

**DETERMINACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)  
EN BOGOTÁ**

**JOAN NICOLAS ALTUZARRA SALAMANCA  
DANIELA ROZO GONZALEZ**

**DIRECTOR: INGENIERO DIEGO PALMA**



**UNIVERSIDAD MILITAR  
NUEVA GRANADA**

**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
PROGRAMA DE INGENIERÍA CIVIL  
BOGOTÁ D.C., MARZO DE 2021**

DETERMINACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)  
EN BOGOTÁ

JOAN NICOLAS ALTUZARRA SALAMANCA

DANIELA ROZO GONZALEZ

DIRECTOR: INGENIERO DIEGO PALMA



**UNIVERSIDAD MILITAR  
NUEVA GRANADA**

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
PROGRAMA DE INGENIERÍA CIVIL  
BOGOTÁ D.C., MARZO DE 2021

**Nota aceptación**

---

---

---

---

---

Firma de tutor

---

Firma de jurado 1

---

Firma de jurado 2

Bogotá D. C., marzo de 2021

## DEDICATORIA

Este proyecto, lo queremos dedicar en primera medida a Dios, ya que nos ha dado la sabiduría y guía para el desarrollo de este. También se lo queremos de dedicar a nuestros padres, hermanos y hermanas por el apoyo durante el trascurso de nuestra formación profesional.

## AGRADECIMIENTOS

Queremos agradecerles a nuestros padres por su amor, su apoyo, paciencia y creer en nosotros para llegar a este punto de nuestra formación profesional, adicional por animarnos cuando nos sentíamos cansados. Agradecemos al Ingeniero Diego Palma por darnos la oportunidad de trabajar a su lado y producir este trabajo que es fundamental para culminar una etapa tan importante en nuestras vidas.

## CONTENIDO

1. PROBLEMA	12
1.1 IDENTIFICACIÓN	12
1.2 DESCRIPCIÓN	12
1.3 PLANTEAMIENTO	13
2. DELIMITACIÓN	13
2.1 GEOGRÁFICA	13
3. OBJETIVOS	13
3.1. OBJETIVO GENERAL	13
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
4. ANTECEDENTES	14
5. JUSTIFICACIÓN	14
6. MARCO REFERENCIAL	15
6.1. MARCO TEÓRICO	15
6.1.1. Vivienda de interés prioritario en Bogotá	18
6.1.2. Financiación de vivienda	20
6.2. MARCO LEGAL	23
7. METODOLOGÍA	25
7.1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	26
8. CAPÍTULOS	27
8.1. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	27
8.1.1. MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL	28
8.1.2. MAMPOSTERÍA CONFINADA	30
8.1.3. SISTEMA INDUSTRIALIZADO	32
8.2. UNIDADES DE VIP INICIADAS	36
8.3. AREA INICIADAS PARA VIP	38

8.4. METODOS DE FINANCIACION Y SUBSIDIOS	40
9. CONCLUSIONES	44
10. RECOMENDACIONES	46
11. BIBLIOGRAFÍA	47

## **Lista de figuras**

Figura 1. Planeación de actividades para el proyecto .....	27
Figura 2. Mampostería estructural. ....	29
Figura 3. Unidades iniciadas con sistema constructivo de mampostería estructural. ....	30
Figura 4. Mampostería confinada. ....	31
Figura 5. Unidades iniciadas con sistema constructivo de mampostería confinada. ....	32
Figura 6. Concreto industrializado en construcción de vivienda. ....	34
Figura 7. Unidades iniciadas con sistema constructivo industrializado.....	34
Figura 8. Sistemas constructivos para VIP y VIS desde 2015 al 2021. ....	35
Figura 9. Unidades de Obras iniciadas de Apartamentos VIP.....	36
Figura 10. Unidades de Obras iniciadas de Casas VIP.....	37
Figura 11. Área de Obras iniciadas de Apartamentos VIP. ....	38
Figura 12. Área de Obras iniciadas de Casas VIP. ....	39
Figura 13. Diferencias entre crédito hipotecario y leasing habitacional. ....	41



**Lista de tablas**

Tabla 1. Cuadro comparativo de figuras de financiación..... 42

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación surge a partir de problemática del déficit habitacional que se encuentra en Bogotá durante los últimos años, de donde el Estado Colombiano propone como solución por un lado la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y por otro, la Vivienda de Interés Social (VIS). De tal forma que, en el presente trabajo, se busca obtener un diagnóstico enfocado a la Vivienda de Interés Prioritario, ya que es la que menos se ha mencionado. Un exitoso diagnóstico se desarrolla teniendo en cuenta las siguientes características: políticas, normas, decretos, sistemas constructivos y el predominio de su uso, cantidad de viviendas construidas en la ciudad seleccionada y los métodos de financiación, los datos estadísticos del DANE son muy relevantes para llevar a cabo el trabajo.

## **ABSTRACT**

This research work arises from the problem of the housing deficit that has been found in Bogotá in recent years, of which the Colombian State proposes as a solution, on the one hand, Priority Interest Housing (VIP) and, on the other, Interest. Social Housing (VIS). In such a way that, in this work, we seek to obtain a diagnosis focused on Housing of Priority Interest, since it is the one that has been least mentioned. A successful diagnosis is developed considering the following characteristics: policies, norms, decrees, construction systems and the prevalence of their use, number of houses built in the selected city and financing methods, statistical data from DANE are very relevant to carry out an elaborate.

## INTRODUCCIÓN

En respuesta a la deficiencia de disponibilidad de unidades habitacionales en Colombia, el gobierno nacional ha creado un tipo de vivienda llamado vivienda de interés prioritario, el cual está dirigido a las personas más vulnerables en el territorio del país, y que por el bajo valor de este tipo de viviendas es más fácil para las personas acceder a una vivienda propia.

El gobierno juega un papel importante en aras de garantizar el acceso a vivienda propia de los colombianos, y para el caso de vivienda de interés prioritario, es quien define el número de salarios mínimos legales vigentes que vale, así como los requisitos que deben cumplir los beneficiarios de este tipo de vivienda. Además, impulsa a través de programas y beneficios a constructores y gobiernos locales para construir más proyectos VIP.

La finalidad de este proyecto es mostrar un diagnóstico de la vivienda de interés prioritario en la ciudad de Bogotá, mostrando el avance de proyectos VIP en los últimos años, haciendo énfasis en los sistemas constructivos usados, y en los modos de financiación a los que pueden acceder quienes están interesados en adquirir una unidad habitacional VIP.

## **1. PROBLEMA**

### **1.1 IDENTIFICACIÓN**

Según información del DANE, actualizada en el 2018, la ciudad de Bogotá D.C. cuenta con 7.181.469 habitantes, los cuales corresponden a 2.514.143 hogares en total, sin embargo, existe un déficit habitacional que se puede definir como aquellos hogares que habitan en “viviendas” como: contenedores, carpas, vagones, refugios, entre otros. El DANE presenta el déficit habitacional en Bogotá D.C. de 353.580 hogares. Adicional a lo anterior, el país ha pasado por un proceso de reintegración de las personas desmovilizadas de las guerrillas armadas de Colombia, lo cual quiere decir que, existe cierto porcentaje de personas que buscan nuevas oportunidades dentro en cada uno de los departamentos. Así pues, la realidad del país como el déficit habitacional, la situación del posconflicto, la pobreza, entre otras, alejan a una cantidad de hogares de descansar en una vivienda óptima y propia.

### **1.2 DESCRIPCIÓN**

Frente a la problemática mencionada anteriormente, el estado al tener en cuenta el artículo 51 de la Constitución Política, que determina el derecho que todos los colombianos deben tener una vivienda digna, desarrolla planes que promueven este derecho, como el de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el cual actualmente, es aquella vivienda, cuyo valor es menor de 90 SMMLV (noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes).

### **1.3 PLANTEAMIENTO**

A partir de lo mencionado anteriormente, se genera la siguiente pregunta: ¿Cuál ha sido el comportamiento del mercado de VIP en Bogotá?

## **2. DELIMITACIÓN**

El proyecto de investigación se direcciona teniendo en cuenta los elementos teóricos relevantes, así como los elementos cuantitativos que son registrados en la página del DANE específicamente desde el año 2016, hasta el año 2020.

### **2.1 GEOGRÁFICA**

El siguiente trabajo de investigación, se va a enfocar significativamente en la ciudad de Bogotá. Se debe tener en cuenta que Bogotá se define como la capital de Colombia y una de las ciudades más grandes del país.

## **3. OBJETIVOS**

### **3.1. OBJETIVO GENERAL**

Diagnosticar el comportamiento del mercado de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en la ciudad de Bogotá al año 2020.

### **3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Definir todas aquellas características de la VIP, como sistemas constructivos e historia.

Examinar el número de Viviendas de Interés Prioritario iniciadas en Bogotá a partir de los datos estadísticos proporcionados por el DANE.

Identificar los métodos de financiación definidos para adquirir la VIP.

#### **4. ANTECEDENTES**

Bajo la visión y misión de facilitar el acceso a la vivienda propia de los hogares colombianos, el gobierno nacional a través de políticas y estrategias busca consolidar el modelo de oferta y demanda de vivienda en Colombia.

Para solucionar el déficit habitacional el gobierno nacional ha promovido los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), que van dirigidos a la población desplazada o en situación de extrema pobreza. Del mismo modo, ha planificado diferentes herramientas como la implementación de subsidios, la fomentación de métodos de financiación, entre otros.

#### **5. JUSTIFICACIÓN**

La presente investigación se realiza con miras de evaluar la situación actual y el avance en el tiempo de la promoción, construcción y adquisición de unidades habitacionales de vivienda de interés prioritario, las cuales facilitan el acceso a una vivienda digna a personas en condición de vulnerabilidad, y que, a su vez se posiciona como una de las soluciones constructivas más importantes para solucionar el déficit habitacional que existe actualmente en el distrito capital.

Por otro lado, mediante este trabajo se hace una síntesis de los diferentes métodos de financiación ofrecidos y promovidos actualmente por el gobierno nacional, que benefician no solo a la población vulnerable en la adquisición de Vivienda de Interés Prioritario, sino que también, favorece a las personas de bajos recursos que quieran adquirir vivienda de interés social.

## **6. MARCO REFERENCIAL**

En el presente ítem se mencionan los documentos que se han tenido en cuenta para el desarrollo del proyecto, se expondrá un marco legal el cual regula y define la parte de normatividad del proyecto, en el marco teórico son conceptos y antecedentes desarrollados y finalmente el marco técnico define el modelo y metodología para desarrollar un proyecto con el fin ya establecido.

### **6.1. MARCO TEÓRICO**

En Colombia hay tres tipos de vivienda, las cuales se clasifican según su costo comercial, esto facilita que las personas puedan elegir vivienda de acuerdo a su presupuesto, preferencia de sistema constructivo y beneficios del gobierno al que quieran acceder. Los tres tipos son:

- vivienda diferente de interés social (No VIS), es aquella con un valor superior a 135 SMMLV y que en zonas urbanas con población superior a un millón de habitantes se considera vivienda No VIS aquella que tenga un valor superior a 150 SMMLV.
- La vivienda de interés social (VIS) es aquella que permite garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores recursos, y que a la fecha de publicación de este documento tiene un valor de 135 SMMLV (o 150 SMMLV en zonas urbanas con población mayor a un millón de personas), y que además cumple con los requisitos de calidad, tanto de diseño como de construcción. (Congreso de Colombia, 1997).
- Vivienda de interés prioritario (VIP), este tipo de vivienda va dirigido a personas en condición de vulnerabilidad, y el costo de este tipo de vivienda es inferior a 90 SMMLV.

Cualquier tipo de vivienda en Colombia debe cumplir con unos requerimientos técnicos mínimos que garantizan que cumplen con los estándares de calidad y de seguridad, para ello deben cumplir lo estipulado en las siguientes normas y/o reglamentos:

- NSR 10: Para garantizar que la edificación se diseña y se construye con los estándares sismo resistentes, tiene una adecuada configuración estructural y sus componentes y materiales tienen la dimensión y la resistencia necesaria para soportar las fuerzas sísmicas. Para este tipo de viviendas, es esencial tener en cuenta el capítulo A (requisitos generales de diseño y construcción sismo resistente), el título C y D (concreto estructural y mampostería estructural). Para el caso de las casas, es importante tener en cuenta el título E (casas de uno y dos pisos).
- RAS 2017: Esta documentación técnico normativa señala los requerimientos que deben cumplir las obra que utilicen la prestación de los servicios públicos domiciliarios de aseo, alcantarillado y acueducto.
- NTC 1500: En complemento con el anterior reglamento, esta norma establece los requerimientos mínimos que deben cumplir todas las especificaciones, en especial las viviendas de interés social. La aplicación de esta norma garantiza el correcto funcionamiento de los sistemas de abastecimiento de agua potable, de los sistemas de desagüe (aguas lluvias y aguas negras), entre otros.
- RETIE: El reglamento técnico de instalaciones eléctricas da las condiciones técnicas que garantizan la seguridad en los procesos de transformación, distribución y utilización de la energía eléctrica de las edificaciones.
- En adición, se tienen manuales que no son de obligatorio cumplimiento pero que ayudan a complementar y a garantizar que se lleve de forma correcta la



construcción, como el Manual de Especificaciones Técnicas de Construcción y el reglamento técnico de tuberías y alcantarillado.

Además, la vivienda debe cumplir con unos requerimientos mínimos de espacios de vivienda, según la guía de asistencia técnica para vivienda de interés social, esta debe tener:

- Área sanitaria: la cual tiene la función de prestar los servicios de aseo y sanitarios necesarios en la vivienda. Conformada por: un espacio de aseo personal (ducha y lavamanos), un espacio de servicio sanitario, un área de lavado y planchado de ropa.
- Área de alimentación: Esta debe tener disponibles las instalaciones eléctricas para la conexión de los electrodomésticos de cocina como la nevera, adicionalmente, debe tener a disposición la instalación para la instalación de una estufa (que funcione con gas natural, o con gas propano, o que sea eléctrica). También debe tener un espacio para el almacenamiento, lavado, preparación y consumo de alimentos. Debe contar con una buena iluminación y ventilación.
- Área de dormitorios: Con un espacio adaptable para el funcionamiento de una o más alcobas, debe contar con el espacio necesario para ubicar una cama y el mobiliario para el almacenamiento de ropa, así mismo cada alcoba debe tener luz natural e instalaciones eléctricas para la conexión de los diferentes aparatos electrónicos.
- Área multifuncional: Es un espacio que se puede adaptar para la colocación de un espacio de estudio, o de un área social, o de un espacio para desarrollar actividades productivas. Es por esto que requiere de una adecuada iluminación y ventilación, así como instalaciones eléctricas para la conexión de dispositivos electrónicos.

Con la finalidad de impulsar la construcción de vivienda de interés social, los constructores de vivienda VIS, tienen derecho a la devolución o compensación del IVA pagado en la compra de materiales empleados en dichos proyectos. (L. 633/2000, art 49). Del mismo modo, las entidades financieras que facilitan el acceso a la vivienda VIS, pueden solicitar al fondo nacional de garantías una línea automática de garantía, la cual asegura el 50% de capital y de los intereses. (Ministerio de desarrollo económico, 1997).

El gobierno colombiano en aras de facilitar el acceso a la vivienda propia a la población más vulnerable del territorio nacional declara un tipo de vivienda de interés social, cuyo objetivo es el desarrollo y construcción prioritaria de vivienda, el cual definió como vivienda de interés prioritario (VIP) la cual tiene un valor actual de máximo 90 SMMLV. (Congreso de Colombia, 2019).

La población vulnerable corresponde a aquella que cumple alguna de estas condiciones: a) población en condiciones de pobreza extrema, o vinculadas a algún programa del estado para superar la pobreza extrema. b) población desplazada. c) población que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias. d) población ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable. Es importante destacar que se prioriza a hombres y mujeres cabezas de hogar que esté dentro de esta población vulnerable. (Congreso de Colombia, 2012).

#### **6.1.1. Vivienda de interés prioritario en Bogotá**

Así mismo, para promover y facilitar el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda el gobierno nacional mediante la ley 1537 de 2012 señala que los entes territoriales y nacionales tienen la responsabilidad de promover mecanismos para estimular la construcción de VIP, agilizar los procesos y trámites de permisos y licencias que

correspondan, establecer otorgamientos de estímulos para la ejecución de proyectos VIP, proporcionar recursos y/o bienes para el desarrollo de proyectos VIP, entre otros.

(Congreso de Colombia, 2012)

En respuesta a lo anterior, la secretaría distrital del hábitat lanza un mecanismo de participación ciudadana llamado Proyectos Asociativos de Vivienda (PAV), el cual garantiza que se promueva y generen soluciones habitacionales que involucren la construcción de vivienda de interés prioritario en la ciudad de Bogotá D.C. (secretaría distrital del hábitat, 2017)

Entre el periodo 2013 a 2018 la SDHT hizo 9 convenios interadministrativos de proyectos asociativos de VIP por un valor de \$207.954.415.576, los cuales tenían como objetivo unir recursos administrativos, financieros y técnicos, a través del subsidio en especie con el objeto de proporcionar suelo en proyectos de vivienda VIP para la población vulnerable. De estos 9 convenios de la SDHT se celebraron dos con la caja de la vivienda popular, cinco con la empresa de renovación de desarrollo urbano de BOGOTÁ D.C., uno con el fondo nacional de vivienda Fonvivienda, y uno con el fondo nacional del ahorro FNA en el marco del programa integral de vivienda efectiva (PIVE). (Contraloría de Bogotá, 2020).

El programa integral de vivienda efectiva (PIVE) tiene como objetivo dar las condiciones necesarias para que la población vulnerable localizada en la ciudad de Bogotá D.C. pueda acceder a la adquisición de vivienda. Esto mediante la producción de vivienda VIP, y de mecanismos de financiación y planes de mejoramiento de los mismos. La novedad en este programa es que brinda acompañamiento por parte de la secretaría distrital de desarrollo económico para prestar asesoría y asistencia técnica a los hogares pertenecientes al programa. (Alcalde Mayor de Bogotá, 2016)

### 6.1.2. Financiación de vivienda

Entendiendo la financiación de vivienda como un mecanismo mediante el cual las entidades financieras conceden préstamos a personas y/u organizaciones para la adquisición de vivienda nueva o usada, a continuación, se describen las diferentes opciones de financiación que tienen los colombianos, las cuales incluyen los subsidios, leasing habitacional y el crédito. (LEGIS Editores, 2011).

**Mi Casa Ya:** Es un programa del gobierno Nacional que favorece la adquisición de vivienda nueva en zona urbana del territorio nacional, mediante la entrega de un subsidio a la cuota inicial y un subsidio a la tasa de interés. Este subsidio va dirigido a familias cuyos ingresos mensuales no sean superiores a 4 SMMLV, que no sea propietario de vivienda en el territorio nacional, que no haya sido beneficiado por algún otro subsidio ya sea de caja de compensación o del gobierno nacional, y que cuente con un contrato de leasing habitacional o se le haya aprobado un crédito para la compra de vivienda. (Fondo Nacional del Ahorro, FNA , 2021).

En cuanto al valor del subsidio a la cuota inicial, este varía de acuerdo con los ingresos de la familia, para aquellas cuyos ingresos sean menores a 2 SMMLV se les otorga un subsidio por valor de 30 SMMLV, y para aquellas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV el valor del subsidio es de 20 SMMLV. Del mismo modo el subsidio a la tasa de interés cambia de acuerdo al tipo de vivienda, para viviendas VIP el subsidio será de 5%, y en viviendas VIS la cobertura a la tasa de interés es de 4%. (Fondo Nacional del Ahorro, FNA , 2021).

El procedimiento para solicitar este subsidio, según el fondo nacional del ahorro FNA es: 1) el constructor oferta viviendas tipo VIP o VIS, 2) el solicitante busca la vivienda que se acomode a sus necesidades e ingresos, 3) la entidad financiera gestiona y aprueba un contrato de leasing habitacional o un crédito, y solicita que este sea cobijado con el

subsidio Mi Casa Ya, 4) el fondo nacional de vivienda aprueba el subsidio Mi Casa Ya una vez se haya autorizado el crédito hipotecario. (Fondo Nacional del Ahorro, FNA , 2021).

**Crédito hipotecario:** Mecanismo que facilita la adquisición de vivienda propia ya sea nueva o usada, en el cual el deudor hace un acuerdo con la entidad bancaria, y le ofrece como garantía la hipoteca sobre la unidad habitacional que se quiere financiar. El crédito hipotecario sirve para la compra de cualquier tipo de inmueble, y antes no tenía beneficios especiales obligatorios dados por la legislación, por ello se crea la ley de vivienda.

Actualmente este sistema de crédito lo manejan las entidades bancarias, y dependiendo de cada uno se exigen diferentes requisitos de ingresos mensuales, plazos de financiación y el porcentaje de financiación, cabe destacar que las entidades bancarias promueven los proyectos de vivienda VIS y VIP, y los mecanismos creados por el gobierno que facilitan la compra de este tipo de vivienda. (Banco de Occidente, 2020).

**Leasing habitacional:** Mecanismo de financiación a largo plazo para adquirir vivienda nueva o usada, en la cual una entidad bancaria o de financiamiento dueña de una unidad de vivienda, le concede a un locatario la tenencia de la unidad, por el pago periódico de un valor acordado, por un tiempo determinado, y que al final de este periodo el inmueble puede ser adquirido por el arrendatario, si éste así lo solicita, o simplemente se restituye la unidad a la entidad. (LEGIS Editores, 2011).

En el leasing habitacional, dado que la entidad autorizada adquiere con recursos propios la unidad, ésta tiene la facultad de decidir el monto a financiar, que puede ser de hasta el 100% del valor del bien, aunque actualmente la mayoría de los bancos exigen que el locatario debe contar con al menos el 20% del valor de la vivienda. (LEGIS Editores, 2011).

Además, existe la capacidad de hacer prepagos en el leasing habitacional, los cuales consisten en pagos que permiten la cancelación parcial o total de los cánones de contrato,

con el fin de disminuir el tiempo de la obligación o el valor de canon. Otra ventaja del leasing habitacional es que cualquiera de las dos partes puede ceder su contrato, en el caso del locatario puede ceder tanto el contrato de leasing como la opción de compra a un tercero, siempre y cuando la entidad bancaria lo autorice; si es el caso de que la entidad va a ceder el contrato a otra entidad está no necesita de la autorización del locatario, aunque si se debe notificar al locatario sobre esta novedad. (LEGIS Editores, 2011).

Respecto a la opción de adquisición es obligatorio que se estipule en el contrato de leasing habitacional la opción de adquisición a favor del locatario, donde este pague un monto acordado el cual no puede ser de más del 30% del valor del inmueble al momento de celebración del contrato. De igual forma, cabe destacar que, si el locatario incumplió con los pagos de los cánones de contrato, este pierde la facultad de adquirir la unidad habitacional, en caso tal, se le hace devolución del canon inicial, teniendo en cuenta que se le descontará parte del dinero por costos y gastos en que incurra la entidad por incumplimiento del contrato.

Por el contrario, si el locatario al finalizar el contrato de leasing habitacional no ejerce la facultad de adquirir la unidad, la entidad deberá devolver el valor del canon inicial, así como las demás amortizaciones, aplicando deducciones de costos y gastos que deba hacer el banco. (LEGIS Editores, 2011).

**FRECH:** El fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria FRECH, es un mecanismo ofrecido por el gobierno nacional que favorece la financiación de vivienda de interés social, mediante un subsidio a una parte de la tasa de interés, es decir que quien sea beneficiario de este fondo, el valor de su canon periódico será menor. Este subsidio aplica para quienes tengan un contrato de leasing habitacional o un crédito para la adquisición de vivienda nueva. (LEGIS Editores, 2011).

Sin embargo, es un beneficio que aplica por tiempo limitado, puesto que el subsidio solo se otorga durante los primeros 7 años de vida del crédito o contrato. Y que se puede dar por terminado en un periodo menor en el caso de que el deudor o locatario no haga el pago de sus cuotas o cánones, respectivamente, durante más de 3 meses. (Presidente de Colombia, 2012).

Los porcentajes de subsidio varían según el tipo de vivienda, para viviendas de interés prioritario (VIP) la tasa de cobertura es del 5%, mientras que para viviendas de interés social (VIS) es del 4%. Las personas que quieran optar por ser beneficiarias de este subsidio no deben devengar más de 8 SMMLV, no ser propietarios de alguna vivienda, y antes no haber sido beneficiario de la cobertura FRECH. (Presidente de Colombia, 2012)

## **6.2. MARCO LEGAL**

La Vivienda de Interés Prioritario, junto con la Vivienda de Interés Social, son un espejo y resultado de lo establecido dentro del artículo 51 de la Constitución Política de Colombia: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”. (Corte Constitucional, Consejo Superior de la Judicatura, CENDOJ, BELM, 2016).

La Vivienda de Interés Prioritario, está definida como, aquella vivienda que no supera los 90 SMMLV (noventa salarios mínimos legales vigentes). (Ministerio de vivienda, ciudad y territorio , 2020)

Se debe tener en cuenta que la ayuda al acceso a la vivienda de Interés Prioritario para los hogares de menores recursos necesita un lineamiento y parámetros definidos por el Estado, como lo son: distribución de recursos para VIP, subsidios y administración de

estos, destinación del suelo para el proyecto de VIP, entre otros. Para la distribución se define que “los recursos incluirán un porcentaje mínimo del 20% para los municipios de categorías 4, 5 y 6.” (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. , 2012), sin embargo, si se han desarrollado el total de predios, definidos en los proyectos, este recurso no se puede destinarlo a otro fin, sino que “podrán utilizarse en los demás municipios del país, de acuerdo con la distribución que realice el mismo Fondo.” (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.D. , 2012). Adicionalmente, estos recursos, “podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.” (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2012)

Hay que tener en cuenta que los municipios de categoría 4, son aquellos que tienen entre 20.001 a 30.000 habitantes y sus ingresos corrientes están dentro de entre 25 mil SMML a 30 mil SMML, los municipios de categoría 5, son aquellos que tienen entre 10.001 a 20.000 habitantes y sus ingresos corrientes están dentro de entre 15 mil SMML a 25 mil SMML, mientras que los municipios de categoría 6, son aquellos que tienen menos de 10.000 habitantes y sus ingresos corrientes no superan los 15 mil SMML.

Los subsidios para obtener la VIP surgen con el fin de promover y generar mayores proyectos de este estilo. De tal forma que:

Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva o



la entidad que determine el Gobierno Nacional (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.D. , 2012)

Por otro lado, puede suceder que el beneficiario renuncie al subsidio o que el beneficio se venza, “podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos”. (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. , 2012).

Para destinar el suelo para proyectos de VIP, se deben definir porcentajes de suelos que se pongan como fin en los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. La expansión del suelo para estos proyectos, tanto en suelo de expansión, como en suelo urbanizado, no debe ser menor al 20% (Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. 2012). La distribución, se desarrollará teniendo en cuenta:

La participación de la población urbana de cada una de las ciudades capitales de departamento y sus áreas metropolitanas debidamente establecidas, respecto al total de la población urbana de todas las ciudades capitales de departamento. La población urbana de la ciudad capital de departamento se toma de acuerdo con la proyección de población del presente año elaborada por el DANE (Departamento Administrativo de la Función Pública , 2001).

## **7. METODOLOGÍA**

A partir de los objetivos planteados, se logra definir que el proyecto se inclina hacia dos tipos de estilos de investigación, el primer estilo abordado por el proyecto es investigación exploratoria, ya que se quiere identificar las características de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), teniendo en cuenta su historia y procesos constructivos. El segundo estilo identificado por el proyecto es investigación descriptiva, ya que, no solo

describe lo explorado, sino que, a partir de los datos obtenidos por el DANE, se describe el estado actual de la VIP.

Bajo el estilo de investigación exploratorio, hay que reconocer que, en el tema de investigación abordado, no existe gran cantidad de información, ya que en el país se le ha dado mayor relevancia y estudio a la Vivienda de Interés Social (VIS), de tal forma que, desde esta perspectiva y estilo de investigación, se quiere recopilar información teórica. Se han encontrado otros proyectos investigativos, sobre nuevas propuestas de procesos constructivos de innovación para la VIP, sin embargo, no son informativos para generar el diagnóstico que se busca.

Así mismo, siguiendo el estilo de investigación descriptiva, se propone identificar los elementos y características de la Vivienda de Interés Prioritario, identificar los diferentes métodos de financiación, a partir del DANE reconocer el número de viviendas construidas, para de esta manera distinguir todos aquellos proyectos que cumplen con los requisitos de VIP, de tal forma que sirva como base para nuevas hipótesis de futuros proyectos.

Para terminar, es necesario definir el tipo de metodología, de tal forma que, se logró definir que es tanto cualitativa como como cuantitativa; cualitativa, ya que surge del resultado de la búsqueda de información en su fase exploratoria, mientras que, en la fase de descriptiva con el análisis cuantitativo de los datos secundarios del DANE, se define la segunda metodología mencionada.

## **7.1. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES**

Para desarrollar de forma satisfactoria el presente proyecto, se desarrolló un programa de actividades con el fin de cumplir con cada uno de los objetivos específicos planteados, y de esta manera, se logrará llevar a cabo el objetivo general. El tiempo para el desarrollo total de las actividades planteadas es de 4 meses.

## Planificación de actividades

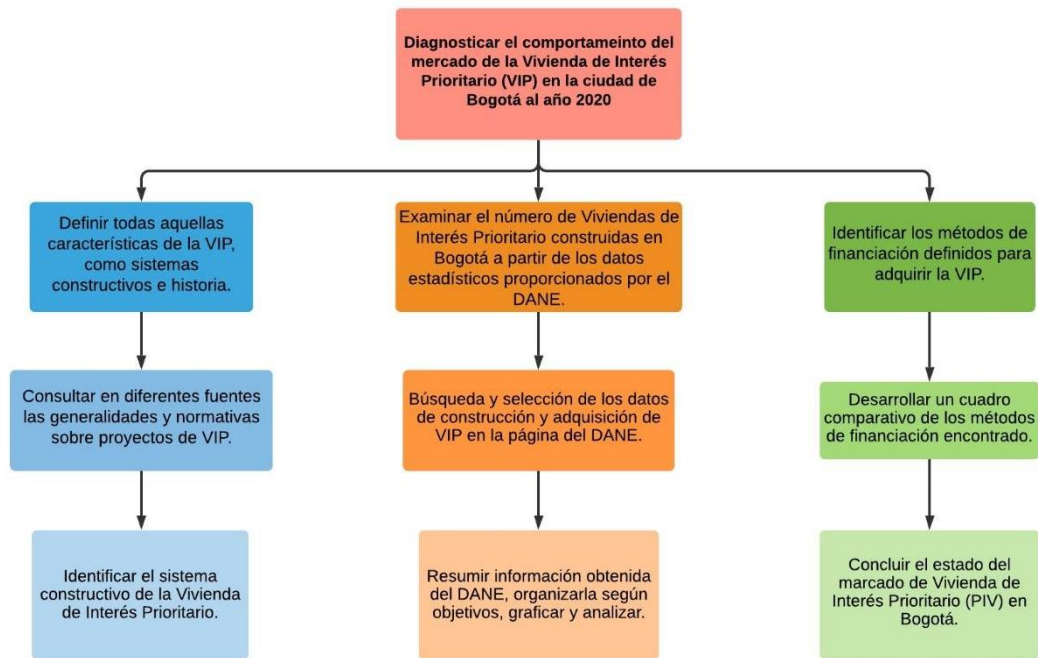


Figura 1. Planeación de actividades para el proyecto

## 8. CAPÍTULOS

En los siguientes capítulos se desarrollará el proyecto de investigación, siguiendo el hilo conductor de cada uno de los pasos y actividades planteadas en el cronograma, con el fin de cumplir de forma exitosa, cada uno de los objetivos planteados inicialmente.

### 8.1. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

El sistema constructivo de una obra es importante tenerlo en cuenta, ya que es el conjunto de actividades y elementos, que forman como resultado un proyecto final, el cual le da solución a alguna necesidad presentada en una comunidad específica; en este caso, tanto la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), como la Vivienda de interés Social (VIS), dan

solución a la ausencia de una vivienda digna y propia a las personas con menores recursos. Estos dos tipos de vivienda, según el DANE, se definen a través de tres sistemas constructivos: Mampostería estructural, mampostería confinada y sistema industrializado.

### **8.1.1. MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL**

La mampostería estructural se define como un sistema constructivo desarrollado por bloques generalmente de arcilla, estos bloques son unidos por capas de 1 cm de mortero de pega, el cual es una mezcla de cemento, arena y agua. Su proceso constructivo empieza con la preparación del terreno, el cual consta de recoger materiales que no pertenezcan al área, drenar humedad, realizar zanjas e instalar malla de cimentación y finalmente poner una capa de concreto pobre. Como segundo paso, consta de ubicar los refuerzos verticales, de tal manera de que queden embebidos previamente. Se debe construir la cimentación, donde se puede acomodar la primera fila de bloques, de modo que, se logre verificar las dimensiones de los accesos a la vivienda y su ventilación, se debe tener en cuenta que las hiladas se forman sucesivamente, teniendo en cuenta el espesor del mortero de pega, las hiladas deben ubicarse sucesivamente cada uno de los niveles y deben estar correctamente aplomadas y niveladas. “Las celdas verticales de los ladrillos se van disponiendo las instalaciones de servicios eléctricos, de agua, sanitarias, etc.” (ASOCRETO, 2019)

Cuando los muros tengan la altura de diseño establecida, se debe hacer la limpieza adecuada, las celdas de los bloques se rellenan con mortero fluido y se ubica el refuerzo vertical para la instalación de la placa de entrepiso o de cubierta, según se establezca en los diseños; se procede a fundir la placa. En la siguiente imagen se evidencia el tipo de sistema constructivo de mampostería estructural.



*Figura 2. Mampostería estructural.*

Según los datos estadísticos del DANE, entre el último trimestre del año 2015 y el tercer trimestre del 2020, se desarrolló un total de 6.340 unidades de vivienda con sistema de mampostería estructural, este registro se puede ver definido en el siguiente gráfico.

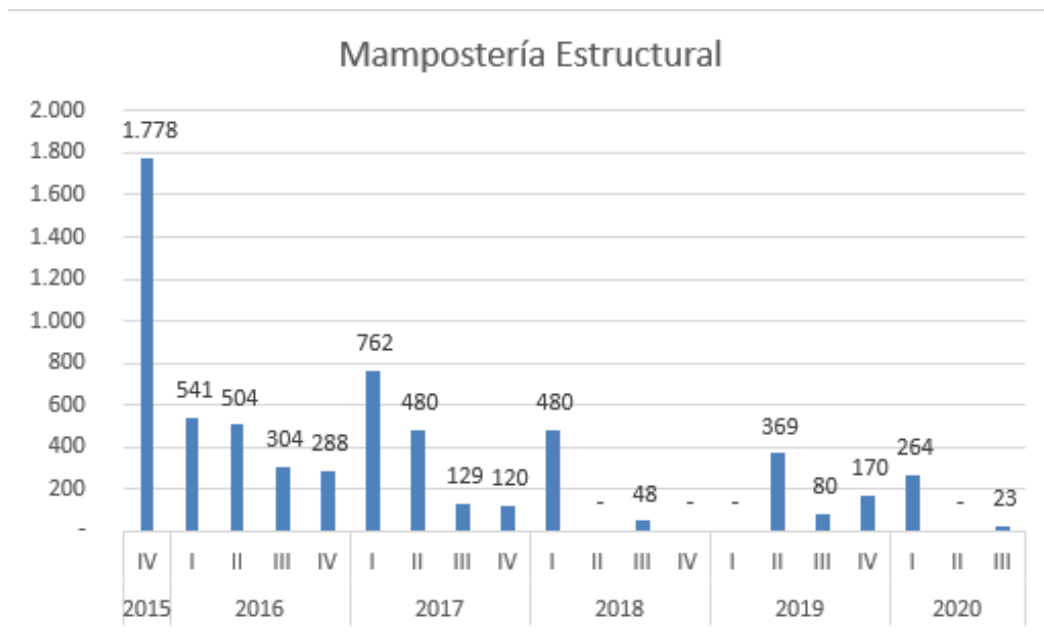


Figura 3. Unidades iniciadas con sistema constructivo de mampostería estructural.

### 8.1.2. MAMPOSTERÍA CONFINADA

El proceso o sistema constructivo de la mampostería confinada consta de 8 procesos, el cual va desde la preparación del lugar, hasta el desarrollo de las losas. Así pues:

Como se mencionó anteriormente, el primer paso es la preparación del lugar en donde se va a construir, donde consta de hacer una limpieza adecuada del lugar, de tal forma que logre hacer la remoción absoluta de materiales que no ayuden en la construcción, hay que delimitar el perímetro del predio que se va a construir ya sea con tiza o con cal. Dentro de este mismo proceso se debe hacer una adecuada nivelación del suelo original, donde se va a ser la cimentación de la casa, se debe compactar no más de 20 cm, cuando el suelo esté debidamente listo, se hará la delimitación de los vértices del terreno, mediante baliza en forma de L, con el fin de definir el área a excavar.

Como segundo paso para este proceso, se encuentra el desarrollo de la cimentación, para un sistema de mampostería confinada, la cimentación debe ser continua, debido a

que esta debe soportar muros de carga, el material de esta puede ser de concreto o de la misma mampostería, de acuerdo con el tipo de suelo, se debe hacer el diseño y establece tanto profundidad como ancho para tener en cuenta en la excavación de las zanjas.

Posteriormente, se encuentra el tercer paso, el cual consta el refuerzo vertical y horizontal de la columna, teniendo en cuenta los planos y diseños ya previamente establecidos.

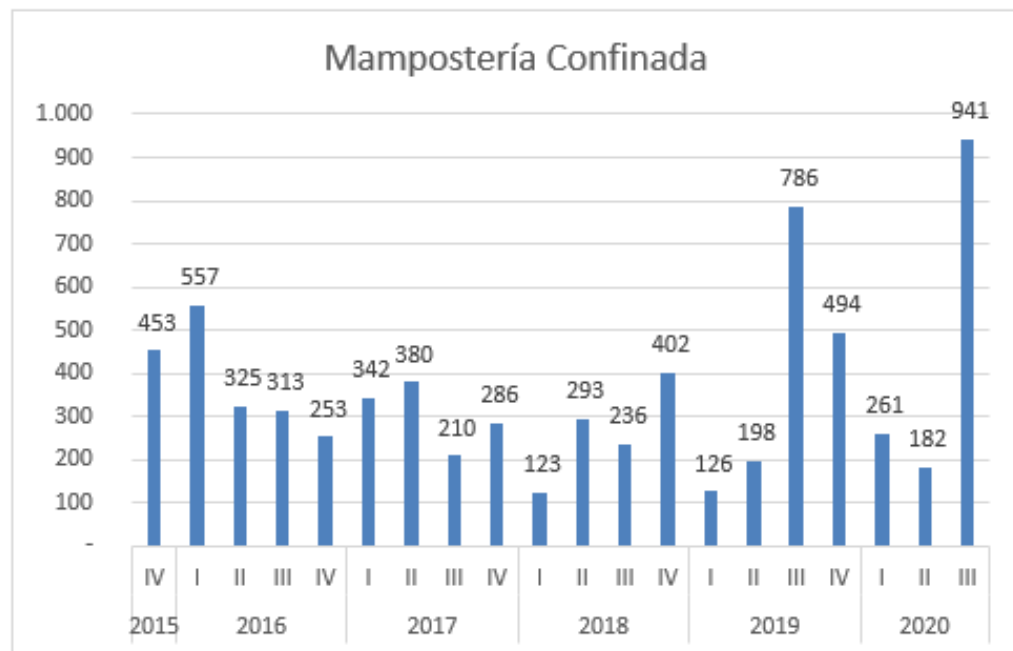
En el cuarto paso en este sistema, se hace la preparación y desarrollo de los muros, este elemento son los más importantes dentro de la construcción, ya que son los encargados de darle resistencia a la estructura, estos bloques pueden ser sólidos o huecos, los cuales deben ser debidamente hidratado antes de su colocación, para hacerlo, debe tener en cuenta 1 cm de mortero de pega y que tanto el mortero, como el mortero en cada hilada queden nivelados y aplomados. En el quinto paso se debe hacer las instalaciones eléctricas, de agua y desagüe, entre otros.

Para el sexto paso, se hace el vaciado del concreto en las columnas, haciendo un adecuado curado del concreto, para que este les dé el confinamiento a los muros. En el séptimo paso, se debe hacer las vigas de amarre y vigas libres, según se establezca en los diseños. Finalmente, se desarrolla las losas ya bien sean de entrepiso o de cubierta.



*Figura 4. Mampostería confinada.*

La anterior imagen se puede observar el método de mampostería confinada. Teniendo en cuenta los datos estadísticos del DANE, entre el último trimestre del año 2015 y el tercer trimestre del 2020, se desarrolló un total de 7.161 unidades de vivienda con sistema de mampostería confinada, este registro se puede ver definido en el siguiente gráfico.



*Figura 5. Unidades iniciadas con sistema constructivo de mampostería confinada.*

### 8.1.3. SISTEMA INDUSTRIALIZADO

Este sistema es un método más innovador y rápido, ya que elementos importantes de la construcción son desarrollados en fábricas y llegan a la obra listas para su colocación, sin embargo, al igual que los otros sistemas constructivos ya mencionados, cuentan con un amplio proceso para llevar a cabo proyectos con sistemas de tipo industrializados. El primer paso, como en el de todos, es tener una adecuada limpieza, descapote y nivelación del terreno, con el fin de contar con una base firme para la cimentación. Se procede a localizar las instalaciones sanitarias de la obra, donde se deben delimitar



previamente para desarrollar las excavaciones y proceder a instalar las redes sanitarias principales y secundarias.

Como tercer proceso se encuentra el desarrollo de la cimentación, el cual “está sujeto a lo establecido en el estudio de suelos y especificaciones dadas por los especialistas. Las actividades de excavación, armado y vaciado de las cimentaciones .... Siguen los mismos procedimientos constructivos tradicionales” (Hurtado Figueroa, 2020).

Posteriormente, el cuarto paso es colocar el refuerzo en los muros, donde se deben colocar, varillas de arranque a lo largo del eje de los muros, utilizándolos como traslapes, los cuales sirven como continuidad de estos, si como sirven varillas individuales, también sirven las mallas electrosoldadas, esto debe ser definido previamente en planos. Para el quinto paso, se deben hacer las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, teniendo en cuenta los diseños previos. Seguido de esto, se debe colocar los elementos espaciadores de refuerzo en los muros, para ayudar a localizar el refuerzo de los muros, la tubería y accesorios y así, lograr un adecuado recubrimiento.

En el séptimo paso, se debe armar el encofrado tanto para los muros como para las losas, se debe tener en cuenta la limpieza, ubicación y nivel de cada encofrado para que, en el paso siguiente, que es el vaciado del concreto y su fraguado, no se presenten problemas. Después de fraguado del concreto, se debe verificar el nivel y el plomado de cada uno de los muros y/o losas, se desencofra los muros y las losas, donde ya se pueden retirar los elementos de fijación, se procede a desarrollar un adecuado y pertinente curado del concreto y finalmente su adecuada limpieza y mantenimiento de estructura. En la siguiente imagen se muestra sistema de concretos industrializado.



*Figura 6. Concreto industrializado en construcción de vivienda.*

Considerando los datos estadísticos del DANE, entre el último trimestre del año 2015 y el tercer trimestre del 2020, se desarrolló un total de 7.161 unidades de vivienda con sistema industrializado, este registro se puede ver definido en el siguiente gráfico.



*Figura 7. Unidades iniciadas con sistema constructivo industrializado.*

Por otro lado, en los datos del DANE, se registran un ítem adicional definido como “otros”, de tal forma que desde el cuarto trimestre del 2015 al tercer trimestre del 2020 se registraron 94 viviendas definidas con cualquier otro sistema constructivo además de los anteriormente mencionados.

Para lograr definir un sistema constructivo que predomine en la Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social, se desarrolló un gráfico que resumiera la información cuantitativa anteriormente expuesta.

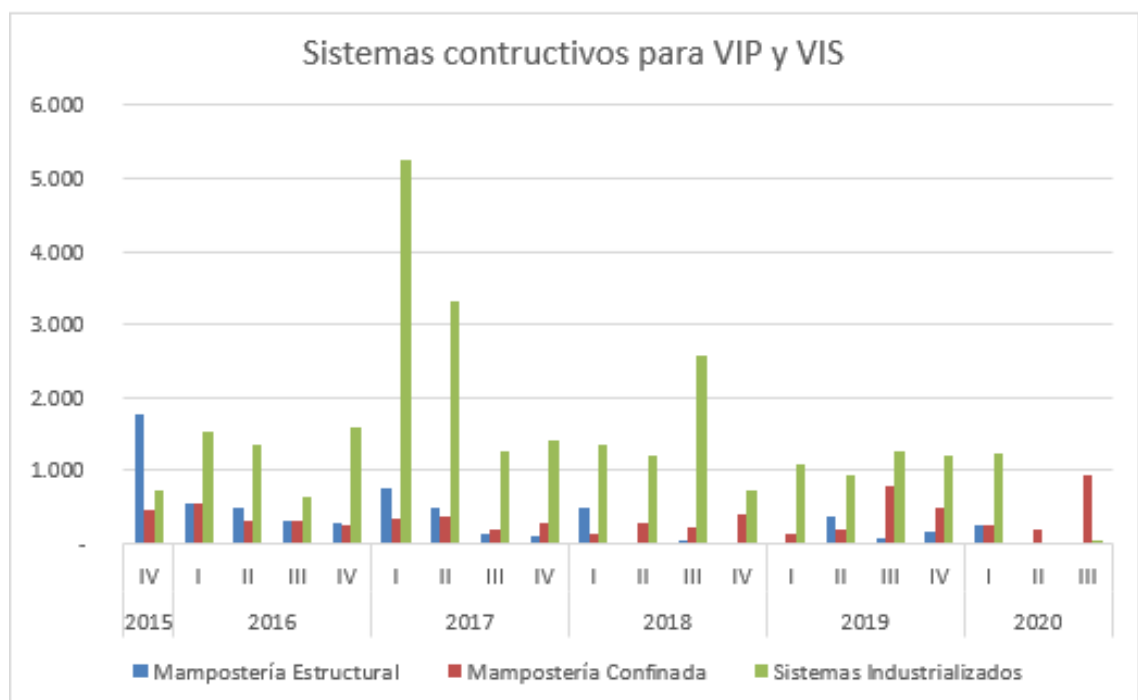


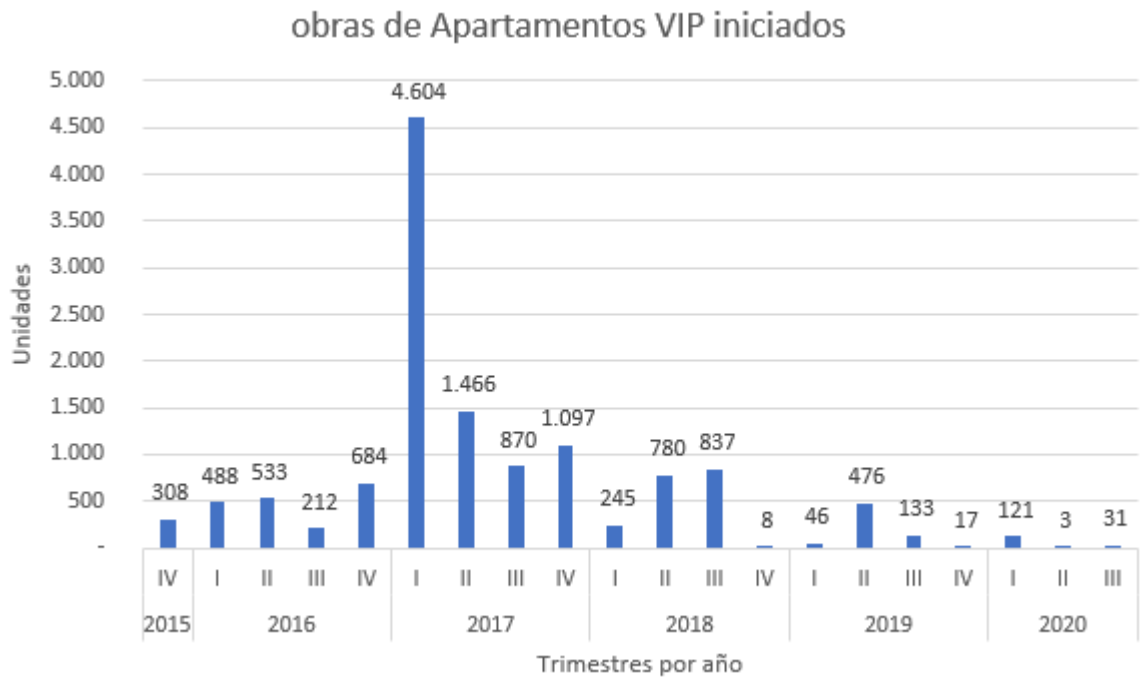
Figura 8. Sistemas constructivos para VIP y VIS desde 2015 al 2021.

Desde un análisis general, se puede ver de forma clara que el sistema de construcción industrializado es el que mayor adopta estos tipos de viviendas y tuvo una mayor adaptación durante el primer trimestre del año 2017, el siguiente sistema constructivo con número de viviendas es de mampostería estructural y la que le sigue es

mampostería confinada, sin embargo, se puede observar que este fenómeno puede llegar a variar si se observa de forma individual en cada uno de los trimestres.

Adicional, cabe aclarar que las cifras mencionadas anteriormente, corresponden tanto a Vivienda de Interés Prioritario, como Vivienda de Interés Social, ya que en los datos del DANE no se hace esa discriminación para unidades iniciada de vivienda por tipo de vivienda y sistema constructivo.

## 8.2. UNIDADES DE VIP INICIADAS

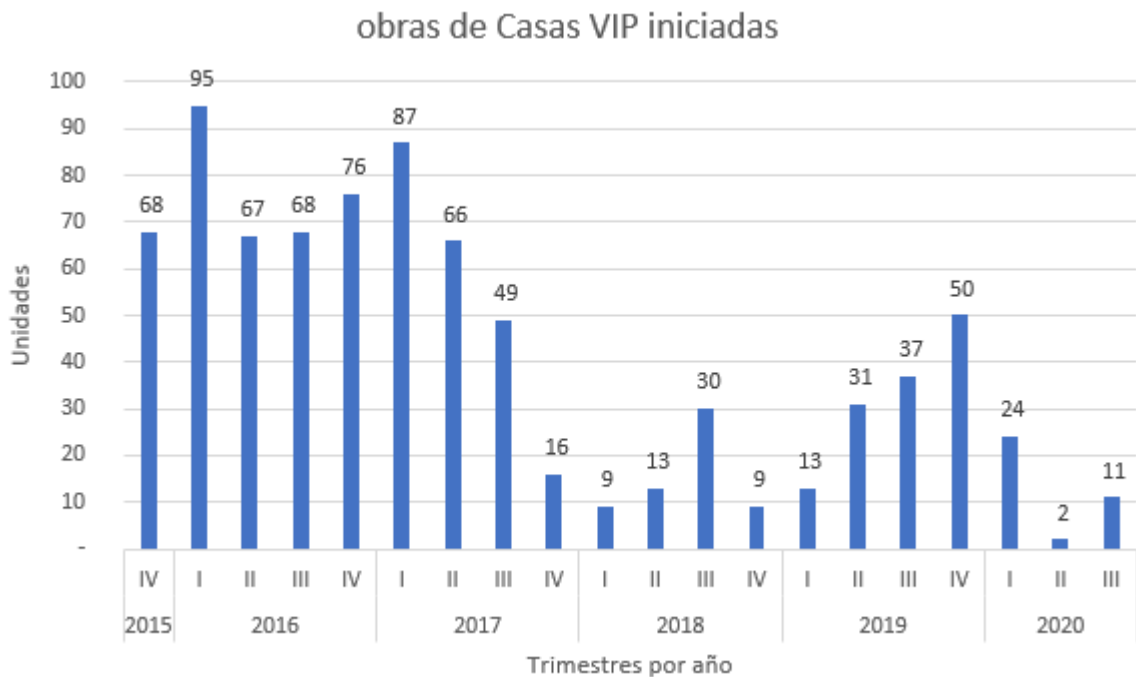


*Figura 9. Unidades de Obras iniciadas de Apartamentos VIP.*

En la anterior gráfica se puede observar la evolución de las obras nuevas o iniciadas de vivienda de interés prioritario en el área urbana de Bogotá, se evidencia que el año 2017 fue el año con mayores unidades habitacionales iniciadas, tan solo en el primer trimestre de dicho año se iniciaron 4604 unidades de apartamentos. En contraste, en el

año 2020 las obras iniciadas en el año 2020 son las más bajas de los últimos años, en el segundo trimestre del 2020 se iniciaron solo 3 obras de unidades de apartamentos VIP.

Es importante señalar que entre el último trimestre del año 2015 al tercer trimestre de 2018 en cada trimestre se iniciaron más de 200 unidades, pero de ahí en adelante se observa que solo en el segundo trimestre de 2019 se supera este número de unidades iniciadas, es decir que la oferta de apartamentos VIP ha disminuido en los últimos dos años.



*Figura 10. Unidades de Obras iniciadas de Casas VIP.*

Para las obras de casas de vivienda de interés prioritario iniciadas se contempla un comportamiento más constante, y al igual que en apartamentos el año 2020 fue en el que menos unidades se iniciaron, y el segundo trimestre 2020 es el menor histórico. Cabe

destacar que el año 2016 fue en el que más obras de casas iniciaron, y que a partir del tercer trimestre del 2017 disminuyó la iniciación de obras.

Al comparar casas con apartamentos VIP, la tendencia en la ciudad de Bogotá en los últimos años es iniciar obras de apartamentos, en el año 2016 se iniciaron más de 6 obras de apartamento por cada obra de casa, en el 2017 la relación fue más desequilibrada, debido a que hubieron más de 36 nuevas obras de apartamento por cada obra nueva de casa, comportamiento similar al registrado en 2018 donde la relación es 1 obra iniciada de casa por cada 30 obras iniciadas de apartamentos. Aunque para los 2019 y 2020 se mantiene la tendencia en cuanto a obras de apartamentos, la relación disminuye de 1 a 5 y 1 a 4 respectivamente.

### 8.3. AREA INICIADAS PARA VIP



Figura 11. Área de Obras iniciadas de Apartamentos VIP.



*Figura 12. Área de Obras iniciadas de Casas VIP.*

Consecuente al ítem anterior, el comportamiento de las áreas de obras nuevas tanto de apartamentos como de casas es prácticamente el mismo, por lo que se puede inferir que, en las diferentes obras iniciadas durante este periodo de estudio, las áreas de unidades habitacionales son muy similares, mas no iguales. Por ejemplo, las unidades de casas iniciadas en el cuarto trimestre de 2015 (68) es igual al número de casas iniciadas en el tercer trimestre de 2016, sin embargo, este último tiene 87 metros cuadrados menos. Caso similar al primer y cuarto trimestre de 2019 donde se inició la obra de 9 casas, pero el área varía en 9 m<sup>2</sup>.

Además, haciendo la relación entre unidades versus área en el menor histórico que en ambos casos corresponde al segundo trimestre de 2020, en donde para apartamentos se inició 3 obras de apartamentos que equivalen a 120 m<sup>2</sup>, y para casas se inició 2 obras de casas que equivalen a 68 m<sup>2</sup>, se observa que el área entre casas y apartamentos VIP, no varían mucho entre sí, e incluso el área de apartamentos VIP puede ser mayor al de casas VIP.

#### **8.4. METODOS DE FINANCIACION Y SUBSIDIOS**

En Colombia existen dos métodos de financiación, por un lado, está el crédito hipotecario, y por el otro el leasing habitacional, estos dos sirven tanto para vivienda nueva como para vivienda usada. Un crédito hipotecario es un préstamo a largo plazo por parte de un banco, el valor de la financiación puede llegar a ser del 70% u 80% del valor de la vivienda, dependiendo del tipo de vivienda. Esta financiación la usan para construcción total de vivienda o para remodelación. Al final del pago total de la deuda, el inmueble es totalmente propio de quien este la escritura. Se pueden hacer abonos parciales o totales, sin tener alguna penalidad al capital del crédito. Otra característica importante es que se puede aumentar o disminuir el tiempo de pago de la deuda, o cambiar la fecha de los pagos.

Por otro lado, se encuentra el leasing habitacional, este método de financiación consta de solicitar al banco que adquiera la vivienda, lo que quiere decir que, financian incluso hasta el 100% del valor de la vivienda, con el fin de la persona interesada en el inmueble la tome en arriendo por un tiempo aproximado de 5 a 20 años, donde al finalizar este periodo, se tome la decisión si se toma el bien para compra o se le deja a la entidad financiera. Durante el tiempo de arrendamiento, el inmueble no es de propiedad de la persona, sino de la entidad financiera, lo que quiere decir que, no se debe declarar renta ya que no hace parte del patrimonio de la persona. Se pueden hacer abonos parciales o totales sin perder el leasing, finalmente. Hay que tener en cuenta que este método de financiación solo es apto para vivienda NO VIS.

A continuación, se muestra un cuadro comparativo de estos dos métodos de financiación de vivienda, tomado de mis finanzas personales.



	<b>CRÉDITO HIPOTECARIO</b>	<b>LEASING HABITACIONAL</b>
<b>FINANCIACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta el 70%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta el 100%</li> </ul>
<b>PLAZO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta 20 años en pesos</li> <li>• Hasta 30 años en UVR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta 20 años</li> </ul>
<b>TASA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desde el 5,39% E.A. para VIS en UVR</li> <li>• Hasta el 14% E.A. para NO VIS en pesos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puede ser más baja que en el crédito hipotecario</li> </ul>
<b>PROPIEDAD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble es tuyo desde el principio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble es de la entidad financiera</li> </ul>
<b>TIPO DE VIVIENDA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financia cualquier tipo de vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financia solo NO VIS</li> </ul>
<b>TIPOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• UVR o Pesos</li> <li>• Tasa fija o variable</li> <li>• Hay líneas especiales para remodelación, ampliación o construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familiar o no-familiar</li> <li>• UVR o Pesos</li> <li>• Tasa fija o variable</li> </ul>
<b>AL FINAL DE LA FINANCIACIÓN...</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble queda liberado como garantía del crédito. Es 100% tuyo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debes decidir si ejerces o no la opción de compra. Esta puede ir desde \$1.000 hasta el 30% del monto financiado.</li> </ul>
<b>EMBARGOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tu inmueble puede ser embargado porque hace parte de tu patrimonio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble es de la entidad financiera, por lo que no es embargable</li> </ul>
<b>GARANTÍA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tu vivienda es la garantía del crédito</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No hay. Si dejas de pagar, la entidad financiera podría iniciar un proceso de restitución y tú perder lo pagado.</li> </ul>

*Figura 13. Diferencias entre crédito hipotecario y leasing habitacional.*

El estado colombiano ofrece diferentes auxilios de financiación de vivienda, unos solo para vivienda nueva y otros tanto para vivienda nueva como para vivienda usada, actualmente existen cuatro diferentes subsidios, como lo son: Mi Casa Ya, FRECH, subsidio a la cuota o el susidio familiar de vivienda, cada uno de estos tiene diferentes características para que se ajusten a las necesidades y contextos de aquellas personas que quieren adquirir vivienda, de tal forma para el presente proyecto, se desarrolló un

cuadro comparativo teniendo en cuenta características importantes y discriminándolas para cada método, el cual se observa a continuación.

*Tabla 1. Cuadro comparativo de figuras de financiación.*

<b><u>Característica</u></b>	<b><u>Mi Casa Ya</u></b>	<b><u>FRECH</u></b>	<b><u>Subsidio a la cuota</u></b>	<b><u>Subsidio Familiar de Vivienda</u></b>
<b>Condición de ingresos</b>	Máximo 4 SMMLV	Máximo 8 SMMLV	Máximo 4 SMMLV	Máximo 4 SMMLV
<b>Subsidio a:</b>	Cuota inicial y tasa interés	Tasa de interés	Cuota inicial y tasa interés	Cuota inicial
<b>Tasa de interés</b>	Para VIP es del 5% efectivo anual y para VIS del 4% efectivo anual	Para VIP es del 5% efectivo anual y para VIS del 4% efectivo anual	subsidios mensuales de \$439,000	N/A
<b>Cuota inicial</b>	Ingresos menores a 2 SMMLV se les otorga un subsidio por valor de 30 SMMLV, y para aquellas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV el valor del subsidio es de 20 SMMLV	N/A	Ingresos menores a 2 SMMLV se les otorga un subsidio por valor de 30 SMMLV, y para aquellas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV el valor del subsidio es de 20 SMMLV	Para vivienda nueva: con hogares con ingresos menores a 2 SMMLV se les otorga un subsidio por valor de 30 SMMLV, y para aquellas con ingresos entre 2 y 4 SMMLV el valor del subsidio es de 20 SMMLV. Para vivienda usada: el subsidio va de 22 a 4 SMMLV
<b>Condiciones</b>	No ser propietario de vivienda	No sea propietario de vivienda en Colombia	No haber aplicado antes a Mi Casa Ya	Ser parte de un hogar mínimo de dos personas, adicional, alguno de los miembros debe estar afiliado a la caja de compensación familiar
	No haber sido beneficiado de SFV por aja de compensación, por subsidios del estado o cualquier cobertura de tasa de interés	No haber sido beneficiario en otro tipo de cobertura	No haber sido antes beneficiarios de un subsidio del Gobierno.	Ninguno de los integrantes de la familia tenga vivienda propia, además, antes no haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda

	Contar con un crédito aprobado		Contar con un crédito aprobado	Para adquisición de vivienda, se debe tener ahorrado mínimo el 10% del valor de la vivienda que desea comprar
<b>Nueva</b>	Si	Si	Si	Si
<b>Usada</b>	No	No	No	Si

<b>Perdida del beneficio</b>	La Cobertura de Mi Casa Ya, hace cobertura a la tasa que otorga durante los primeros 7 años del crédito o del leasing habitacional. El crédito puede revocar si se incumple con pagos de servicios públicos, administración e impuesto predial, o por otro lado si la vivienda llega a estar en condiciones de insalubridad o si se generan modificaciones sin permisos.	La cobertura de FRECH tiene una vigencia de 7 años desde que se desembolsa el crédito. La terminación anticipada de esta financiación se puede deber a pagos anticipados, mora de 3 cuotas consecutivas, restructuración del crédito o por petición de deudores.	Se incurra en mora del pago del crédito por más de tres meses. Pago total anticipado del crédito. Por petición del deudor.	El subsidio solo se puede solicitar una vez por persona, si en algún momento, se solicita por segunda vez, se podrá perder el subsidio y se podrá revocar la vivienda. Adicional si en la solicitud de este se entrega documentos e información falsa. También se puede llegar a perder si se incumple con el pago de los servicios públicos, administración y el impuesto predial. Por otro lado, se establece que el acreedor del subsidio tendrá que vivir en el inmueble durante un tiempo de 10 años.
------------------------------	--	--	--	--

Se debe tener en cuenta las causales de la devolución del subsidio, es decir, en caso de que las personas que opten por adquirir el subsidio de vivienda incurran en alguna de las causales evidenciadas en la ley 2079 del 2021, deberán hacer la devolución del dinero que se les otorgó en su momento. Una de las primeras causas de restitución que la ley

hace énfasis es en el caso que se compruebe que existe falsedad de documentos presentados para evaluar los requisitos del subsidio. Adicionalmente, el subsidio deberá ser restituible en el momento en que:

Los beneficios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia. (El congreso de Colombia , 2021)

Adicional, hay que mencionar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, generó un documento el cual sanciona la nueva la ley de vivienda y habitad, donde simplifica los instrumentos para el acceso de vivienda urbana, pues establece elementos importantes como la eliminación de aquella restricción de venta de las viviendas con los subsidios presentados anteriormente, donde elimina el ítem de la ley anterior, donde pone una restricción de 10 año. Por otro lado, el mismo documento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, impulsa la financiación de vivienda para los jóvenes y en el mismo sentido, respalda el acceso de las personas a subsidios. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2021)

## **9. CONCLUSIONES**

Respecto al trabajo desarrollado anteriormente, se puede definir que el principal sistema constructivo en la ciudad de Bogotá es el sistema industrializado, a pesar de que, en los dos últimos años, se ha utilizado solo el sistema constructivo de mampostería confinada, elemento que se puede ver relacionada con el comportamiento del numero de viviendas iniciadas durante este mismo periodo.

Al observar el comportamiento de sistemas constructivos para vivienda VIP y VIS, se logra evidenciar que, durante el segundo trimestre del año 2018 al primer trimestre del

2019, casi por un año, el método de mampostería estructural fue casi nula, adicional, se evidencia para este mismo sistema, durante el último trimestre del año 2015, fue el único año donde fue predominante sobre los otros dos sistemas constructivos.

Se observó un comportamiento decreciente en dos periodos de tiempo en la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en la ciudad de Bogotá, el primero se observa entre el cuarto trimestre del 2017 y el primer trimestre del 2019, el cual se puede deber a la falta de promoción de este tipo de vivienda, por otro lado, se puede inferir que, el cambio de gobierno en el 2018 pudo ser un elemento influenciador en el comportamiento del mercado de la vivienda VIP. El segundo descenso se observa durante el año 2020, el cual probablemente corresponda a la coyuntura actual del país, por la emergencia sanitaria del SARS-CoV-2.

Al hacer una comparación entre unidades de apartamentos iniciados y casas iniciadas, se logra evidenciar que, el tipo de unidades habitacionales que predominan en los proyectos VIP en Bogotá, son los apartamentos, ya que por ejemplo, solo en el primer trimestre del año 2017, se iniciaron 4.604 apartamentos, (periodo donde se registra mayor cantidad de unidades desde el año 2015 al 2020), lo que sería mayor al número de unidades de casas iniciadas durante todo el periodo de estudio, es decir, desde el cuarto trimestre del 2015 al tercer trimestre del 2020.

Para adquirir Vivienda de Interés Prioritario (VIP) solo se puede optar por un método de financiación, denominado crédito hipotecario, adquirido por cualquier entidad financiera, ya que el leasing habitacional únicamente aplica para vivienda no VIS. Se debe tener en cuenta las condiciones para aplicar al crédito hipotecario, teniendo en cuenta si el estado de la persona, es decir, si es empleado, pensionado o independiente. Así mismo, es necesario señalar que los proyectos VIP son únicamente para personas en estado de vulnerabilidad.

El Estado cuenta con cuatro mecanismos de subsidio, como lo son: Mi Casa Ya, FRECH, subsidio a la cuota y subsidio familiar de vivienda, los cuales tienen diferentes características para ajustarse a las necesidades de las personas, por ejemplo, los subsidios como Mi Casa Ya y subsidio a la cuota, generan la ayuda tanto a la cuota inicial como a la tasa de interés mensual, mientras que FRECH solo da el subsidio para la tasa de interés y el subsidio familiar de vivienda genera el auxilio para la cuota inicial. Hay que tener en cuenta que hay posibilidades de combinar estos tipos de subsidio.

## **10. RECOMENDACIONES**

Para un mejor análisis del mercado de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), se proponen las tres siguientes recomendaciones.

En primera medida, es aconsejable que se conozca la duración del proyecto desde la etapa de inicio de construcción, hasta el cierre de este, ya que actualmente el DANE no suministra los datos de unidades de vivienda VIP construidas.

Por otro lado, sería conveniente hacer un estudio de las unidades de vivienda adquiridas, ya que con este dato se conocería la demanda total, teniendo en cuenta que en la plataforma del DANE no se obtiene esta información.

Finalmente, para evaluar el aprovechamiento de los subsidios generados por el Estado, sería óptimo conocer si fue necesario el uso de algún auxilio económico.

## 11. BIBLIOGRAFÍA

- Alcalde Mayor de Bogotá. (2016). *Decreto 623*. Bogotá D.C.
- Amaya, J. S. (12 de junio de 2020). *La republica - Finanzas* . Obtenido de <https://www.larepublica.co/finanzas/como-acceder-a-uno-de-los-200000-subsidios-para-la-compra-de-vivienda-nueva-3017533>
- ASOBANCARIA. (2019). *ASOBANCARIA*. Obtenido de <https://www.sabermassermas.com/que-es-el-subsidio-familiar-de-vivienda/>
- ASOCRETO. (2019). *ARGOS*. Obtenido de <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/mamposteria-estructural>
- Banco de Occidente. (2020). *Crédito hipotecario*. Bogotá D.C.
- Confiar COOP. (2019). *Confiar*. Obtenido de <https://www.confiar.coop/vivienda/subsidios-para-vivienda/mi-casa-ya>
- Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388, artículo 91*. Bogotá D.C.
- Congreso de Colombia. (2012). *Ley 1537, art 12*. Bogotá D.C.
- Congreso de Colombia. (2019). *Ley 1955, artículo 85*. Bogotá D.C.
- Contraloría de Bogotá. (2020). *Evaluación de proyectos asociativos de vivienda de interés prioritario - VIP*. Bogotá D.C.
- Corte Constitucional, Consejo Superior de la Judicatura, CENDOJ, BELM. (2016). *Contitución Política de Colombia*.
- Credifamilia. (2012). *Boletín informativo DECRETO 1190*.
- Credifamilia. (2019). *Subsidio del FRECH de Credifamilia*. Obtenido de <https://credifamilia.com/subsidio-del-frech>
- Departamento Administrativo de la Función Pública . (2001). *Decreto 2420*. Bogotá .
- El congreso de Colombia . (2021). *Ley 2079*. Bogotá .

Federación interamericana del cemento . (2018). *Manual para técnicos y supervisores de construcción de Vivienda Industrializada de muros y losas en concreto mediante el Sistema Manoportable*. . FICEM-FIHP.

Fondo Nacional del Ahorro, FNA . (2021). *fondo nacional del ahorro*. Obtenido de <https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas/mi-casa-ya>

LEGIS Editores. (2011). *Guía práctica del crédito de vivienda en Colombia* . Bogotá D.C.

Ministerio de desarrollo económico. (1997). *Decreto 1990*. Bogotá D.C.

Ministerio de Vivienda. (2019). Obtenido de <http://micasaya.minvivienda.gov.co/abc-mi-casa-ya/>

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio . (2020). *Decreto 046*.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (19 de enero de 2018). *Decreto 133* .  
Republica de Colombia .

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2021). *Ley de vivienda y Hábitat* . Minvivienda.

Perez, J. (22 de julio de 2019). *URBANSA*. Obtenido de <https://blog-estrenar-vivienda.urbansa.co/puedo-perder-mi-subsidio-de-vivienda-todas-tus-dudas-resueltas>

Presidente de Colombia. (2012). *Decreto 1190*. Bogotá D.C.

Schacher, T., & Hart, T. (2015). *Construyendo Viviendas de Mampostería Confinada de Uno y Dos Pisos*. Network: World Housing Encyclopedia.

Secretaría distrital del hábitat. (2017). *Resolución 50*. Bogotá.

Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.D. (2012). *Ley 1537*.  
Bogotá: Secretaría Distrital.

Silva, O. J. (2020). *Argos*. Obtenido de <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/construccion-con-sistemas-industrializados>



Trujillo, J. C. (2019). *Mis finanzas personales*. Obtenido de

<https://misfinanzaspersonales.co/credito-hipotecario-vs-leasing-habitacional/>