los programas o estrategias a desarrollar por parte del municipio para llevar a buen término el cumplimiento de los objetivos mencionados y trazados en el POT y en las Directrices Metropolitanas. Dentro de la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, pese a definirse políticas claras, no se enmarcan las acciones para la ejecución de mejoramiento Integral, Traslado o Rehabilitación que fortalezca los Programas de V.I.S. Tampoco se establece

---

<sup>53</sup> Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

dentro del POT los alcances propios de esta estrategia, tales como: 1. Vivienda para suplir déficit, 2. Mejoramiento integral de las V.I.S. 3. Reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.

Por otra parte, el POT de Floridablanca, presenta considerable cumplimiento a las directrices territoriales metropolitanas en sus aspectos estratégicos dentro del contenido estructural, por cuanto en las áreas definidas como de expansión urbana y rural, se implementa la delimitación de área de los suelos citados con sus respectivas delimitaciones de protección y unidades de medida. Así mismo como instrumento complementario al POT, reglamenta y planifica las áreas de expansión y suburbanas por medio de la Estructuración y Planificación Urbanística General EPUG. Siendo esta una de las principales falencias en los demás municipios que conforman el AMB. En conclusión es el municipio que concreta las escalas de planificación desde el POT, planificación zonal por medio de la EPUG y es el municipio donde se han formulado la mayor cantidad de planes parciales. Sin embargo en cuanto a VIS, dentro de la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, pese a definirse los terrenos para el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social estableciendo las áreas homogéneas, no se establece dentro del POT los alcances propios de esta estrategia, tales como: 1. Vivienda para suplir déficit, 2. Mejoramiento integral de las VIS, 3. Reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.

El Municipio de Girón, centró sus criterios en la realización del POT considerando las relaciones intermunicipales, y regionales, incorporó instrumentos que permitieran regular las dinámicas de transformación territorial, de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de las condiciones de vida dignas de la población actual y las generaciones futuras. El POT expresa el espíritu general de acatamiento de la normatividad legal vigente, estableciendo en ese orden de ideas las políticas que más se ajustan a las necesidades de desarrollo del municipio. Sin embargo, presenta un vacío reglamentario por cuanto no manifiesta puntualmente dentro de la clasificación de territorio, la delimitación de área de suelo urbano, expansión urbana y rural, con sus respectivas áreas delimitadas de protección con la unidad de medida. Tampoco se reglamenta la delimitación de áreas de reserva para la conservación del patrimonio histórico, ni registra nada referente a la determinación de actividades y usos.

Finalmente, el Municipio de Piedecuesta, presenta en el POT un cumplimiento de directrices de ordenamiento nacional se refiere, enmarca la totalidad de

presupuestos legales que propendan al cumplimiento de los objetivos, estrategias, políticas trazadas. Respecto a la reglamentación se ve reflejada en la definición clara de las políticas del contenido estructural del componente general que se traduce en adecuadas normas urbanísticas estructurales, sin embargo estas no se identifican claramente en la estructura del acuerdo lo que hace difícil de su aplicación, La adecuada implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Piedecuesta, tiene como fin efectuar cambios significativos como la expansión de servicios públicos, renovación urbana, revisar la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo e infraestructuras. En lo referente a VIS, dentro de la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, se definen los terrenos para el desarrollo de Proyectos de Vivienda de Interés Social estableciendo las áreas homogéneas. Lo único que no se establece son los siguientes alcances: 1. Mejoramiento integral de las VIS y 2. Reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo. Faltan más contenidos respecto a las normas básicas y complementarias urbanas.

La Política del AMB determinó en el acuerdo 008 de 2000 que los municipios deberán definir en el componente urbano de sus planes de ordenamiento territorial los suelos destinados a vivienda de interés social, cuyo porcentaje, en relación con la extensión bruta de cada área funcional, no podrá ser inferior a los establecidos así: Piedecuesta Norte 40 %, Piedecuesta Sur 35 %, Palogordo Oriental 30 %, Llano Grande Norte 25 %, Río Suratá 65 %, Río de Oro Nor-Occidental 40 %, Río de Oro Centro - Occidental 40 % y Río de Oro Sur - Occidental 20 %.

Por otra parte las políticas trazadas por el Gobierno Nacional en materia habitacional propenden a la consolidación de un país de propietarios, siendo de vital importancia la incorporación de provisiones particulares relativas al Sistema de Vivienda de Interés Social dentro de los planes municipales.

Revisados los POT de Bucaramanga, Floridablanca y Piedecuesta<sup>54</sup>, se observa que presentan falencias en el establecimiento de políticas de localización de la vivienda de interés social, siendo esta una de las políticas de gran impacto para la comunidad.

---

<sup>54</sup> Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.



Por lo tanto, para dar cumplimiento a las directrices trazadas en el Plan nacional de Desarrollo tendientes a incrementar la cobertura, eficiencia y efectividad del Sistema de Vivienda de Interés Social, es imperativo ajustar el marco municipal vigente de forma tal que se optimicen los esquemas procedimientos y mecanismos de acceso, y soluciones de vivienda de interés social.

#### Determinación del déficit de Vivienda<sup>55</sup>.

Como es imperioso para las diferentes entidades territoriales originar soluciones de mediano y largo plazo que permitan enfrentar de manera acertada el grave déficit habitacional que existe, la Federación Nacional de Departamentos y CAMACOL aunaron esfuerzos para elaborar un estudio exhaustivo sobre el déficit de vivienda en cada uno de los departamentos y sus posibles soluciones.

El estudio mencionado denominado POLITICAS PARA SUPERAR EL DEFICIT HABITACIONAL UNA VISION DEPARTAMENTAL fue entregado en septiembre de 2010 y para el departamento de Santander arrojó los siguientes resultados:

Según el DANE (2005) el departamento tenía una cifra cercana a los 500.000 hogares y durante los 12 años que comprende el periodo intercensal (1993-2005) el número de hogares creció en promedio 56.000 hogares por año, es decir, a una tasa promedio 3.6% anual.

Ahora bien, del total de hogares el 67% (335.800) tienen unas condiciones de habitabilidad suficientes y el 33% (162.800) tenían una o más características que los clasificaban en alguno de los casos de déficit habitacional.

De los 162.800 hogares con déficit habitacional 60.000 (37%) se clasifican como déficit cuantitativo y 102.000 (63%) se clasifican como déficit cualitativo. (TABLA 5)

TABLA 5: Déficit Habitacional

---

<sup>55</sup> Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

<b>Total de hogares</b>	<b>498,648</b>	<b>100%</b>
Hogares sin déficit	335,806	67%
<b>Hogares en déficit</b>	<b>162,842</b>	<b>33%</b>
<b><i>Déficit cuantitativo</i></b>	<b>60,049</b>	<b>37%</b>
Estructura	6,661	11%
Cohabitación:	53,388	89%
Dos o más personas	36,954	69%
Unipersonal	13,283	25%
Hacinamiento no mitigable	3,151	6%
<b><i>Déficit cualitativo</i></b>	<b>102,793</b>	<b>63%</b>
Carencia de un (1) Servicio	68,871	67%
Carencias de dos (2) servicios	26,726	26%
Carencias de tres (3) servicios	5,139	5%
Carencias de cuatro (4) servicios	2.055	2%

Fuente: DANE. Políticas para superar el déficit habitacional, una visión departamental, 2005. Cálculos Camacol

Definido el déficit habitacional en el 2005 y el ritmo al que crecen anualmente el número de hogares, el departamento debería construir 15.000 soluciones de vivienda para cubrir la demanda existente en un horizonte de 20 años.

Ahora bien, como en el estudio mencionado se categoriza y analiza el tamaño del déficit habitacional y la tasa a la que anualmente crece el número de hogares en cada uno de los municipios del departamento se estableció que, para cubrir la demanda existente en un horizonte de 20 años, los municipios tendrían que desarrollar proyectos que produjeran el siguiente número de viviendas (TABLA 6):

TABLA 6: Número de viviendas a desarrollar para cubrir la demanda.

<b>Municipio</b>	<b>No de viviendas</b>
Bucaramanga	5.000
Floridablanca	2.000
Girón	1.600
Piedecuesta	1.300
<b>Total</b>	<b>9.900</b>

Fuente: DANE. Políticas para superar el déficit habitacional, una visión departamental, 2005. Cálculos Camacol.

En el estudio en mención se concluye que "...Los indicadores estadísticos de las relaciones existentes entre el tamaño de la necesidad habitacional y la ubicación espacial que da lugar a los efectos de vecindario, muestran que Bucaramanga junto con los municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón presentan un vínculo espacial en donde los altos niveles de necesidad habitacional dependen de los niveles altos de sus vecinos. Esta evidencia soporta la propuesta de la búsqueda conjunta que, articulado desde el gobierno departamental, permita la solución de un problema común..."<sup>56</sup>.

Generación de tierra Urbanizable<sup>57</sup>:

Una de las mayores dificultades para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social es la carencia de tierra urbanizable en los diferentes municipios; carencia que, en parte, se origina por la demora que se presenta para la

---

<sup>56</sup> Políticas para superar el déficit habitacional una visión departamental. Cálculos CAMACOL Bogotá y Cundinamarca.

<sup>57</sup> Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

aprobación de los denominados Planes Parciales que son el instrumento legal establecido para incorporar al área urbana de los municipios las tierras localizadas en las Zonas de Expansión.

En los diez años de vigencia de las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitanas hasta octubre de 2010 se han aprobado los siguientes planes parciales (TABLA 7):

TABLA 7: Planes aprobados en el POT

Iniciativa	Usos				Total	%
	Vivienda	%	Industrial	%		
Pública	473	89%	0	0%	473	60%
Privada	57	11%	262	100%	319	40%
Total	530	100%	262	100%	792	100%

Fuente: Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

Del total de las 792 hectáreas incorporadas (9,6% del área total establecida para Zonas de Expansión) para vivienda de tipo VIS se destinaron 530 (67%) y para usos industriales 262 hectáreas (33%).

Del área total de los Planes Parciales aprobados el 60% (473 ha) es de iniciativa pública y el 40% (319 ha) de iniciativa privada.

El Área de las zonas de Renovación es la siguiente (TABLA 8):

TABLA 8: Áreas de zonas de renovación

Municipio	No. Manzanas	No. Predios	Área de la Zona (M2)
<b>BUCARAMANGA</b>			
Centro	88	6.554	16.562.187
Éxito	73	1.402	1.470.771
Gaitan	14	401	79.179
Girardot	72	1.250	286.682
La Concordia	63	975	216.263
Mutualidad	34	716	166.353
Ricaurte	58	1.907	4.452.801
<b>Total</b>	<b>402</b>	<b>13.205</b>	<b>23.234.236</b>

Fuente: Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

Tomadas las Zonas de Expansión establecidas en los municipios del AMB se puede estimar el número de viviendas que podrían construirse (No. habitantes por hectárea 200 y No. de habitantes por vivienda 3,83 (según DANE censo 2005 – TABLA 9)

TABLA 9: Número de viviendas que podrían construirse en el AMB

Municipio	Area Total	Afectación del suelo agrícola	Area Neta	Posibilidad de desarrollo en el corto y mediano plazo (con disponibilidad de servicios)		Posibilidad de desarrollo en el corto y mediano plazo (sin disponibilidad de servicios)	
				No. De viviendas con área total	No. De viviendas con área neta	No. De viviendas con área total	No. De viviendas con área neta
Floridablanca	652	452	200	34.001	10.437	0	0
Girón	1.605	376	1.228	146.965	2.450	68.938	61.574
Piedecuesta	2.051	1.538	513	92.912	17.306	14.000	9.431
<b>Total</b>	<b>4.308</b>	<b>2.367</b>	<b>1.942</b>	<b>141.609</b>	<b>30.193</b>	<b>82.937</b>	<b>71.005</b>

Fuente: Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

En total en las Zonas de Expansión establecidas en los municipios del AMB en el corto y mediano plazo (próximos 10 años) se podrían construir máximo 141.609 viviendas o mínimo 30.193 (por la afectación de zonas de protección agrícola representan el 39% (1.941 ha) del área total establecida en el DOMB (10.960 ha)

El potencial de desarrollo de las Zonas de Renovación Urbana es el siguiente (TABLA 10):

TABLA 10: Potencial de desarrollo de zonas de Renovación Urbana

Municipio	No. Manzanas	No. Predios	Area de la Zona	Espacio Público	Area Útil	Area Construible	No. Unidades
<b>BUCARAMANGA</b>							
Barrio Centro	88	6.554	16.562.187	10.922.762	5.639.425	16.918.274	187.981
Barrio Éxito	73	1.402	1.470.771	969.973	500.798	1.502.393	16.693
Barrio Gaitan	14	401	79.719	52.575	27.144	81.433	905
Barrio Girardot	72	1.250	286.682	189.067	97.615	292.846	3.254
Barrio La Concordia	63	975	216.263	142.625	73.638	220.913	2.455
Barrio La Mutualidad	34	716	166.353	109.710	56.643	169.930	1.888
Barrio Ricaurte	58	1.907	4.452.801	2.936.622	1.516.179	4.548.536	50.539
<b>Total</b>	<b>402</b>	<b>13.205</b>	<b>23.234.776</b>	<b>15.323.334</b>	<b>7.911.442</b>	<b>23.734.325</b>	<b>263.715</b>
Espacio público (zonas verdes, parques y vías)				66%			
Índice de Ocupación				0,6			
Índice de Construcción				3			
Área apartamento promedio m2				75			
Zonas Comunes promedio m2			20%	15			
Total área promedio m2				90			
Espacio público por habitante m2				15			
Habitantes por vivienda				3,84			

Fuente: Revisión de Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

En los diez años de vigencia de las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitanas (hasta octubre de 2010) no se ha aprobado ningún proyecto de Renovación Urbana.

### 3.4 MARCO REGULATORIO DE LA VIS EN COLOMBIA (NORMAS Y LEYES)

- Ley 21 de 1982. Por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar de vivienda y se dictan otras disposiciones.
- Ley 3 del 16 de enero de 1991. Congreso de la República. Por la cual se crea el Sistema nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el instituto de crédito territorial, ICT y se dictan otras disposiciones.
- Ley 152 de 1994, por la cual se establecen los procedimientos y mecanismos para la elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control de los planes de desarrollo, así como la regulación de los demás aspectos contemplados por el artículo 342, y en general por el artículo 2 del Título XII de la constitución Política y demás normas constitucionales que se refieren al plan de desarrollo y la planificación.
- Ley 388 de 1997. Congreso de la República. Por la cual se modifica la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones como las normas con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial.
- Ley 400 de 1997. Congreso de la República. Por la cual se dictan normas con respecto a la Estabilidad de la Vivienda.
- Ley 546 del 23 de diciembre de 1999. Congreso de Colombia. Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales sobre los cuales debe sujetarse el gobierno nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinados a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con

los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

- Ley 633 del 2000. Por la cual se expide normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.
  
- Decreto 1746 del 11 de septiembre del 2000. Por el cual se reglamentan las leyes 21 de 1982, 3ª de 1991, entre otras, enfocada en la destinación de recursos para la financiación de vivienda a largo plazo.
  
- Decreto 1243 de 2001. Por el cual se fijaron las condiciones que debe cumplir una construcción de vivienda de interés social para tener derecho a la devolución o compensación del IVA, así como los requisitos que deben anexarse a la solicitud.
  
- Ley 820 de 2003. Por la cual se fijan los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.
  
- Resolución 610 del 25 de mayo de 2004. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Por el cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de vivienda de Interés social Urbana y la calificación de planes de vivienda en concursos de esfuerzos territorial.
  
- Decreto 975 de 2004. Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.



- Decreto 973 del 31 de marzo de 2005. Presidencia de la república. Por medio del cual se reglamenta parcialmente las leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2013 en lo relacionado con el subsidio familiar de Vivienda de Interés Social (VIS) rural.
  
- Decreto 4545 de 2006. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 973 de 2005, alusivo a las variables de calificación de los hogares postulantes al subsidio familiar de Vivienda de Interés Social.
  
- Decreto 1480 de 2007. Por el cual se priorizan a nivel nacional el ordenamiento y la intervención de algunas cuencas hidrográficas y se dictan otras disposiciones. (POT).
  
- Decreto 4000 del 18 de octubre de 2007. Presidencia de la República. Por medio del cual se establece la modalidad de vivienda usada para la aplicación de subsidio familiar otorgado a través de la bolsa ordinaria en la modalidad de la adquisición de vivienda nueva.
  
- Decreto 4466 del 20 de noviembre de 2007. Por la cual se rigen los subsidios de vivienda social y hace constar las variaciones que para este año tendrán los montos de los subsidios de vivienda y algunos requisitos para la postulación.
  
- Decreto 2190 de 2009. Detalla los requisitos principales que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio Familiar de Vivienda.
  
- Decreto 951 del 9 de Junio de 2011. Presidencia de la República. Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada.

- Decreto 3571 – 2011. Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.
  
- Ley 1469 de junio 30 de 2011. Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de Suelo Urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda, con la cual se garantizará la oferta de viviendas dignas con zonas verdes, colegios, bibliotecas y centros de salud, entre otros, aspecto que es complementado con la expedición del Decreto Legislativo 4821 y 4832 de 2010 y sus reglamentarios Decretos 1490 y 1920 de 2011.
  
- Ley 1537 del 20 de Junio de 2012. Congreso de Colombia. Por el cual se dictan las normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones como la habilitación del suelo urbanizable para vivienda.
  
- Decreto 0075 del 23 de enero de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por la cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Programas de Vivienda de Interés Social (VIS), para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.
  
- Estatuto Tributario. Art. 424. Por el cual se establecen los bienes que no causan el impuesto sobre las ventas: Ladrillos de construcción y bloques de calicanto, de arcilla, y con base en cemento.

### 3.5 VALOR DE LA VIS PARA LA INVERSIÓN Y DESARROLLO SOCIAL

Habiendo conocido ya la importancia del Sector Construcción y de la Vivienda para el País y los Gobiernos Regionales, es importante conocer el presupuesto nacional de FONVIVIENDA a febrero 28 de 2013, el cual tuvo un incremento significativo con respecto al año 2012, en donde se habló de un presupuesto anual de \$969.859.658.243,50, mientras que en el año 2013 se habla de \$1.135.126.682.290 comprometidos en temas relacionados con la VIS como lo son subsidios, créditos, implementación de macroproyectos, entre otros.<sup>58</sup>

### 3.6 RIESGOS MÁS RELEVANTES DE LA VIS EN COLOMBIA Y SANTANDER

Los riesgos de la Vivienda en General en nuestro país son:<sup>59</sup>

1. Déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda.
2. Altos costos del suelo.
3. Escasez de tierra urbana
4. Fenómenos de desplazamiento forzado.
5. Debilidad de las administraciones locales para la formulación de proyectos.
6. Restricción de liquidez para hogares de bajos ingresos.
7. Altos precios del suelo urbano y de expansión para la construcción de vivienda popular.
8. Escasa flexibilidad para oferta habitacional para hogares de bajos ingresos.

Problemática de la VIS en Bucaramanga y el país:

<sup>58</sup> FONVIVIENDA – República de Colombia. Ejecución presupuestal a Dic de 2012 y Febrero de 2013.

<sup>59</sup> Revista ConvivEv – Concurso de Vivienda Económica – Densificación y hábitat social en Bucaramanga - INVISBU

Respecto a la problemática actual de la VIS en Bucaramanga y a nivel nacional se pueden abordar entre otros los siguientes factores:

1. Uno de los problemas actuales en Bucaramanga son los asentamientos precarios y la ubicación en zonas de alto riesgo de las viviendas populares. Actualmente hay un déficit de aproximadamente 13 mil viviendas para los estratos 1 y 2.<sup>60</sup>
2. Algunos proyectos de construcción de vivienda de interés social se están haciendo sobre terrenos en litigio y con falsa tradición, fruto de una falsedad documental.
3. Inexistencia de crédito para los usuarios: Muchas personas con subsidio aprobado frena la intención de compra al no poder acceder al crédito complementario. En estos casos los usuarios deben renunciar al subsidio, y cuando ya tengan el dinero ya sea por recursos propios o por ahorro programado, deben volver a aplicar al subsidio. Ante esta problemática se ha sugerido que las personas reciban la vivienda en arrendamiento y que les entreguen el subsidio al momento de tomar la decisión de adquirirla definitivamente. Otra opción podría ser una fiduciaria que haría las veces de propietarios del bien, mientras la gente lo adquiere por cuotas.
4. Falta de espacio público y de obras de urbanismo en los proyectos: No se trabajan proyectos que integren predios, por lo que se dejan al margen aspectos tan importantes como el espacio público.

### 3.7 GLOSARIO

- VIS: Se llama así a la Vivienda de Interés social cuyo valor va hasta 135 SMMLV. El gobierno estimula la compra a través del otorgamiento de subsidios, los cuales dependen de los ingresos que demuestren las personas que deseen acceder al mismo. También podrían llegar a un valor de 175 SMMLV, pero estas no son sujetas a subsidios.

---

60 <http://m.eltiempo.com/elecciones-2011/como-vamos/asentamientos-precarios-y-problemtica-de-vivienda-en-bucaramanga/10001844>

- Subsidio: Es un aporte en dinero o en especie que entrega el Estado a través de las cajas de compensación para las familias que ganen menos de 4 SMMLV y que no posean vivienda, ni que hayan sido beneficiadas ya con anterioridad de subsidios. Estos pueden ser desde 4 SMMLV (\$2.464.000) hasta 22 SMMLV (\$13.552.000). También hay subsidios para mejoramiento y construcción de vivienda que pueden ser desde 11,5 SMMLV (\$7.084.000) hasta 16 SMMLV (\$9.856.000).
  
- Ahorros requeridos: los compradores deben contar con recursos propios demostrables que pueden ser cesantías, cuentas de ahorro programado, ahorro voluntario, lotes.
  
- Beneficios constructoras VIS: Las constructoras que decidan participar de éste segmento, tienen beneficios tributarios como la devolución del IVA en material utilizado para la construcción de éste tipo de vivienda.
  
- Beneficios para los compradores de VIS: Adicional a la Adquisición del subsidio, hay tasas de interés preferenciales para la financiación reguladas por el estado, así como la disminución en la tarifa de constitución de hipotecas cuando se adquiera un crédito para financiar éste tipo de vivienda, cobrando solo el 10% de la tarifa establecida.
  
- Vivienda Multifamiliar VIS: Es aquel tipo de vivienda VIS cuya construcción usualmente es en bloques o torres de cinco pisos y de cuatro apartamentos por piso.
  
- Desarrollo Urbanístico: Hace referencia a la planificación urbana con el fin de lograr su sostenibilidad, provisionando los servicios básicos a la comunidad como servicios públicos, salud y educación principalmente.
  
- Plan de Ordenamiento Territorial: De la mano con el Desarrollo Urbanístico, el POT busca dar un orden al territorio, relacionado tanto con la planeación física como con la socioeconómica. Dentro del POT, cada municipio debe incluir programas de desarrollo de vivienda de interés social que como

mínimo deben ser de un 20% para el desarrollo de suelo urbano para proyectos éste tipo.

- Déficit de vivienda: También conocido como déficit habitacional, y hace referencia a hogares que carecen de algún servicio o varios servicios públicos, o también que varias familias habiten bajo la misma estructura.
- Tierra Urbanizable: Es la tierra en la que podría llegar a construirse vivienda y es una amenaza para los diferentes municipios dada la escasez y los altos costos de la misma. En los municipios del AMB, se estima que en los próximos 10 años podrían construirse 141.609 viviendas.

#### 4. MARCO METODOLOGICO

##### 4.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

El tipo de investigación que se utilizó fue el **Explicativo**, ya que genera un sentido de entendimiento y es altamente estructurado. Se centra en explicar con la descripción de datos y análisis de los mismos la validez o no de una hipótesis, la hipótesis de la viabilidad para URBANAS al construir vivienda VIS.

##### 4.2 METODO DE INVESTIGACION

El método de investigación es el **Método Hipotético-Deductivo**, ya que “consiste en un procedimiento que parte de unas aseveraciones en calidad de hipótesis y

busca refutar o falsear tales hipótesis, deduciendo de ellas conclusiones que deben confrontarse con hechos”<sup>61</sup>. Se considera dicho método, dado que los directivos de Urbanas consideran que participar en proyectos de VIS, genera una rentabilidad más baja que los proyectos a los que actualmente se dedican en otros estratos. Se buscó entonces conocer, analizar y determinar, si dicha hipótesis es correcta y en caso contrario, demostrar con hechos objeto de la investigación, las ventajas que tendría la Constructora de desarrollar proyectos de tales características.

#### 4.3 TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Las técnicas para la recolección y uso de la información, han sido basadas en la búsqueda de fuentes **primarias y secundarias**.

Entre las fuentes primarias, se utilizó la recolección de información directamente en el mercado acerca de éste tipo de vivienda, se visitaron todos los proyectos más representativos e importantes para levantar información acerca de los mismo, de las tendencias, precios y oferta de la competencia. Adicionalmente se desarrollo un análisis financiero para confirmar la hipótesis acerca de la ventaja de construir en el segmento VIS y adicional de qué manera deben desarrollarse los proyectos para que sean rentables para el constructor. Finalmente, se realizaron entrevistas a los directivos de Urbanas y otras personas reconocidas del sector, para conocer su opinión referente a éste segmento del mercado.

Entre las fuentes secundarias, se investigó y utilizó información proveniente de Camacol, Dane, Invisbu, Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, Galería Inmobiliaria y Plan de ordenamiento territorial.

#### 4.4 DISEÑO DE LA INVESTIGACION

La investigación propuesta se diseñó en un esquema que permitiera obtener información de varias fuentes y que esta se pudiera analizar de manera conjunta y concluir aspectos relevantes del tema a investigar así (GRAFICO 13):

---

61 BERNAL, Torres Cesar Augusto. Metodología de la Investigación: Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales. 2 edición. Pearson Education. 2006.Pág. 56.

GRAFICO 13: Esquema Diseño de Investigación



Fuente: Los Autores

#### 4.5 RESULTADOS INVESTIGACION - TRABAJO DE CAMPO

##### ***Proyectos VIS en Bucaramanga***

Para esta investigación se realizó un trabajo de campo visitando los proyectos más importantes que en la actualidad se desarrollan en Bucaramanga, Girón y Piedecuesta. Lo anterior, con el fin de determinar, las tendencias que hacen parte de proyectos tan importantes para el desarrollo de una ciudad y de una sociedad como los son, las viviendas de interés social (VIS).



En las visitas a los diferentes proyectos y en las entrevistas con los asesores comerciales encargados, se encontró que los proyectos además de estar enfocados al interés social que va de la mano con las ayudas del gobiernos, también cuentan con una responsabilidad social que en su mayoría consiste en las mejoras urbanas de barrios enteros que permiten formar un mejor ambiente social para la comunidad. Esto hace referencia a que las constructoras no solo se preocupan por tener un lote, aplicar a subsidios, construir y vender, sino que también están enfocadas, a mejorar la calidad de vida de los Colombianos creando mejores espacios para las familias de recreación, seguridad y desarrollo.

Los proyectos VIS en nuestro país han aumentado con el tiempo y generalmente van de la mano con las políticas de estado que tenga el país en determinado momento. Es claro que el gobierno actual se a enfocado en aumentar el número de Colombianos con un hogar propio y para esto ha dispuesto todo lo necesario en temas económicos que fomenten este formato de vivienda (créditos a constructores y personas naturales) en las diferentes ciudades de nuestro país.

En la visita realizada a Galería Inmobiliaria, Camacol Santander se encontró el detalle de los proyectos VIS que se desarrollan actualmente, seleccionando seis proyectos que cumplen con todos los requisitos del estado para ser un proyecto VIS y que conforman los proyectos más importantes de la región en este momento. Estos fueron los proyectos visitados, sobre los cuales se presenta a continuación, la información más importante:

1. Torre Girardot.
2. Miraflores.
3. Paseo Real.
4. Torres del Campo.
5. Valle Barro Blanco.
6. Villa Marcela.

## 1. Proyecto Torre de Girardot

IMAGEN 2. Render Fachada Torre Girardot



**TORRE GIRARDOT**

content 2.png

APROVECHE LA OPORTUNIDAD DE TENER VIVIENDA PROPIA DE INVERTIR BIEN SU DINERO Y GANARSE LA VALORIZACION

TENEMOS APARTAMENTOS PARA QUE UD ESCOJA EL SUYO

**VISITANOS:**  
**CENTRO DE NEGOCIOS:**  
**Cra.26 No.31ª -17**  
**Cañaveral**  
**SALA DE VENTAS:**  
**Cra 6 No.28-34**

**www.amayacia.com**

**TORRE GIRARDOT**  
Proyecto con Altura

Renovación Urbana

VIVIENDA DEL APLICAR AL SUBSIDIO DEL GOBIERNO

190 Apartamentos

Construye Alfredo Amaya H. CONSTRUCION INTEGRAL

Vende: MARK LIMITADA

Sala de Ventas: Cra. 6 No. 28-37

630 06 47

316 832 6897  
315 377 4198  
318 813 2882

www.alfredosamayah.com

Fuente. Constructora Alfredo Amaya

Constructora: Alfredo Amaya

Unidades: 190 Apartamentos

Precio: \$98.000.000 Aproximadamente

Valor Promedio: 150 – 180 SMMLV

Localización: Bucaramanga

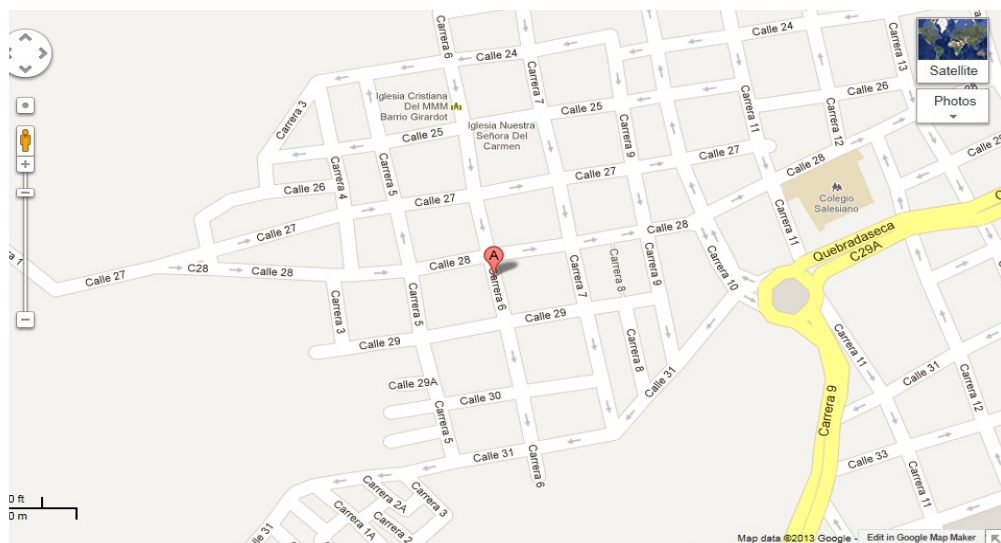
Tipo de vivienda: Multifamiliar

### Descripción del proyecto.

Este es un proyecto de estrato 3, que aplica al subsidio del gobierno lo que permite que cualquier persona pueda acceder a este inmueble. La entrega del apartamento será en Diciembre de 2014 o Marzo de 2015 ( está sujeta a la cancelación total de la cuota inicial y el crédito aprobado). Es importante tener en cuenta que este precio no incluye el parqueadero (por ser interés social). Si desea comprar el parqueadero se cotiza aparte y se cancela junto con la cuota inicial. Los precios de éstos varían entre 16 y 20 millones.

### Localización

IMAGEN 3. Mapa de localización de la dirección donde se desarrollara el proyecto.



Fuente. Imagen tomada Google Maps.

El proyecto se encuentra ubicado en la carrera 6 #28-34 en una zona comercial de la ciudad donde históricamente se han establecido negocios de industria automotriz y agrícola. La seguridad en la zona ha mejorado con el tiempo y es por esta razón que los constructores quieren empezar a modernizar el barrio y que esto traiga un mejor ambiente en el sector. Este proyecto se caracteriza por tener 3 tipos de apartamentos lo que no es normal en este formato de vivienda.

## Apartamentos

IMAGEN 4. Tipologías de inmuebles y zona social.



Fuente. Constructora Alfredo Amaya

### Cotización.

IMAGEN 5. Cotización Física del proyecto

Formulario de cotización física del proyecto con los siguientes datos manuscritos:

Tipo	Apartamentos <input checked="" type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/>	Valor Total	\$ 98.829.912
Área Construida	49,50 m <sup>2</sup>	Cuota Inicial	\$ 34.590.296
Área Privada		Crédito Hipotecario	\$ 64.239.121
Alcobas	3	Separación	\$
Plazas	8	Cuotas Mensuales	\$
Participación	Separación: <input type="text"/> Cuota: <input type="text"/>		
Asociación	Cra. Sta. Fecha entrega Diciembre 2014 o Marzo de 2015		

Fuente: Constructora Alfredo Amaya – Visita Proyecto

### Fotografías tomadas en el proyecto.

IMAGEN 6. Imágenes tomadas de la visita al proyecto.



Fuente. Los autores – Visita al Proyecto.

## 2. Proyecto Miraflores

IMAGEN 7. Render Fachada Proyecto Miraflores.

Imágenes  
Exterior portería



Fuente. Constructora Marval S.A

Constructora: Marval S.A  
Unidades: 850 Apartamentos  
Precio: \$67.242.000 Aproximadamente  
Valor Promedio: 100 – 120 SMMLV  
Localización: Piedecuesta  
Tipo de vivienda: Multifamiliar

## Descripción del proyecto

Es un Conjunto cerrado, con 850 apartamentos distribuidos en 44 torres de cinco pisos. Cuenta con salón social, zonas de juegos infantiles, zona deportiva donde incluye cancha múltiple, senderos peatonales y zonas verdes, parqueaderos descubiertos para carros. El apartamento tiene de área 50 Mts y consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas alcoba principal con baño (solo puntos), alcoba auxiliar, estudio, baño social. Los apartamentos se entregan con paredes en concreto y piso en cemento.

## Localización

IMAGEN 8. Mapa de localización de las etapas que se van a construir y que harán parte del proyecto Miraflores.



Fuente. Constructora Marval



El proyecto se encuentra ubicado en el municipio de Piedecuesta y lo que busca Marval es cambiar la mentalidad de los habitantes del sector y permitirles acceder a proyectos que ofrezcan la mejor garantía y diseño de una importante empresa de la construcción que anteriormente se enfocaba en los estratos más altos.

## Apartamentos

IMAGEN 9. Tipologías de inmuebles, zonas comunes y distribución de torres.



Fuente. Constructora Marval

## Cotizaciones.

IMAGEN 10. Cotización física de los apartamentos.

Nombre: MIRAFLORES Municipio: Pedernales  
 Proyecto: MIRAFLORES Municipio: Pedernales  
 Torre: Apto. X Oficina N° 1 Área construida: 52.07 m² Área privada: ---  
 Ubicación a: 3ª PISO Valor: \$ 67.242.000  
 Cuota inicial: 30 % \$ 20.172.600 Separación: \$ 1.000.000  
 Saldo cuota inicial: \$ 19.172.600 en 15 cuotas de \$ 1.198.288  
 Saldo a financiar: \$ 47.069.400 Valor cuota aproximada a hoy: \$ 274.063 más seguros  
 Entidad que financia: --- Ingresos netos familiares requeridos: ---  
 Parquedero N°: --- Observaciones: Empresa: Julio 2014

Proyecto: Proyecto Real II Municipio: Pedernales  
 Torre: Apto. X Oficina N° 1 Área construida: 52.07 m² Área privada: ---  
 Ubicación a: 3ª PISO Valor: \$ 83.910.000  
 Cuota inicial: 30 % \$ 25.173.000 Separación: \$ 1.000.000  
 Saldo cuota inicial: \$ 24.173.000 en 15 cuotas de \$ 1.342.944  
 Saldo a financiar: \$ 58.737.000 Valor cuota aproximada a hoy: \$ 744.320 más seguros  
 Entidad que financia: --- Ingresos netos familiares requeridos: ---  
 Parquedero N°: --- Observaciones: Empresa: Noviembre 2014

Susma Bueno  
 Asesor comercial  
 e-mail: lbueno@marval.com.co  
 Celular: 315-8297128 Teléfono: ---  
 Fecha: 06-03-2015 esta cotización tiene vigencia de 3 días hábiles  
 Consignación en BBVA cupón N° ---

Oficina principal:  
 MEDIANOS 1200 Business Park  
 Carrera 29 N° 45-45 local 100  
 Teléfono: 6331987 Ext. 1201 - 1204  
 Calidad e innovación que construyen futuro  
 Bucaramanga • Bogotá • Barranquilla • Cartagena • Cali  
 MARVAL

Fuente. Visita proyecto

IMAGEN 11. Cotización virtual entregada por la constructora.

CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAFLORES			
2 ALCOBAS Y 1 ESTUDIO			
	1 PISO	5 PISO	
VALOR DEL INMUEBLE	\$ 66.831.000	\$ 62.374.000	
Cuota Inicial 30%	\$ 20.049.300	\$ 18.712.200	
Separación	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	
Ahorros			
Cesantías			
Subsidio			
Saldo de Cuota Inicial	\$ 19.049.300	\$ 17.712.200	
Cuotas iguales mensuales	15 \$ 1.269.953	15 \$ 1.180.813	
<b>SALDO A FINANCIAR</b>	<b>\$ 46.781.700</b>	<b>\$ 43.661.800</b>	
15 años (CUOTA FIJA EN PESOS)	\$ 590.432	\$ 551.056	
	<b>MAS SEGUROS</b>		
Ingresos requeridos por grupo familiar:		\$ 1.836.852	
	<b>TORRE:</b> APTO: 50 Mts	<b>TORRE:</b> APTO: 50 Mts	
Fecha de entrega aproximada	JULIO DE 2014	JULIO DE 2014	
<b>SUSANA BUENO</b> Asesora comercial Celular: 315-8297128 E-mail: lbueno@marval.com.co			

Fuente. Constructora Marval.

## Fotografías visitas al proyecto.

IMAGEN 12. Fotografías tomadas en el proyecto.



Fuente. Los autores – Visita Proyecto

### 3. Proyecto Paseo Real II

IMAGEN 13. Render fachada Proyecto Paseo Real II



Fuente. Constructora Marval S.A

Constructora:	Marval S.A
Unidades:	500 Apartamentos
Precio:	\$80.000.000 Aproximadamente
Valor Promedio:	120 – 150 SMMLV
Localización:	Piedecuesta
Tipo de vivienda:	Multifamiliar

## Descripción del proyecto

Es un Conjunto cerrado, estrato 3, con 500 apartamentos distribuidos en 25 torres de cinco pisos, 110 parqueaderos para residentes y 34 parqueaderos para visitantes. Cuenta con salón social, zonas de juegos infantiles, zona deportiva donde incluye cancha múltiple, senderos peatonales y zonas verdes, 144 parqueaderos para motos. El apartamento tiene de área 58 Mts y consta de: Sala comedor, cocina, zona de ropas alcoba principal con baño, alcoba auxiliar, estudio, baño social. Los apartamentos se entregan con paredes en concreto y piso en cemento.

## Localización.

IMAGEN 14. Mapa de localización donde estarán ubicados los proyectos de la misma constructora.

calización



Fuente. Constructora Marval

El proyecto se encuentra ubicado en el municipio de Piedecuesta y lo que busca Marval es cambiar la mentalidad de los habitantes del sector y permitirles acceder a proyectos que ofrezcan la mejor garantía y diseño de una importante empresa de la construcción que anteriormente se enfocaba en los estratos más altos. Los proyectos de Marval forman un nuevo barrio para Piedecuesta ya que están ubicados en el mismo sector.

## Planteamiento Urbano

IMAGEN 15. Imagen planteamiento urbano proyecto Paseo Real II.



Fuente. Constructora Marval

## Apartamentos

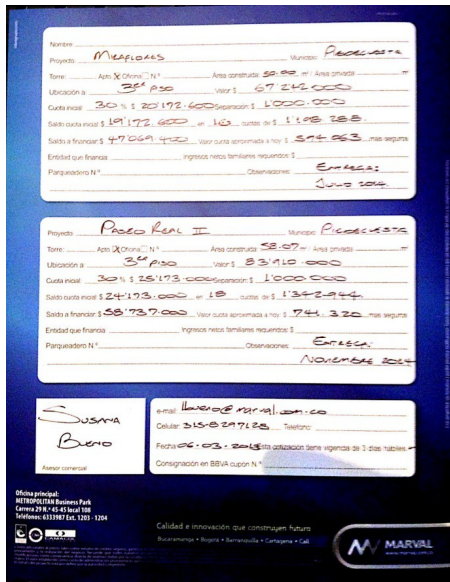
IMAGEN 16. Tipologías de inmuebles y distribución de torres.



Fuente. Constructora Marval

## Cotización.

IMAGEN 17. Cotización física de los apartamentos.



Fuente: Constructora Marval

IMAGEN 18. Cotización virtual entregada por la constructora.

	1 PISO	5 PISO
<b>VALOR DEL INMUEBLE</b>	<b>\$ 83.564.000</b>	<b>\$ 79.338.000</b>
Cuota Inicial 30%	\$ 25.069.200	\$ 23.801.400
Separación	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Ahorros		
Cesantías		
Subsidio		
Saldo de Cuota Inicial	\$ 24.069.200	\$ 22.801.400
Cuotas iguales mensuales	18 \$ 1.337.178	18 \$ 1.266.744
<b>SALDO A FINANCIAR</b>	<b>\$ 58.494.800</b>	<b>\$ 55.536.600</b>
15 años (CUOTA FIJA EN PESOS)	\$ 738.263	\$ 700.927
<b>MAS SEGUROS</b>		
Ingresos requeridos por grupo familiar:		\$ 2.214.789
	<b>TIPO 1</b>	<b>TIPO 1</b>
	TORRE:	TORRE:
	APTO:	APTO:
	58,07 Mts	58,07 Mts
Fecha de entrega aproximada:	NOVIEMBRE DE 2014	NOVIEMBRE DE 2014
<b>SUSANA BUENO</b> Asesora comercial Celular: 315-8297128 E-mail: lbueno@marval.com.co		
Esta cotización tiene 3 días hábiles de vigencia		

Fuente. Constructora Marval.



#### 4. Proyecto Torres del Campo

IMAGEN 19. Render fachada proyecto Torres del Campo.



Fuente. Constructora Qbica.

Constructora:	Constructora Qbica
Unidades:	240 Apartamentos
Precio:	\$84.600.000 Aproximadamente
Valor Promedio:	140 – 150 SMMLV
Localización:	Piedecuesta
Tipo de vivienda:	Multifamiliar

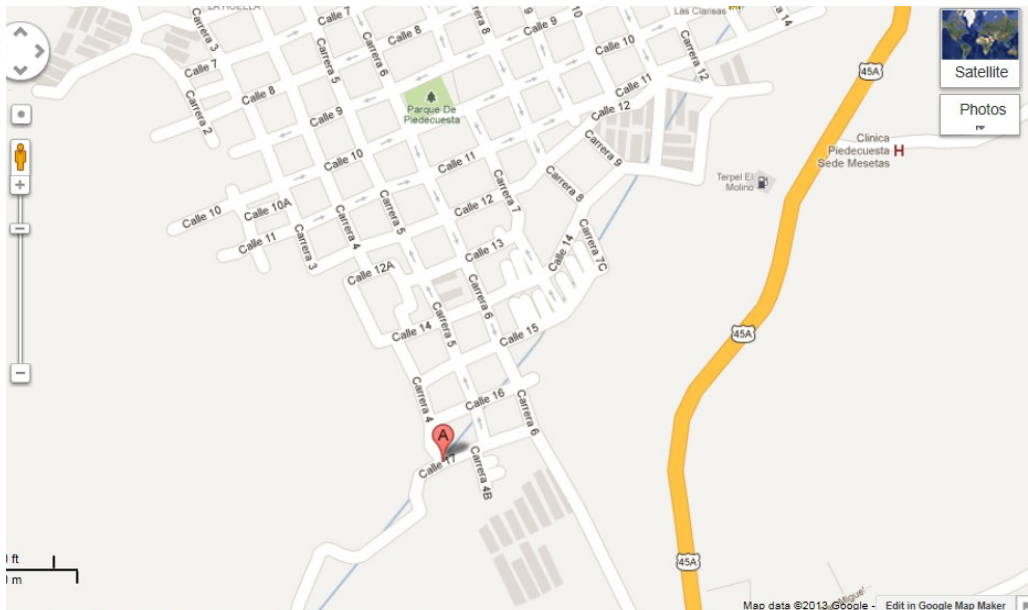
## Descripción del proyecto.

Este Proyecto será muy tranquilo ideal para descansar y es también un proyecto ideal para invertir, queda ubicado en Piedecuesta, en una zona de gran desarrollo muy cerca de varios conjuntos residenciales, algunos de los cuales ya se están entregando y otros se entregan en los próximos años.

El Conjunto será de 3 Torres de 10 Pisos, con Apartamentos de 3 alcobas, completamente terminados, Pent House, 14 Casas bifamiliares y 11 Locales. Espectacular portería de acceso, Diseño Moderno, Apartamentos Completamente Terminados.

## Localización.

IMAGEN 20. Mapa de localización donde se desarrollara el proyecto.



Fuente. Imagen tomada de Google Maps.

El proyecto se encuentra ubicado en el municipio de Piedecuesta en terrenos donde hasta ahora esta llegando el desarrollo y una muestra importante de esto es Torres del Campo que permitirá a sus habitantes disfrutar de excelentes apartamentos y amplias zonas sociales.

## Apartamentos.

IMAGEN 21. Tipología de los inmuebles



Fuente. Constructora Qbica

Zona social campestre con mas de 3.888 M2 con piscina para adultos, cómoda e independiente piscina para niños, cancha múltiple, salón social, juegos infantiles, sala de primeros auxilios, guardería dotada, salón de internet, terraza café, terraza BBQ, terraza de yoga.

### Fotografías tomadas en el proyecto.

IMAGEN 22. Imágenes tomadas de la visita realizada al proyecto.



Fuente. Los autores – visita al proyecto

## 5. Proyecto Valle de Barro Blanco

IMAGEN 23. Render de fachada proyecto Valle de Barro Blanco



Fuente. Constructora Alfredo Amaya

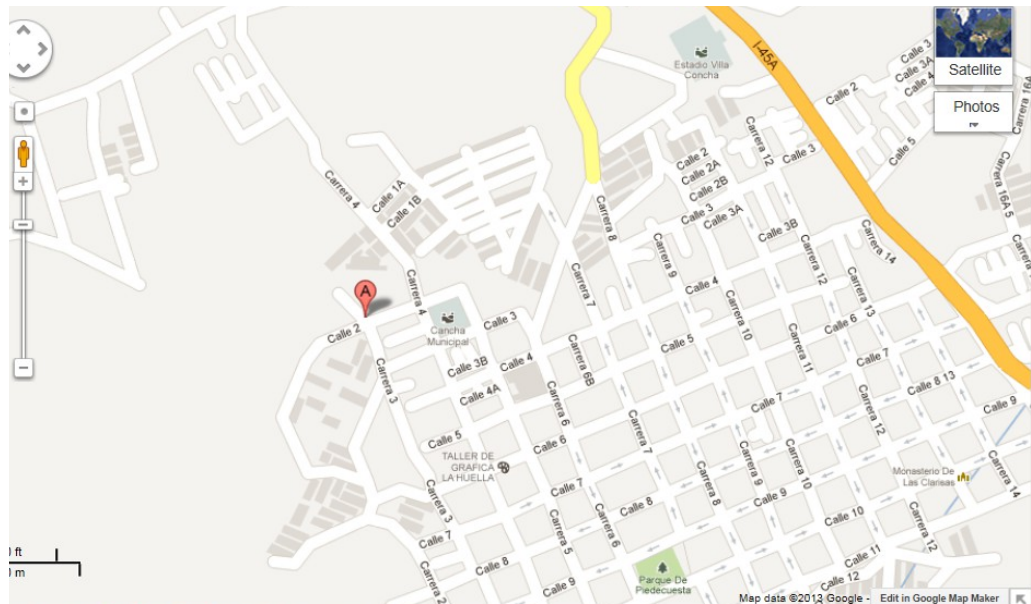
Constructora:	Alfredo Amaya
Unidades:	320 Apartamentos
Precio:	\$85.215.184 Aproximadamente
Valor Promedio:	140 – 150 SMMLV
Localización:	Piedecuesta
Tipo de vivienda:	Multifamiliar

## Descripción del proyecto

Este proyecto está conformado por 320 apartamentos divididos en dos torres de 10 pisos cada una, con portería privada y oficina de administración. Las torres cuentan con 3 pisos de parqueaderos y 3 ascensores por torre. El proyecto tendrá grandes comodidades para su zona social ya que contará con 2 jacuzzis, sauna, turco, salón para gimnasio y salón para eventos.

## Localización.

IMAGEN 24. Mapa de localización donde se desarrollara el proyecto.



Fuente. Imágenes tomadas de Google Maps.

## Apartamentos.

IMAGEN 25. Tipología de los inmuebles.



Fuente. Constructora Alfredo Amaya

## Cotización.

IMAGEN 26. Cotización física de los apartamentos.

Apto 708 TA \$ 85'215.184  
 Cuota Inicial \$ 29'825.314.  
 Separar \$ 3'000.000 y.  
 23 cuotas c/una \$ 1'166.318  
 Saldo \$ 55'389.870.

54.68 m<sup>2</sup>  
 Parquederos \$9'600.000

AGENTE Diana Carolina Rojas  
 3158188374

SALA DE VENTAS: PIEDECUESTA - PALCO DE BARRO BLANCO - CRA 17 #3W-33 LOC. 3 - TEL. 6558456  
 CENTRO DE NEGOCIOS: FLORIDABLANCA - CAÑAVERAL - CRA 26 # 31A-17 - TEL 6388053 EXT. 121 -123

Fuente. Visita al proyecto

### Fotografías tomadas en el proyecto.

IMAGEN 27. Imágenes tomadas de la visita realizada al proyecto.



Fuente. Los autores – Visita al proyecto



## 6. Proyecto Villa Marcela

IMAGEN 28. Render de fachada del Proyecto Villa Marcela II



Fuente. PCG Constructora

Constructora:	PCG Constructora
Unidades:	512 Apartamentos
Precio:	\$76.700.000 Aproximadamente
Valor Promedio:	125 – 140 SMMLV
Localización:	Piedecuesta
Tipo de vivienda:	Multifamiliar

## Descripción del proyecto.

Villa Marcela 2 es la continuación de un gran proyecto pensado para los santandereanos que sueñan con tener vivienda propia. Su primera etapa inició en el año 2008 con Villa Marcela I el cual consistió en la construcción de 51 casas unifamiliares de interés social, y ahora sale al mercado con la segunda parte: Un conjunto cerrado de apartamentos pensado para usted y su familia.

## Localización.

IMAGEN 29. Imagen de la ubicación del proyecto.



Fuente. PCG Constructora.

## Apartamento

El proyecto cuenta con dos tipos de apartamentos, unos de 56 m<sup>2</sup> y otros de 58,90m<sup>2</sup>\* área construida. Los dos estilos de apartamentos constan de tres (3) habitaciones con espacio para closet, 2 baños, sala-comedor, cocina y zona de ropas. El Proyecto será construido por etapas, las zonas comunes a entregar en cada etapa serán las que se indiquen en los planos aprobados y su entrega se hará de acuerdo al avance constructivo de cada etapa. La construcción de las etapas posteriores se realizará siempre que las condiciones financieras y técnicas lo permitan. En la Etapa 1 del conjunto residencial Villa Marcela 2 se entregará tres zonas BBQ y la cancha múltiple. En la etapa 2 se entregará tres (3) zonas de BBQ y el salón social. Todas estas zonas comunes serán entregadas sin dotación a excepción de la piscina y los juegos infantiles. La ejecución de las etapas posteriores en la cual se entregarán cuatro (4) zonas de BBQ, piscina y zona de juegos infantiles se estima en enero del 2015 sin perjuicio de que las fechas varíen.

IMAGEN 30. Tipología de los inmuebles.



Fuente. PCG Constructora.

## Cotización

IMAGEN 31. Cotización física del proyecto



entrada Apartamento Tipo 1

Más de 15.000m<sup>2</sup> de Zonas Verdes

Piscina

www.VillaMarcela2.com

Apto tipo 1  
Área construida 58.8m<sup>2</sup>  
Área común 42.0m<sup>2</sup>

Cotización de apartamentos con acabados en obra gris

Los costos estimados fueron extraídos de ofertas, planes de especificación, planos, fotos, reportes, de otras unidades de similares características en el momento de la cotización. El costo de esta cotización es de 3 días hábiles.

	3A 1º PISO	3A 7º PISO
	Toma Apartamento	Toma Apartamento
VALOR:	76.700.000	79.150.000
Cuota Inicial (30%):	23.010.000	23.745.000
Separación:	3.000.000	3.000.000
Cesantías:		
Ahorro Programado:		
Subsidio:		
SALDO CUOTA INICIAL:	20.010.000	20.745.000
En 16 cuotas mensuales:	1.251.000	1.297.000
SALDO TOTAL:	53.690.000	55.405.000

Esta cotización está sujeta a los cambios en ventas y puede modificarse sin previo aviso.

Fecha: Marzo 6/13

Asesor Comercial:  
Wilson Marcelo  
3008097846

Fuente. Visita al proyecto.

## Fotografías tomadas en el proyecto.

IMAGEN 32. Imágenes tomadas de la visita realizada al proyecto.



Fuente. Los autores – Visita al Proyecto.

#### 4.6 ESTABLECIMIENTO DEL PROYECTO VIS

Se estudió un predio localizado en el barrio San Luis que hace parte del Área Metropolitana de Bucaramanga y que actualmente está siendo ofertado a la constructora Urbanas en calidad de compra o de aporte. (IMAGEN 34)

Este predio cumple con las condiciones para un proyecto VIS por la zona, tamaño y pretensión económica de los propietarios. El predio del Barrio San Luis tiene un **área bruta de 5 hectáreas**.

IMAGEN 33. Localización Predio Barrio San Luis



Fuente: Google Earth

#### 4.7 METODOLOGIA DE INFORMACION PROYECTO VIS

La metodología para obtener la información mínima para poder analizar el predio mencionado es:

- a) Obtener Plano de localización del predio.

- b) Solicitar Documentos legales (folio y escritura) para verificar propiedad, área y linderos.
- c) Visita al predio para conocer accesos, topografía y afectaciones.
- d) Solicitar levantamiento topográfico del predio en formato autocad, con áreas liquidadas y curvas de nivel.
- e) Investigar la norma urbanística del predio.
- f) Solicitar estudio de suelos.

Toda esta información es básica para proponer un modelo que permita analizar la viabilidad de este predio para un proyecto de Vivienda de Interés Social.

#### 4.8 DISEÑO DEL INSTRUMENTO.

*Modelo para el análisis de factibilidad técnica y financiera para un proyecto de vivienda de Interés Social.*

El modelo que se plantea para este proyecto, pretende establecer un paso a paso de cómo se debería analizar un predio que tiene perspectivas para un proyecto de VIS. Por lo tanto el modelo es el siguiente (GRAFICO 14):

GRAFICO 14: Paso a paso, análisis proyecto VIS.



Fuente: Los autores.

## 4.9 VALIDEZ DEL INSTRUMENTO / DESARROLLO DEL MODELO

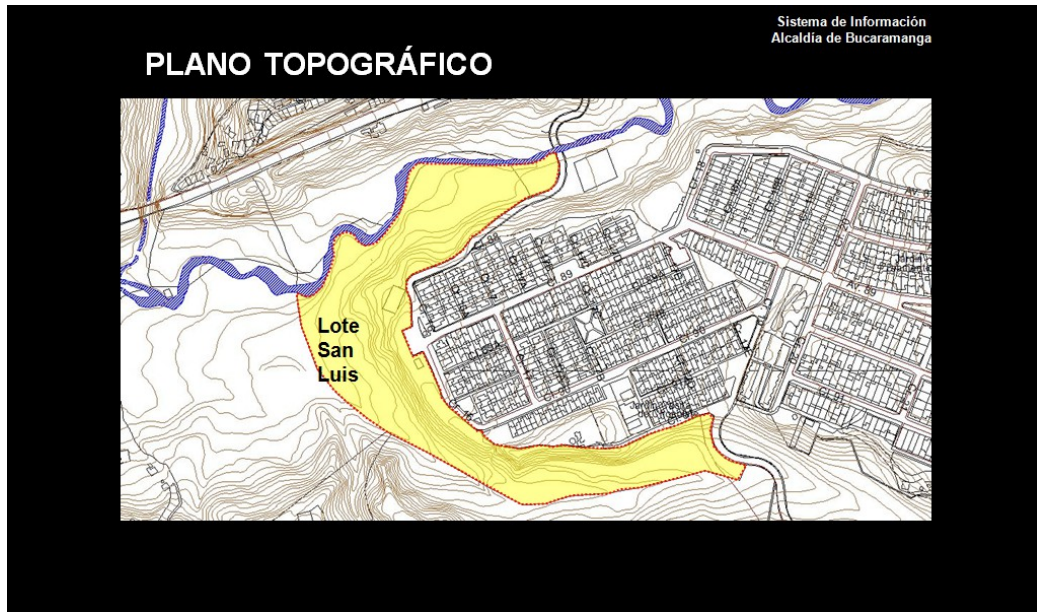
### a) Información Inicial

#### Levantamiento Topográfico.

El levantamiento topográfico se realiza con el fin de determinar la configuración del terreno y la posición sobre la superficie de la tierra, de elementos materiales o instalaciones construidas. En un levantamiento se toman los datos necesarios

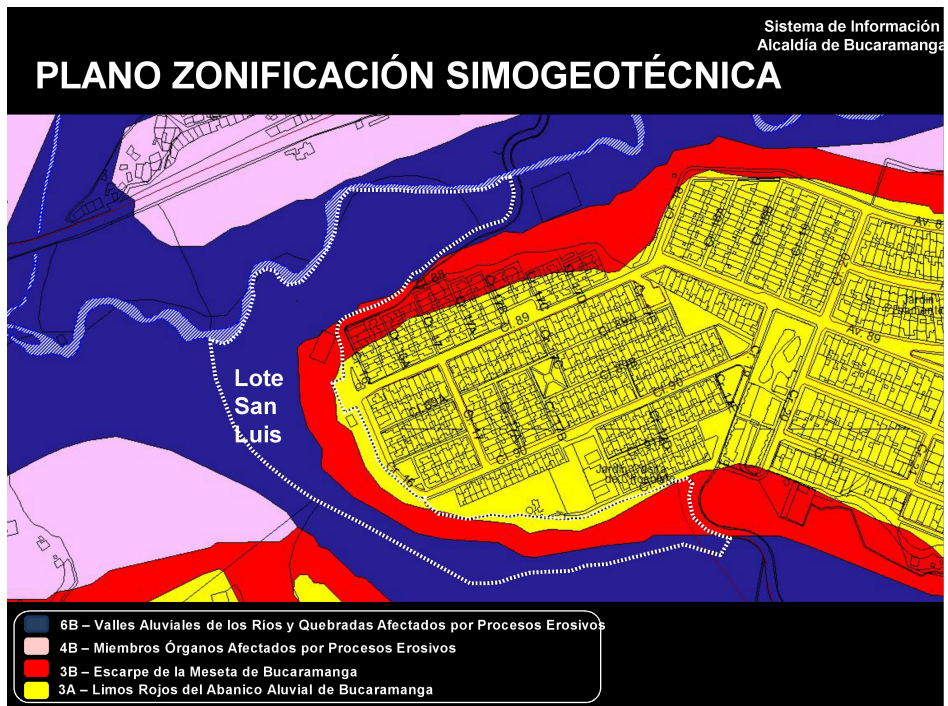






Fuente: Sistema de información Alcaldía de Bucaramanga

IMAGEN 36. Plano Zonificación Sismo geotécnica.



Fuente: Sistema de información Alcaldía de Bucaramanga

### Norma Urbanística

La norma urbanística regula el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables en un predio.

Tipo: Residencial.

Índice de ocupación: 0.70 (70% del área del lote)

Índice de construcción: 3.5 (X 3.5 del área neta lote)

### Documentos legales

Los documentos legales son fundamentales para una negociación dado que sin estos documentos que demuestran la propiedad del ofertante, no es viable una negociación, el estudio de títulos y además se requieren para hacer gestiones en entidades públicas como el Agustín Codazzi, curadurías, corporación, entre otras.

IMAGEN 37. Folio Predio San Luis.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 300-180522

Impreso el 18 de Abril de 2013 a las 02:35:27 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA  
FECHA APERTURA: 22/4/1991 RADICACIÓN: 13603 CON: ESCRITURA DE 11/4/1991

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL: 68001010406760001000

COD CATASTRAL ANT: 010407490086000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N. 1064 DE 11-04-91 DE LA NOTARIA 2. DE BUCARAMANGA. LOTE DE TERRENO.

COMPLEMENTACIÓN:

TRISTANCHO PEDRO VICENTE ADQUIRO EN UN GLOBO MAYOR, ASI: 1- POR ESCRITURA N. 490 DE 4 DE MAYO DE 1.934 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 23 DEL MISMO MES, EN EL LIBRO 1. TOMO II PAR, PARTIDA 477. LOS ESPOSOS ALARCON EZEQUIEL Y RODRIGUEZ DE ALARCON FLOR DE MARIA Y ALARCON LUIS FRANCISCO VENDIERON A TRISTANCHO PEDRO VICENTE UN GLOBO DE TERRENO.- 2- POR ESCRITURA N. 233 DE 22 DE FEBRERO DE 1.938 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 29 DE MARZO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 1 IMPAR, PARTIDA 257, TRISTANCHO PEDRO VICENTE VENDIO LA MITAD DE ESE GLOBO, A PARRA F. ROBERTO, Y 3- POR ESCRITURA N. 605 DE 15 DE ABRIL DE 1.939 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 22 DE JUNIO SIGUIENTE, EN EL LIBRO 1. TOMO 1, IMPAR, PARTIDA 622, PARRA F. ROBERTO VENDIO ESA MITAD A TRISTANCHO PEDRO VICENTE.-

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: SIN INFORMACION

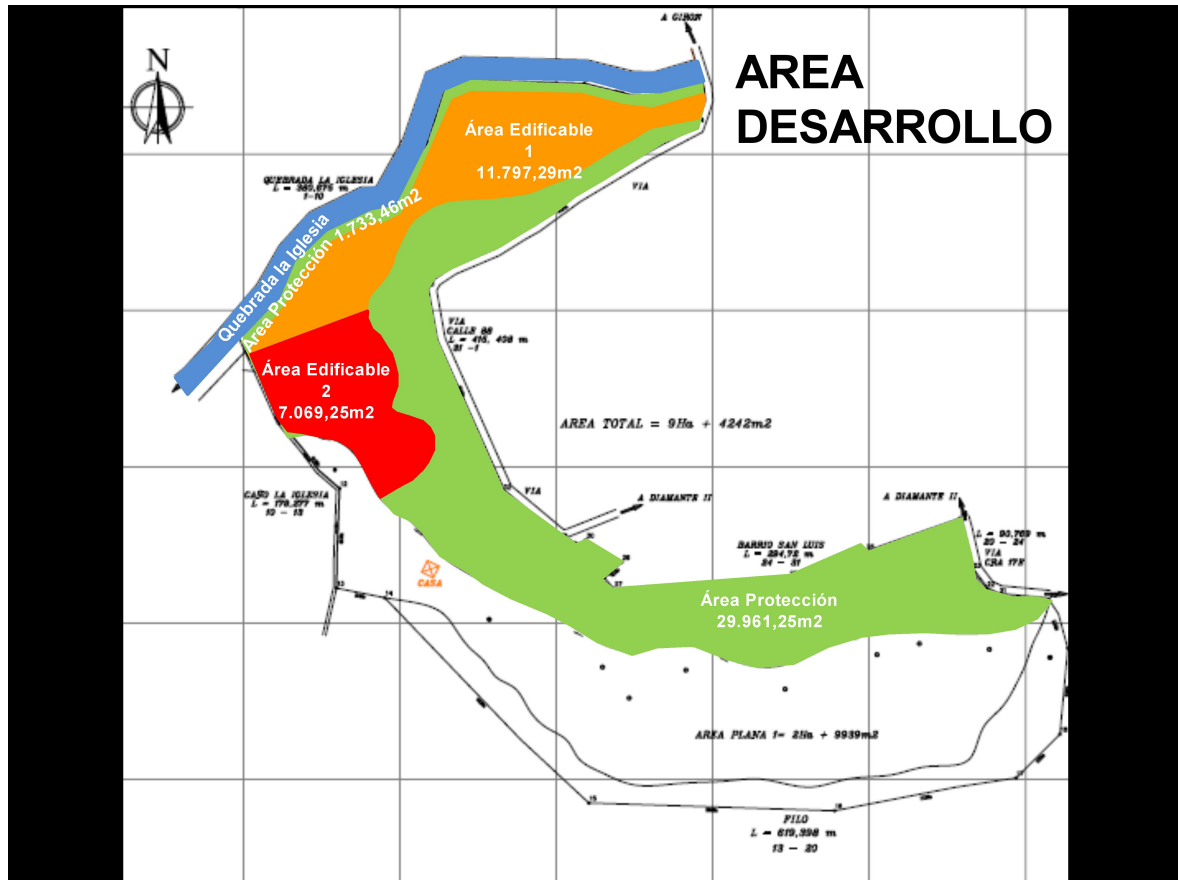
1) SIN DIRECCION

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 01	Fecha 17/4/1991	Radicación 13603	
DOC: ESCRITURA 1064	DEL: 11/4/1991	NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION:	FALSA TRADICION	: 800 FALSA TRADICION - IDENTIFICACION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
A: SUCESION DE TRISTANCHO TRILLOS PEDRO VICENTE			
ANOTACIÓN: Nro: 2	Fecha 18/10/1996	Radicación 1996-300-6-48034	
DOC: RESOLUCION 001	DEL: 26/1/1996	VALORIZACION MPAL DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION:	MEDIDA CAUTELAR	: 380 INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
A: TRISTANCHO TRILLOS PEDRO VICEN			
ANOTACIÓN: Nro: 3	Fecha 15/5/2001	Radicación 2001-300-6-16638	
DOC: OFICIO 2451	DEL: 8/5/2001	GRUP TESORERIA Y EJECUCIONES FLES DE BUCARAMANGA	VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION:	MEDIDA CAUTELAR	: 403 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - RDO # 3437.P.C. MEDIDA CAUTELAR	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE: GRUPO DE TESORERIA Y EJECUCIONES FISCALES DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MPAL			
A: TRISTANCHO TRILLOS PEDRO VICENTE SUCESORES			

b) **Determinar afectaciones.**

IMAGEN 38. Áreas Afectadas.



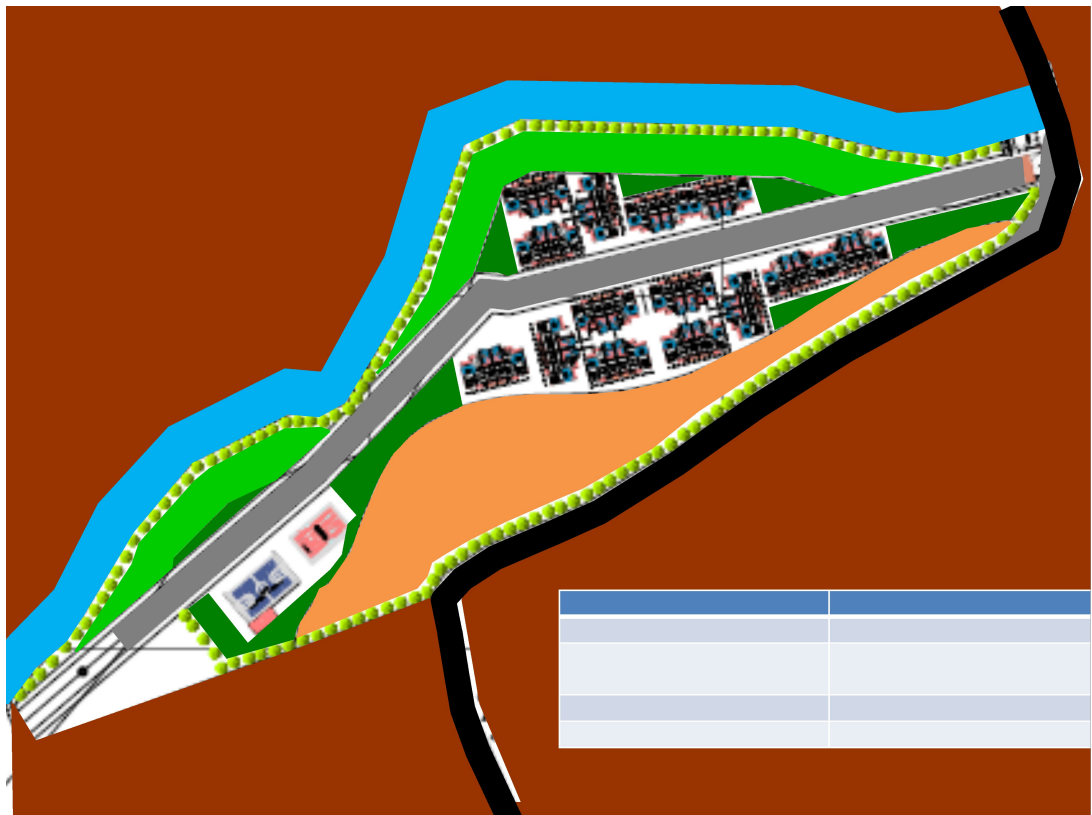
Fuente. Arq. Luis Ernesto Ortega.

El predio San Luis, tiene un *área bruta de 50.561 m<sup>2</sup>*, clasificados como suelo Urbano, las cuales tienen 3 afectaciones claras como son:

1. Aislamiento de la Quebrada la Iglesia.
2. DMI.
3. Poseedor zona inferior.

Descontando estas y otras afectaciones generales el **área de posible desarrollo es de 19.919 m<sup>2</sup> así:**

IMAGEN 39. Área Desarrollable.



Fuente. Arq. Luis Ernesto Ortega.

c) **Proyección de Tipologías.**

En este punto se pretende proyectar tipos de vivienda y tipos de inmuebles que se podrían desarrollar en un predio. Para este caso como se pretende un Proyecto VIS se plantea lo siguiente (TABLA 11):

TABLA 11: Cantidad de Viviendas VIS y tipo de inmuebles

TIPO	TORRES	ALTURA TORRE EN PISOS	APTOS X PISO	TOTAL APTOS	M2 X UNIDAD
VIS	14	8	4	448	50

Fuente: Los autores

d) **Facturación Proyectada. (TABLA 12)**

TABLA 12: Estimación proyectada de las ventas

ESTIMACION PROYECTADA DE LAS VENTAS				
DESCRIPCION	CANT	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PRIMER AÑO	225	50	\$ 79.582.500	\$ 17.906.062.500
SEGUNDO AÑO 5% ADICIONAL	225	50	\$ 83.561.625	\$ 18.801.365.625
<b>TOTAL PRECIO PROYECTADO DE LAS VENTAS</b>				<b>\$ 36.707.428.125</b>

Fuente: Los autores.

e) **Determinar el costo.**

Este paso se realiza corriendo un modelo sencillo que contempla conceptos básicos para determinar el costo tales como:

- *Análisis de Costos.* El factor predominante dentro del análisis de un proyecto de esta envergadura son los costos, pues los costos definen el valor la obra y se puede detallar la incidencia en cada actividad de la ejecución. Además con los costos se desarrolla la propuesta comercial en cuanto al precio del metro cuadrado.
- *Costos del Lote.* El valor del lote incrementa el valor del metro cuadrado en el costo, esto ha significado un porcentaje entre el 7% al 20% con respecto al valor total. Para este ejercicio el valor del lote es decisivo para el proyecto y adicionalmente se conoce que la negociación en este tipo de predios necesita de un tiempo mayor debido a la magnitud de este proyecto.
- *Licencias y permisos.* Los valores de licencias son básicamente por legalización, construcción, matriculas de acueducto, alcantarillado y estructuras; son porcentuales y poseen baja incidencia en el valor de venta.
- *Obras de Urbanismo.* La incidencia es importante sobre el valor total de venta, pero las obras de urbanismo también contemplan obras como andenes, parques y vías los cuales incrementan el valor.
- *Costos de Construcción de Redes.* El proyecto deberá cumplir con las necesidades básicas de redes de acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones.
- *Construcción de edificaciones.* Estos costos hacen referencia a materiales y mano de obra, los cuales ocupan el mayor peso del valor de venta, y se conoce que hay materiales como el concreto, cemento y el hierro que inciden fuertemente en este costo.
- *Costos Administrativos.* Los costos administrativos de los proyectos son porcentuales y no se pueden afectar disminuyendo algún rubro, debido a que son importantes para controlar la ejecución y la venta del proyecto.



Los Costos del proyecto VIS que estamos analizando son (TABLA 13):

TABLA 13: Resumen Presupuesto de construcción – costos del proyecto.

<b>RESUMEN PRESUPUESTO CONSTRUCCION DE APARTAMENTOS</b>	
<b>DESCIPCION</b>	<b>VALOR</b>
01. PRELIMINARES	\$ 67.064.575
02. CIMENTACION	\$ 4.384.807.800
03. ESTRUCTURA	\$ 6.378.279.218
04. MAMPOSTERIA	\$ 1.535.309.713
05. MORTEROS	\$ 405.729.798
06. INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 262.303.770
07. INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 257.596.994
08. INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 840.945.000
09. INSTALACION DE GAS	\$ 215.638.650
10. INSTALACIONES TELEFONICAS Y TELEVISION	\$ 90.250.650
11. SISTEMA DE CITOFONIA	\$ 21.192.300
12. PANETES	\$ 94.516.560
13. CARPINTERIA METALICA	\$ 759.777.564
14. PINTURA	\$ 128.508.375
15. ENCHAPES, PISOS Y ACCESORIOS	\$ 761.109.314
16. APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA	\$ 480.353.400
17. VARIOS.	\$ 21.641.700
SUB TOTAL	\$ 16.705.025.380
ADMINISTRACION 16%	\$ 2.672.804.061
<b>TOTAL TORRES</b>	<b>\$ 19.377.829.441</b>

<b>PRESUPUESTO DE COSTOS INDIRECTOS</b>	
<b>DESCIPCION</b>	<b>VALOR</b>
DISEÑO ARQUITECTONICO	\$ 100.000.000
DISEÑO ESTRUCTURAL	\$ 100.000.000
DISEÑO HIDROSANITARIO	\$ 35.000.000
DISEÑO ELECTRICO	\$ 55.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCION	\$ 150.000.000
LICENCIA AMBIENTAL	\$ 25.000.000
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAADO	\$ 270.000.000
GASTOS DE ESCRITURACION	\$ 675.000.000
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO	\$ 30.000.000
PUBLICIDAD	\$ 50.000.000
COMISIONES DE EVENTAS	\$ 734.148.563
INTERVENTORIA DE OBRA	\$ 643.142.147
GERENCIA DE PROYECTO	\$ 643.142.147
COSTOS FINANCIEROS	\$ 184.000.000
POLIZAS Y SEGUROS	\$ 82.800.000
VALOR ESTIMADO DEL LOTE	\$ 3.303.668.531
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS	\$ 1.101.222.844
<b>TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 8.182.124.231</b>

<b>PRESUPUESTO DE COSTOS OBRAS ADICIONALES</b>	
PORTERIA CON BAÑO	\$ 8.612.369
SALA DE BASURAS	\$ 12.918.553
SALON SOCIAL	\$ 129.185.530
SALA DE MAQUINAS	\$ 12.918.553
OFICINA DE ADMINISTRACION	\$ 8.612.369
PORTON DE ACCESO	\$ 3.000.000
PAVIMENTACION PARQUEADEROS EXTERIORES	\$ 1.440.000.000
ANDENES Y CIRCULACIONES	\$ 63.000.000
ARBORIZACION Y ZONAS VERDES	\$ 37.500.000
<b>TOTAL DE ZONAS SOCIALES, LOCALES Y URBANISMO</b>	<b>\$ 1.715.747.373</b>

<b>TOTAL DE COSTOS DEL PROYECTO</b>	
TOTAL TORRES	\$ 19.377.829.441
TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS	\$ 8.182.124.231
TOTAL DE ZONAS SOCIALES, LOCALES Y URBANISMO	\$ 1.715.747.373
<b>TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>\$ 29.275.701.045</b>

**COSTO POR APARTAMENTO**

**\$ 65.057.113**

Fuente: Los autores

a) Flujo de Caja del Proyecto. (TABLA 14)

TABLA 14. Flujo de Caja – Etapa Pre-inversión

MESES	ETAPA PREINVERSION			
	0	1	2	3
TOTAL INGRESOS POR VENTAS			\$ 0	\$ 0
RECURSOS PROPIOS INICIALES		\$ 200.000.000	\$ 300.000.000	\$ 45.000.000
RECURSOS CREDITO CONSTRUCTOR				
DEVOLUCION IVA MATERIALES 3% COSTO DIRECTO				
<b>TOTAL INGRESOS POR MES</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 200.000.000</b>	<b>\$ 300.000.000</b>	<b>\$ 45.000.000</b>
<b>COSTOS</b>				
PRELIMINARES				
CIMENTACION				
ESTRUCTURA				
MAMPOSTERIA				
ANTEPISOS				
INSTALACIONES SANITARIAS				
INSTALACIONES ELECTRICAS				
INSTALACIONES DE GAS				
SISTEMA DE CITOFONIA				
PANETES				
CARPINTERIA METALICA				
ACABADOS (ENCHAPES, PISOS, PINTURA)				
APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA				
ASEO Y NOMENCLATURAS				
ZONAS SOCIALES Y PARQUEADEROS				
DISEÑO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL		\$ 200.000.000		
OTROS DISEÑOS			\$ 90.000.000	
LICENCIA DE CONSTRUCCION			\$ 175.000.000	
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAADO				
GASTOS DE ESCRITURACION				
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO				\$ 30.000.000
PUBLICIDAD				\$ 4.166.667
COMISIONES DE EVENTAS				
INTERVENTORIA DE OBRA				
GERENCIA DE PROYECTO			\$ 21.438.072	\$ 21.438.072
COSTOS FINANCIEROS				
POLIZAS Y SEGUROS				
VALOR ESTIMADO DEL LOTE				
DEVOLUCION RECURSOS PROPIOS INICIALES				
INTERESES CREDITO CONSTRUCTOR				
DEVOLUCION CREDITO CONSTRUCTOR				
LOTE	\$ 2.500.000.000			
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 545.000.000			
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS				
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 3.045.000.000</b>	<b>\$ 200.000.000</b>	<b>\$ 286.438.072</b>	<b>\$ 55.604.738</b>
<b>TOTAL FLUJO MENSUAL</b>	<b>-\$ 3.045.000.000</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 13.561.928</b>	<b>-\$ 10.604.738</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>		<b>\$ 0</b>	<b>\$ 13.561.928</b>	<b>\$ 2.957.190</b>

Fuente: Los autores

TABLA 14. Continuación Flujo de Caja – Etapa Preventas

MESES	ETAPA PREVENTAS						
	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 90.000.000	\$ 132.798.424	\$ 177.542.231	\$ 224.416.695	\$ 273.634.883	\$ 325.443.501	\$ 383.114.720
RECURSOS PROPIOS INICIALES							
RECURSOS CREDITO CONSTRUCTOR							
DEVOLUCION IVA MATERIALES 3% COSTO DIRECTO							
<b>TOTAL INGRESOS POR MES</b>	<b>\$ 90.000.000</b>	<b>\$ 132.798.424</b>	<b>\$ 177.542.231</b>	<b>\$ 224.416.695</b>	<b>\$ 273.634.883</b>	<b>\$ 325.443.501</b>	<b>\$ 383.114.720</b>
<b>COSTOS</b>							
PRELIMINARES							
CIMENTACION							
ESTRUCTURA							
MAMPOSTERIA							
ANTEPISOS							
INSTALACIONES SANITARIAS							
INSTALACIONES ELECTRICAS							
INSTALACIONES DE GAS							
SISTEMA DE CITOFOFONIA							
PANETES							
CARPINTERIA METALICA							
ACABADOS (ENCHAPES, PISOS, PINTURA)							
APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA							
ASEO Y NOMENCLATURAS							
ZONAS SOCIALES Y PARQUEADEROS							
DISEÑO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL							
OTROS DISEÑOS							
LICENCIA DE CONSTRUCCION							
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAADO							
GASTOS DE ESCRITURACION							
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO							
PUBLICIDAD	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667
COMISIONES DE EVENTAS	\$ 1.800.000	\$ 2.655.968	\$ 3.550.845	\$ 4.488.334	\$ 5.472.698	\$ 6.508.870	\$ 7.662.294
INTERVENTORIA DE OBRA							\$ 29.233.734
GERENCIA DE PROYECTO	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072
COSTOS FINANCIEROS							
POLIZAS Y SEGUROS							
VALOR ESTIMADO DEL LOTE							
DEVOLUCION RECURSOS PROPIOS INICIALES							
INTERESES CREDITO CONSTRUCTOR							
DEVOLUCION CREDITO CONSTRUCTOR							
LOTE							
CAPITAL DE TRABAJO							
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS							
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 27.404.738</b>	<b>\$ 28.260.707</b>	<b>\$ 29.155.583</b>	<b>\$ 30.093.072</b>	<b>\$ 31.077.436</b>	<b>\$ 32.113.608</b>	<b>\$ 62.500.767</b>
<b>TOTAL FLUJO MENSUAL</b>	<b>\$ 62.595.262</b>	<b>\$ 104.537.717</b>	<b>\$ 148.386.648</b>	<b>\$ 194.323.623</b>	<b>\$ 242.557.447</b>	<b>\$ 293.329.893</b>	<b>\$ 320.613.953</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	<b>\$ 65.552.452</b>	<b>\$ 170.090.169</b>	<b>\$ 318.476.817</b>	<b>\$ 512.800.440</b>	<b>\$ 755.357.887</b>	<b>\$ 1.048.687.779</b>	<b>\$ 1.369.301.732</b>

Fuente: Los autores.

TABLA 14. Continuación Flujo de Caja – Etapa Construcción

MESES	ETAPA DE CONSTRUCCION							
	11	12	13	14	15	16	17	18
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 444.178.363	\$ 509.058.484	\$ 578.263.947	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656
RECURSOS PROPIOS INICIALES								
RECURSOS CREDITO CONSTRUCTOR			\$ 150.000.000	\$ 2.350.000.000	\$ 2.250.000.000	\$ 1.200.000.000	\$ 1.300.000.000	\$ 1.280.000.000
DEVOLUCION IVA MATERIALES 3% COSTO DIRECTO								
<b>TOTAL INGRESOS POR MES</b>	<b>\$ 444.178.363</b>	<b>\$ 509.058.484</b>	<b>\$ 728.263.947</b>	<b>\$ 2.912.412.656</b>	<b>\$ 2.812.412.656</b>	<b>\$ 1.762.412.656</b>	<b>\$ 1.862.412.656</b>	<b>\$ 1.842.412.656</b>
<b>COSTOS</b>								
PRELIMINARES	\$ 77.794.907							
CIMENTACION		\$ 1.271.594.262	\$ 1.271.594.262	\$ 1.271.594.262	\$ 1.271.594.262			
ESTRUCTURA				\$ 1.233.133.982	\$ 1.233.133.982	\$ 1.233.133.982	\$ 1.233.133.982	\$ 1.233.133.982
MAMPOSTERIA						\$ 254.422.752	\$ 254.422.752	\$ 254.422.752
ANTEPISOS							\$ 67.235.224	\$ 67.235.224
INSTALACIONES SANITARIAS		\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074
INSTALACIONES ELECTRICAS		\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080
INSTALACIONES DE GAS								
SISTEMA DE CITOFOAIA								
PANETES								
CARPINTERIA METALICA								
ACABADOS (ENCHAPES, PISOS, PINTURA)								
APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA								
ASEO Y NOMENCLATURAS								
ZONAS SOCIALES Y PARQUEADEROS				\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384
DISEÑO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL								
OTROS DISEÑOS								
LICENCIA DE CONSTRUCCION								
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO								
GASTOS DE ESCRITURACION								
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO								
PUBLICIDAD	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667	\$ 4.166.667				
COMISIONES DE EVENTAS	\$ 8.883.567	\$ 10.181.170	\$ 11.565.279	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253
INTERVENTORIA DE OBRA	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734
GERENCIA DE PROYECTO	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072
COSTOS FINANCIEROS								
POLIZAS Y SEGUROS				\$ 82.800.000				
VALOR ESTIMADO DEL LOTE								
DEVOLUCION RECURSOS PROPIOS INICIALES								
INTERESES CREDITO CONSTRUCTOR								
DEVOLUCION CREDITO CONSTRUCTOR								
LOTE								
CAPITAL DE TRABAJO								
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS								
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 141.516.946</b>	<b>\$ 1.451.904.058</b>	<b>\$ 1.453.288.167</b>	<b>\$ 2.891.458.507</b>	<b>\$ 2.804.491.840</b>	<b>\$ 1.787.320.331</b>	<b>\$ 1.854.555.554</b>	<b>\$ 1.854.555.554</b>
<b>TOTAL FLUJO MENSUAL</b>	<b>\$ 302.661.417</b>	<b>-\$ 942.845.574</b>	<b>-\$ 725.024.220</b>	<b>\$ 20.954.149</b>	<b>\$ 7.920.816</b>	<b>-\$ 24.907.674</b>	<b>\$ 7.857.102</b>	<b>-\$ 12.142.898</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	<b>\$ 1.671.963.149</b>	<b>\$ 729.117.576</b>	<b>\$ 4.093.355</b>	<b>\$ 25.047.505</b>	<b>\$ 32.968.321</b>	<b>\$ 8.060.646</b>	<b>\$ 15.917.748</b>	<b>\$ 3.774.850</b>

Fuente: Los Autores

TABLA 14. Continuación Flujo de Caja – Etapa Construcción

MESES	ETAPA CONSTRUCCION								
	19	20	21	22	23	24	25	26	27
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656	\$ 562.412.656
RECURSOS PROPIOS INICIALES									
RECURSOS CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 1.290.000.000	\$ 58.000.000	\$ 59.000.000	\$ 59.000.000			\$ 620.000.000	\$ 680.000.000	\$ 175.000.000
DEVOLUCION IVA MATERIALES 3% COSTO DIRECTO									
<b>TOTAL INGRESOS POR MES</b>	<b>\$ 1.852.412.656</b>	<b>\$ 620.412.656</b>	<b>\$ 621.412.656</b>	<b>\$ 621.412.656</b>	<b>\$ 562.412.656</b>	<b>\$ 562.412.656</b>	<b>\$ 1.182.412.656</b>	<b>\$ 1.242.412.656</b>	<b>\$ 737.412.656</b>
<b>COSTOS</b>									
PRELIMINARES									
CIMENTACION									
ESTRUCTURA	\$ 1.233.133.982								
MAMPOSTERIA	\$ 254.422.752	\$ 254.422.752	\$ 254.422.752	\$ 254.422.752					
ANTEPIOSOS	\$ 67.235.224	\$ 67.235.224	\$ 67.235.224	\$ 67.235.224	\$ 67.235.224				
INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074	\$ 50.257.074				
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	\$ 65.033.080	
INSTALACIONES DE GAS						\$ 118.277.196	\$ 118.277.196	\$ 118.277.196	
SISTEMA DE CITOFONIA								\$ 24.583.068	
PANETES					\$ 27.409.802	\$ 27.409.802	\$ 27.409.802	\$ 27.409.802	
CARPINTERIA METALICA						\$ 293.780.658	\$ 293.780.658	\$ 293.780.658	
ACABADOS (ENCHAPES, PISOS, PINTURA)							\$ 343.985.506	\$ 343.985.506	\$ 343.985.506
APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA							\$ 185.736.648	\$ 185.736.648	\$ 185.736.648
ASEO Y NOMENCLATURAS									\$ 25.104.372
ZONAS SOCIALES Y PARQUEADEROS	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384	\$ 122.553.384
DISEÑO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL									
OTROS DISEÑOS									
LICENCIA DE CONSTRUCCION									
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO									
GASTOS DE ESCRITURACION									
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO									
PUBLICIDAD									
COMISIONES DE EVENTOS	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253	\$ 11.248.253
INTERVENTORIA DE OBRA	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734
GERENCIA DE PROYECTO	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072
COSTOS FINANCIEROS									
POLIZAS Y SEGUROS									
VALOR ESTIMADO DEL LOTE									
DEVOLUCION RECURSOS PROPIOS INICIALES									
INTERESES CREDITO CONSTRUCTOR									
DEVOLUCION CREDITO CONSTRUCTOR									
LOTE									
CAPITAL DE TRABAJO									
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS									
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>\$ 1.854.555.554</b>	<b>\$ 621.421.572</b>	<b>\$ 621.421.572</b>	<b>\$ 621.421.572</b>	<b>\$ 394.408.622</b>	<b>\$ 688.974.179</b>	<b>\$ 1.218.696.333</b>	<b>\$ 1.243.279.401</b>	<b>\$ 739.299.969</b>
<b>TOTAL FLUJO MENSUAL</b>	<b>-\$ 2.142.898</b>	<b>-\$ 1.008.916</b>	<b>-\$ 8.916</b>	<b>-\$ 8.916</b>	<b>\$ 168.004.034</b>	<b>-\$ 126.561.522</b>	<b>-\$ 36.283.677</b>	<b>-\$ 866.745</b>	<b>-\$ 1.887.312</b>
<b>FLUJO ACUMULADO</b>	<b>\$ 1.631.953</b>	<b>\$ 623.037</b>	<b>\$ 614.121</b>	<b>\$ 605.205</b>	<b>\$ 168.609.239</b>	<b>\$ 42.047.717</b>	<b>\$ 5.764.040</b>	<b>\$ 4.897.295</b>	<b>\$ 3.009.983</b>

Fuente: Los autores

TABLA 14. Continuación Flujo de Caja – Etapa escrituración y cierre final

MESES	ESCRITURACION		ETAPA CIERRE FINAL		TOTALES
	28	29	30	31	
TOTAL INGRESOS POR VENTAS	\$ 0	\$ 8.565.066.563	\$ 8.565.066.563	\$ 8.565.066.563	\$ 36.707.428.125
RECURSOS PROPIOS INICIALES					
RECURSOS CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 1.740.000.000				\$ 13.211.000.000
DEVOLUCION IVA MATERIALES 3% COSTO DIRECTO				\$ 581.334.883	
<b>TOTAL INGRESOS POR MES</b>	<b>\$ 1.740.000.000</b>	<b>\$ 8.565.066.563</b>	<b>\$ 8.565.066.563</b>	<b>\$ 9.146.401.446</b>	<b>\$ 51.044.763.008</b>
<b>COSTOS</b>					\$ 0
PRELIMINARES					\$ 77.794.907
CIMENTACION					\$ 5.086.377.048
ESTRUCTURA					\$ 7.398.803.893
MAMPOSTERIA					\$ 1.780.959.267
ANTEPISOS					\$ 470.646.566
INSTALACIONES SANITARIAS					\$ 603.084.886
INSTALACIONES ELECTRICAS					\$ 975.496.200
INSTALACIONES DE GAS					\$ 354.831.588
SISTEMA DE CITOFONIA					\$ 24.583.068
PANETES					\$ 109.639.210
CARPINTERIA METALICA					\$ 881.341.974
ACABADOS (ENCHAPES, PISOS, PINTURA)					\$ 1.031.956.519
APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA					\$ 557.209.944
ASEO Y NOMENCLATURAS					\$ 25.104.372
ZONAS SOCIALES Y PARQUEADEROS				\$ 200.000.000	\$ 1.915.747.373
DISEÑO ARQUITECTONICO Y ESTRUCTURAL					\$ 200.000.000
OTROS DISEÑOS					\$ 90.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCION					\$ 175.000.000
MATRICULAS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAADO	\$ 67.500.000	\$ 67.500.000	\$ 67.500.000	\$ 67.500.000	\$ 270.000.000
GASTOS DE ESCRITURACION	\$ 337.500.000	\$ 337.500.000			\$ 675.000.000
SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO					\$ 30.000.000
PUBLICIDAD					\$ 50.000.000
COMISIONES DE EVENTAS	\$ 0	\$ 171.301.331	\$ 171.301.331	\$ 171.301.331	\$ 734.148.563
INTERVENTORIA DE OBRA	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 29.233.734	\$ 643.142.147
GERENCIA DE PROYECTO	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 21.438.072	\$ 643.142.147
COSTOS FINANCIEROS	\$ 46.000.000	\$ 46.000.000	\$ 46.000.000	\$ 46.000.000	\$ 184.000.000
POLIZAS Y SEGUROS					\$ 82.800.000
VALOR ESTIMADO DEL LOTE	\$ 825.917.133	\$ 825.917.133	\$ 825.917.133	\$ 825.917.133	\$ 3.303.668.531
DEVOLUCION RECURSOS PROPIOS INICIALES	\$ 136.250.000	\$ 136.250.000	\$ 136.250.000	\$ 136.250.000	\$ 545.000.000
INTERESES CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 0	\$ 1.024.659.147	\$ 1.024.659.147	\$ 1.024.659.147	\$ 3.073.977.440
DEVOLUCION CREDITO CONSTRUCTOR	\$ 0	\$ 4.403.666.667	\$ 4.403.666.667	\$ 4.403.666.667	\$ 13.211.000.000
LOTE					
CAPITAL DE TRABAJO				\$ 0	
IMPUESTOS SOBRE LAS VENTAS	\$ 275.305.711	\$ 275.305.711	\$ 275.305.711	\$ 275.305.711	\$ 1.101.222.844
TOTAL COSTOS	\$ 1.739.144.649	\$ 7.338.771.794	\$ 7.001.271.794	\$ 7.201.271.794	\$ 46.305.678.486
					\$ 0
TOTAL FLUJO MENSUAL	\$ 855.351	\$ 1.226.294.769	\$ 1.563.794.769	\$ 1.945.129.652	\$ 4.739.084.523
FLUJO ACUMULADO	\$ 3.865.334	\$ 1.230.160.102	\$ 2.793.954.871	\$ 4.739.084.523	

Fuente: Los Autores

b) **Evaluación Financiera.**

**Valor Presente Neto (VPN)**

Es el valor equivalente en pesos de hoy de los excedentes que resultan después de Recuperar la Inversión y de obtener los rendimientos que se esperan por los recursos invertidos.

$VPN > 0$  , Se acepta.

$VPN = 0$  , Es indiferente.

$VPN < 0$  , No se acepta.

**Tasa Interna de Retorno (TIR)**

La tasa interna de retorno es la tasa que refleja la máxima rentabilidad que entrega el proyecto. Es la tasa de interés que ganan los dineros que permanecen invertidos en el proyecto.

$VPN > 0$  , es recomendable,  $TIR > TIO$

$VPN = 0$  , es indiferente,  $TIR = TIO$

$VPN > 0$  , no recomendable,  $TIR < TIO$

El análisis del proyecto de Vivienda en el lote San Luis es (TABLA 15):



TABLA 15: Evaluación Financiera Proyecto San Luis

<b>TIR MENSUAL</b>	<b>1,58%</b>	Es la tasa de oportunidad que esta generando la inversión mensualmente.
<b>TIR ANUAL</b>	<b>20,736%</b>	Tasa de oportunidad del proyecto anual.
TASA DE OPORTUNIDAD MENSUAL	0,46%	Obtenida de productos de captación del mercado.
TASA DE OPORTUNIDAD ANUAL	5,50%	Obtenida de productos de captación del mercado.
<b>VALOR PRESENTE NETO (VPN)</b>	<b>\$ 1.114.174.956</b>	Invirtiendo 3.045 millones y con tasa de oportunidad del 5.50% se genera una utilidad de 1,114 millones.
<b>UTILIDAD. % SOBRE VENTAS</b>	<b>\$ 4.739.084.523</b>	E invirtiendo en el proyecto se genera una utilidad de 4.739 millones, es decir, del 12.91% sobre ventas.

Fuente: Los autores

## 5. PRESUPUESTO

No	Item	Valor
1	Recolección de datos Urbanas	\$ 0
2	Recolección de datos fuentes secundarias. Compra de información.	\$500.000
3	Procesamiento de datos	\$100.000
3	Varios: Fotocopias, impresiones, papelería, transporte.	\$200.000
4	Imprevistos	\$200.000
<b>Total Presupuesto</b>		<b>\$1.000.000</b>

## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las conclusiones y recomendaciones de la investigación se plantean de acuerdo a los componentes de la misma así:

### 6.1 ACERCA DEL CONTEXTO NACIONAL Y REGIONAL

- Para el gobierno nacional y el gobierno departamental y local, es prioritario enmarcar acciones encaminadas a cubrir el déficit habitacional, con el fin de garantizar que todos los colombianos tengan derecho a una vivienda digna. Por tal motivo, se establecieron a través de las diferentes leyes y decretos descritos anteriormente, la obligatoriedad de establecer dentro del POT, el suelo urbanizable por municipio enfocado a vivienda VIS, con el fin de disminuir dos de los principales riesgos en materia de vivienda, como lo son, la escasez de tierra urbana y los altos costos de la misma.
- Así mismo, el gobierno nacional determinó como obligatoria, la participación de las diferentes constructoras en el Segmento VIS. Ya no es una alternativa para Urbanas S.A, el hecho de participar o no de éste segmento. Sin embargo, acompañado a ello, se determinó dar incentivos a los constructores en éste tipo de proyectos, que hacen les permita obtener una mejor rentabilidad como lo son, la no grabación del impuesto a las ventas (IVA) en determinados materiales y el no sometimiento al impuesto de timbre, a las escrituras públicas de enajenación de inmuebles para viviendas urbanas clasificadas en los estratos socioeconómicos uno, dos y tres.
- Adicional a lo anterior, el Gobierno estableció de manera lapsa un nuevo tope para VIS, con el fin de hacer mejores proyectos en lo relacionado con Renovación Urbana, siendo éste por un valor hasta de 175 SMMLV.
- Se hace importante resaltar, que la Vivienda es una de las cinco Locomotoras del plan de Gobierno actual, la cual se considera como una locomotora de crecimiento y empleo, así como también de la prosperidad y de la equidad social para todos los colombianos. En razón a lo anterior, el gobierno apoya y

destina recursos importantes para que éste sector se siga desarrollando.

- Concluyendo las perspectivas Futuras de VIS en Santander, con la investigación se confirmó, apoyados en el INVISBU, que se han presentado propuestas al Ministerio de Vivienda, en el que se mencionan dos sectores importantes ubicados en el norte de la ciudad en el que se construiría vivienda de interés social. Actualmente hay dos proyectos que ya están aprobados por el Ministerio de Vivienda y que tienen resolución, uno es Campo Madrid, proyecto de 1362 viviendas que será construido por Marval en el Café Madrid, y el otro proyecto aprobado es La Inmaculada fase 1, proyecto de 810 viviendas (apartamentos) en la zona del palenque en el Café Madrid frente a las bodegas de Centro Abastos, siendo todas estas viviendas son gratuitas. Los lotes son del Municipio, y fueron transferidos al INVISBU, quienes tramitaron la licencia de urbanismo, se le entrega al constructor los planos de diseño (diseños que pueden ser modificados), el constructor saca la licencia de construcción y construye. Actualmente, también hay una propuesta para el sector El Gaitán para realizar proyectos de vivienda de interés social. Ya está adelantada la consultoría y está en proceso de aprobación por parte del Ministerio de vivienda. Otra opción a futuro y que se está revisando, es realizar un Macroproyecto de vivienda de en el sector de Guatiguará. Se está aprobando y está en evaluación de lotes pero aún no se ha autorizado, ya que se está desafectando el DMI, revisión de cobertura de servicios públicos.

Lo anterior nos demuestra, que hay perspectivas de crecimiento por parte del segmento VIS, en donde Urbanas podría llegar a participar.

## 6.2 ACERCA DEL MERCADO Y OFERTA VIS

Respecto de las visitas a los diferentes proyectos VIS de Bucaramanga y su área metropolitana se concluyen los siguientes aspectos:

- La vivienda VIS esta llamada a cambiar la ideología de un barrio y a permitir que las personas tengan acceso a verdaderos beneficios en lugares donde antes por lo general no existían este tipo de construcciones.

- La vivienda de interés social está llamada a ser el punto de inflexión en la ciudad y partiendo de este pensamiento, la gran mayoría de proyectos están ubicados en zonas donde antes no era posible encontrar algún proyecto de vivienda, estas zonas anteriormente estaban dedicadas al comercio y por ende presentaban una problemática bastante seria en temas de seguridad y bienestar. Ahora lo que se busca es una reestructuración de los barrios partiendo de proyectos VIS.
  
- Los proyectos VIS consultados no permiten que los clientes compren los apartamentos como inversión, ya que ellos lo que buscan es brindar un beneficio a la gente interesada en dichos proyectos. Esto hará que la ocupación de los proyectos se encuentre en un alto porcentaje y que se cumpla con la clase de clientes al cual se estaba tratando de satisfacer.
  
- Estas normas no permiten por ejemplo que un mismo cliente compre dos apartamentos, o las personas que compraron no pueden vender el inmueble hasta que esté totalmente construido el conjunto.
  
- Los acabados de estos proyectos por lo general son en obra gris y la gente debe terminarlo ya que tampoco se entrega acabado de madera. En este punto los constructores buscan entregar al menor costo posible para que el proyecto no supere el tope de VIS y esté al alcance de todos. Las familias pueden llegar a vivir con acabados en obra gris por varios años y poco a poco van haciendo inversiones en acabados a su gusto y presupuesto.
  
- Por lo general estos proyectos no cuentan con ascensor y lo que ofrecen son torres máximo de 5 pisos.
  
- La mayoría de los proyectos visitados cuentan con zonas sociales muy completas que buscan ofrecer a las familias lugares de entretenimiento a los niños y esto hace parte de la cultura de los constructores de ofrecer algo mas que un apartamento.

- Todos los proyectos apuntan a los subsidios entregados por el Gobierno para de esta manera facilitar la gestión comercial, es por esto que las constructoras no buscan que el inmueble tenga muy buenos acabados o que tenga cosas que posiblemente el cliente final no valore, porque en este segmento lo mas importante es el precio y los espacios necesarios.

### 6.3 ACERCA DEL PROYECTO VIS

- Es muy importante tener claro que el concepto del valor de la tierra ha cambiado fuertemente para los constructores y el mercado. Anteriormente los constructores asumían el precio que los propietarios asignaban a sus predios y formulaban sus proyectos partiendo del precio en el que compraron la tierra.

Los constructores han adquirido sabiduría en el momento de negociar terrenos para cualquier tipo de vivienda y antes de hacer una oferta están analizando el predio de interés respecto de su normativa, posible ocupación y facturación proyectada. Cuando tienen estos datos sus ofertas son entre un 7% al 15% de la facturación proyectada dependiendo del tipo de proyecto.

Para vivienda de interés social el ideal es que el precio de la tierra este entre un 7% y máximo al 10% del valor de la facturación proyectada. En el caso el lote analizado en el barrio San Luis el propietario aspira al 10% por la tanto en el análisis financiero se tomó como el 10% y genera una utilidad del 13.46%.

La recomendación en este caso es atender con respeto las aspiraciones de los propietarios, pero ser muy juiciosos en el análisis de la capacidad real del predio analizado, para luego de este análisis poder ofertar al propietario vinculándolo al análisis previo de la oferta, para que de esta forma el propietario puede entender los fundamentos de la oferta.

***“Un predio no vale lo que creemos a simple vista, sino que su valor está en lo que en él se pueda desarrollar”.***

- Existe una formula interesante cuando el constructor y el propietario no logran un acuerdo en el precio de venta de un predio, la cual es pensar en una figura denominada en aporte.

El aporte es sencillamente proponer al dueño de la tierra que aporte el terreno, para que el constructor lo desarrolle y acceda a un mayor valor que está representado en un porcentaje de las ventas, es decir, que si la oferta inicial fue de un 10% sobre las ventas por compra, en este caso el constructor podría ofrecer un 13% del valor de las ventas, pero este se cancelará de manera gradual y durante el desarrollo de las ventas.

En este caso la recomendación es tener como alternativa el aporte desde el principio de las negociaciones, ya que esto facilita las variables del constructor y le permite disponer de esos recursos para las inversiones preliminares del proyecto.

***“En esencia, la mayoría de los dueños de predios quisieran desarrollarlos pero no pueden por falta recursos y desconocimiento del sector, así que haga posible el sueño del propietario invitándolo a que haga parte del proyecto”.***

- Según el ejercicio para el lote del Barrio San Luis, la utilidad neta es del 13.46% la cual es bastante positiva para este tipo de proyectos y es una medida que da a entender que sí es viable estar en este segmento del mercado. Sin embargo proyectos de estratos 4 y 5 están dejando utilidades finales entre el 15 al 20%.

Luego está claro, que hacer proyectos VIS sí genera utilidades, pero inferiores a la de otros Estratos.

Entonces se podría concluir, que la constructora Urbanas no participa en el segmento VIS porque las utilidades finales no son tan atractivas como las de los estratos 4 y 5. Si esta es una de las razones, frente a dicha posición, la decisión estaría en si realmente es importante o no participar en la vivienda de interés social y en el estrato 3.

Si el negocio y el ADN de la empresa Urbanas es construir vivienda, la recomendación es que lo haga en todos los segmentos del mercado y de esta manera garantiza que en los momentos difíciles del sector, otras líneas de producto pueden sobresalir. En este punto, se puede hacer una reflexión de otro sector de la economía, y es que si la Renault fabrica y comercializa vehículos, ¿por qué no participar en el segmento del mercado de gama baja que es el que genera mayores ventas en el mercado nacional? Por eso venden vehículos como el twingo y sin embargo siguen siendo fuertes en la gama media y alta con vehículos como el Duster, Koleos y Megane.

La VIS y el estrato 3, también son los que reportan mayores ventas en el mercado nacional y si la esencia de las constructoras es hacer viviendas, ¿Por qué no estar en el segmento que representa el mayor número de unidades en el país?.

Se cita un ejemplo Nacional y es la constructora Marval que no despreció desde sus inicios la VIS y el estrato 3, sino que se fortaleció en estos segmentos generando un crecimiento inigualable en las principales ciudades del país. Aun en la crisis del 2.000, fue una de las pocas constructoras que sobrevivieron sin percances, tan solo por el hecho de hacerle una buena lectura al mercado. Hoy es la constructora más grande del país y participa en todos los segmentos del mercado y con mucha fuerza en el tope de la Vivienda de Interés Social.

***“Si el negocio de Urbanas es la construcción y tengo la infraestructura para hacerlo, debería participar en todos los segmentos del mercado y particularmente en los de mayor demanda”***

#### 6.4 . ACERCA DEL ANALISIS FINANCIERO

- Luego de realizar la pre factibilidad para un proyecto VIS real en el barrio San Luis de Bucaramanga, se evidenció que si el valor del lote no supera el 10% del valor de la venta del proyecto, éste negocio sí es viable financieramente para la constructora Urbanas. En este caso el valor final del predio será de \$ 3.306 millones lo que representa el 9% de la venta total.
- Con esta estimación, se encontró que la TIR anual del proyecto es del 20.7%, siendo un resultado bastante positivo Vs una tasa de oportunidad del 5.50% anual tomada del mercado. También se encontró que el VPN que produciría el valor invertido en el proyecto de \$ 3.045 millones, con un tasa de oportunidad del 5.50% es de \$ 1.114 millones. La del proyecto analizado genera 4.739 millones siendo está la utilidad final de éste proyecto con un 12,91% sobre las ventas, la cual desde el punto de vista de los proyectos de VIS, es muy buena para un constructor.
- Todos los datos anteriores, sirven para concluir que los proyectos VIS si son rentables pero con utilidades inferiores a las que se obtienen en los estratos 3, 4 y 5. Entonces el tema para discutir en la compañía Urbanas es si se desarrollan proyectos VIS con utilidades finales aceptables y con proyectos que se van a liquidar en tiempos bastante inferiores a los de los estratos más altos.
- Nuestra recomendación es que participen de este segmento de la vivienda VIS, construyendo en el tope del valor ya que las velocidades de la venta de estos proyectos son altísimas, generan utilidades y rentabilidad que son bastante aceptables. Dos proyectos de VIS comercializados de manera simultánea pueden venderse en menor tiempo que un solo gran proyecto de estrato 4 y con unidades a la venta equivalentes.
- Ahora, no participar en este segmento del mercado es alejarse de un grupo de clientes que en periodos de dificultades en ventas y de mercado, son los que dan la mano a importantes constructores como la empresa Marval que este año en la ciudad de Bucaramanga tiene el 45% de sus ventas en inmuebles que van desde los 70 millones de pesos a los 90 millones.



- Pensar que el estrato 4 seguirá generando el 80% de las ventas de la empresa Urbanas de manera indefinida podría ser un error, en el sentido que este segmento podrá tener en cualquier momento una desaceleración y en este caso los otros segmentos como el estrato 3 y VIS deberán ocupar el lugar.
  
- Lo otro que se considera riesgoso y haciendo una analogía, es que cuando una fábrica de zapatos deja de elaborar zapatos económicos pierde la experticia en hacer este tipo de productos. En el caso de Urbanas sería muy positivo que se retomara la habilidad abandonada de construir vivienda de interés social como la que hizo en algún momento en el barrio el Porvenir donde se vendieron 1.500 casas de VIS en menos de 6 meses.
  
- Por otra parte los costos de comercialización (comisiones de ventas y salas de ventas) en proyectos de VIS podrían racionalizarse considerablemente, ya que no se necesita tener una fuerza comercial tan especializada, sino que con asesores de planta en el sitio se hacen ventas sin tanto esfuerzo como el requerido en estratos altos, en donde las técnicas de venta consultiva son imprescindibles.

## 7. BIBLIOGRAFIA

BERNAL, Torres Cesar Augusto. Metodología de la Investigación: Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales. 2 edición. Bogotá. Pearson Education. 2006. Pág. 56.

CORREA, Germán – ROZAS Patricia. Desarrollo Urbano e inversiones en infraestructura: elementos para la toma de decisiones. . Naciones Unidas. 2006. Pág 12.

CHIAPPE DE VILLA María Luisa. La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa”. Proyecto Interdivisional CEPAL “Instituciones y mercados” financiado por GTZ. Santiago de Chile, Junio de 1999. Pág. 11.

DAUGHTERS, Robert D. Programa de vivienda de interés social urbana. Documento del banco interamericano de desarrollo. Bogotá. 2003. Pág. 4.

FERNANDEZ, Nogales Angel. Investigación y Técnicas de Mercado. 2 edición. Madrid. ESIC Editorial. 2004. Pág. 24.

KOTLER, Philip, LANE Keller Kevin. Dirección de Marketing. Duodécima edición. México. Prentice Hall. 2006. Pág. 103.

LEY 388 de 1997 – Art 44. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

PARRA, Darío – TORO, Iván Darío. Método y conocimiento:

MEDINA W, Yamile Angélica. Beneficios tributarios del sector construcción. Oficina de estudios económicos DIAN. Noviembre de 2007

Directrices del POT del Área Metropolitana de Bucaramanga. Documento técnico de soporte 17/08/2011.

[http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=354&Itemid=114](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=354&Itemid=114)

<http://es.wikipedia.org/wiki/Bucaramanga>

<http://www.estadistica.laplata.gov.ar/paginas/CONSTRUCCION/0205/anexo.pdf>

<http://www.javeriana.edu.co/arquidis/injaviu/coloquio/documents/VIVIENDAINTERESSOCIALHABITABILIDAD.pdf>

<http://www.colombia.com/actualidad/fotos/sdi/16020/gobierno-eleva-subsidios-para-vivienda-de-interes-social>

<http://www.portafolio.co/opinion/blogs/juridica/la-vivienda-interes-social-vis%E2%80%93avances-y-retrocesos-legislativos>

[http://www.construdata.com/BancoConocimiento//indice\\_de\\_costos\\_dane/DANE5.htm](http://www.construdata.com/BancoConocimiento//indice_de_costos_dane/DANE5.htm)

<http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>

<http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/seis-pasos-para-obtener-un-subsidio-de-vivienda-en-el-2013>

<http://www.vanguardia.com/actualidad/colombia/259173-presentan-balance-de-las-100000-viviendas-gratis>

## 8. ANEXOS

### ANEXO 1.

Decreto 0075 del 23 de enero de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por la cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Programas de Vivienda de Interés Social (VIS), para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.

### ANEXO 2.

Beneficios Tributarios del Sector de la construcción.

