

**COMPARACIÓN ENTRE EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN
CONVENCIONAL (TRADICIONAL) Y EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL (VIS) Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP) EN EL
MUNICIPIO DE LA UNIÓN VALLE.**

MAYRA ALEJANDRA GUZMÁN MORALES

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTADURÍA PÚBLICA
ZARZAL
2021**

**COMPARACIÓN ENTRE EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN
CONVENCIONAL (TRADICIONAL) Y EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL (VIS) Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP) EN EL
MUNICIPIO DE LA UNIÓN VALLE.**

MAYRA ALEJANDRA GUZMÁN MORALES

**Trabajo de grado en la Modalidad de Monografía requisito
para optar al título de Contador Público.**

**DIRECTOR:
GONZALO GARCÍA GARCÍA
Contador Público**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA ACADÉMICO DE CONTADURÍA PÚBLICA
ZARZAL
2021**

Le agradezco a Dios por brindarme la oportunidad de tener vida y salud, haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser fortaleza en los momentos de debilidades y por enseñarme a superar las adversidades de la vida.

A mis padres por darme la vida, por ser esos pilares fundamentales en mi existir, por apoyarme en todo momento, enseñarme e inculcarme valores y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de la vida

AGRADECIMIENTOS

La autora agradece a:

Dios principalmente por darme la vida y permitirme disfrutar cada día y sacar adelante con amor y sacrificio toda la carrera, a mi familia que siempre estuvo conmigo en cada momento de este camino.

A La Universidad del Valle, por la excelente educación que me brindaron, a cada uno de los docentes que fueron partícipes de mi formación, por la paciencia, el apoyo, la dedicación, brindado a lo largo de la carrera, además por demostrar el amor a lo que hacen, y por los conocimientos que me transmitieron. Al director del trabajo de grado el Docente Gonzalo García, por su tiempo, y dedicación para la realización de este trabajo.

CONTENIDO

Pág.

1. ANTECEDENTES.....	14
2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
2.1 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	19
2.2 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA.....	19
2.3 JUSTIFICACIÓN.....	19
3. OBJETIVOS	21
3.1 OBJETIVO GENERAL.....	21
4. MARCO REFERENCIAL	22
4.1 MARCO TEÓRICO.....	22
<i>Normas de construcción para proyectos de vivienda.....</i>	<i>26</i>
<i>Licencias de construcción.</i>	<i>32</i>
4.2 MARCO CONTEXTUAL	34
<i>Proyectos públicos en ejecución municipio de la Unión Valle.....</i>	<i>39</i>
<i>Proyectos privados en ejecución municipio de la Unión Valle</i>	<i>40</i>
5. MARCO LEGAL	41
6. METODOLOGÍA.....	43
6.4 MUESTRA.....	44
6.5 PROCEDIMIENTO.....	45
7. RESULTADOS.....	47
7.1 EVALUACIÓN SOCIO ECONÓMICA DE PROYECTOS DE VIVIENDAS	47
7.2 BENEFICIOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS SOCIALES ..	48
7.3 COSTOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS SOCIALES.....	51
<i>costos directos del proyecto</i>	<i>52</i>
<i>costos por localización del proyecto</i>	<i>52</i>
<i>costos causados por el proyecto.....</i>	<i>52</i>
7.4 COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO.	53

8. DESARROLLO.	54
8.1 CARACTERIZACION DEL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN CONVENCIONAL Y LOS SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIS Y VIP.	54
<i>Sistema de construcción convencional (tradicional)</i>	54
<i>Desventajas.</i>	56
<i>Sistema de Vivienda de Interés Social VIS.</i>	57
<i>¿Cómo se regulan las Viviendas de Interés Social?</i>	57
<i>Requisitos para acceder a Vivienda VIS.</i>	58
<i>Subsidios de Cajas de Compensación.</i>	59
<i>Subsidios de Programas de Vivienda del gobierno.</i>	60
<i>Vivienda de Interés Prioritario VIP.</i>	61
8.2 COSTOS Y GASTOS DE UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA CON EL SISTEMA TRADICIONAL.	63
<i>Características de la vivienda construida en un lote de 72 mts².</i>	63
<i>Costos de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.</i>	64
<i>Amortización de crédito hipotecario.</i>	67
<i>Aplicación del subsidio por sistema de vivienda de interés social VIS, más el subsidio concurrente a los costos finales de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.</i>	72
<i>Es de anotar que el sistema de construcción tradicional puede adoptar subsidios de vivienda de interés social VIS, porque puede asimilar los costos establecidos para los valores requeridos como requisito para la solicitud de dichos subsidios a través de las cajas de compensación familiar, para este caso en particular cumple dicho requisito por tratarse de una casa construida baja los estándares exigidos y cumplir con el valor final de la construcción de entre 70 SMMLV y los 135 SMMLV. (90.27 SMMLV) Ver tabla No 12.</i>	72
8.3 COSTOS Y GASTOS DE UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA CON EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP.	73
<i>Costo de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.</i>	73

<i>Gastos de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.....</i>	<i>74</i>
<i>Cierre financiero para una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.....</i>	<i>76</i>
RESULTADOS	80
10. CONCLUSIONES	82
13. BIBLIOGRAFÍA.	85

LISTA DE TABLAS

Pág.

TABLA 1. ÁREA DE CESIÓN - REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN URBANIZACIONES.	25
TABLA 1. CONTINUACIÓN. ÁREAS DE CESIÓN - REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN URBANIZACIONES.	26
TABLA 2. REQUISITOS PARA EXPEDICIÓN LICENCIA DE URBANISMO.....	31
TABLA 3. REQUISITOS PARA EXPEDICIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN .	33
TABLA 4. NORMATIVIDAD REFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.	42
TABLA 5. DESEMBOLSO PROMEDIO PARA EL SUBSIDIO.....	59
TABLA 6. COSTOS DE UNA VIVIENDA CON EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.....	64
GASTOS DE UNA VIVIENDA CON EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.....	66
TABLA 7. GASTOS DE UNA VIVIENDA CON EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL.....	66
TABLA 8. TABLA DE AMORTIZACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO 100% DEL VALOR DE LA VIVIENDA.....	68
TABLA 8. CONTINUACIÓN-TABLA DE AMORTIZACIÓN CRÉDITO HIPOTECARIO 100% DEL VALOR DE LA VIVIENDA.	69
TABLA 9. AMORTIZACIÓN CON CUOTA INICIAL.	70
TABLA 10. AMORTIZACIÓN CON CUOTA INICIAL 50%.	71
TABLA 11. AMORTIZACIÓN CON SUBSIDIO DE 20 SMLMV COMO CUOTA INICIAL.	71
TABLA 12. AMORTIZACIÓN CON SUBSIDIO VIS Y SUBSIDIO RECURRENTE COMO CUOTA INICIAL.....	72
TABLA 13. COSTO DE UNA VIVIENDA CON EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP.	73
TABLA 14. GASTOS DE UNA VIVIENDA CON EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP	75

TABLA 15. CIERRE FINANCIERO. SUBSIDIO DE VIVIENDA Y SUBSIDIO CONCURRENTE.....	76
TABLA 16. TABLA DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO.	77
TABLA 16. CONTINUACIÓN. TABLA DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO.	78
TABLA 17. COMPARATIVO ENTRE LOS DIFERENTES SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN: TRADICIONAL, VIP Y VIS.....	79

TABLA DE ILUSTRACIONES

	Pág.
ILUSTRACIÓN 1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO-MUNICIPIO DE LA UNIÓN VALLE.....	36
ILUSTRACIÓN 2. ÁREA DE EXPANSIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.....	37
ILUSTRACIÓN 3. DERROLLO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN VALLE.....	38
ILUSTRACIÓN 4. VENTAJAS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL (VIS).	61

INTRODUCCIÓN

La Unión Valle es un municipio pujante al norte del departamento del Valle del Cauca, hortofrutícola por excelencia, que abastecen un 68% de Colombia con sus productos, el comercio favorece a municipios vecinos y el turismo engrandece su nombre en todas partes de Colombia y el mundo.

Desde más de 10 años la construcción de vivienda de interés social y prioritario en el municipio ha disminuido en grandes proporciones, hasta el punto que sus habitantes solo sienten como un sueño la posibilidad de obtener vivienda propia.

El presente trabajo busca comparar el sistema de construcción convencional (tradicional) frente a los sistemas de vivienda de interés social y prioritario, cuya investigación se produjo a través de entrevistas y consultas con entidades municipales como son el Instituto de Vivienda y Reforma Urbana INVIUNIÓN, Planeación Municipal y los datos consultados en las diferentes páginas gubernamentales y de artículos sobre el tema de construcción de viviendas en Colombia y América Latina.

Inicialmente se logra entender el funcionamiento de cada uno de los sistemas de construcción de vivienda. Al comparar la conceptualización sirvió de conocimiento y documentación para abordar y desarrollar los objetivos específicos.

Del mismo modo, se compararon los sistemas de construcción de vivienda que podrían ser ofrecidos en el municipio de la Unión Valle y se conocieron las ventajas y desventajas de cada uno de los sistemas de construcción, abordando las diferentes características y demostrando a través de un cuadro comparativo, si la construcción tradicional se iguala o no con la construcción VIS Y VIP en Colombia.

El resultado de la investigación arroja que los sistemas de construcción como el tradicional, VIS y VIP, no pueden igualarse frente a sus condiciones físicas, funcionales y económicas, pero es el caso del sistema de vivienda de interés social (VIS), que en algunas veces, si puede aplicar condiciones limitadas por la norma frente al sistema tradicional después del cumplimiento de requisitos previos citados por la norma y el cumplimiento de requisitos del postulante.

ABSTRACT

This work focuses on analyzing and comparing conventional (traditional) housing construction with the VIS AND VIP system, in the municipality of La Unión Valle del Cauca. It is the Characterization of the conventional construction system and the construction systems for VIS and VIP and the Comparison of the construction systems with the results obtained taking into account different cost-benefit variables. In Colombia through the environmental development plan (2015-2019), a projection of sustainable development was established, which focuses on the construction of friendly homes and cities, that is, integral improvement of neighborhoods, however the most representative reference of sustainable construction is the Sustainable Center for Innovation and Business Route N, is a modern building built in Medellin, where the management of water stands out, because rainwater is collected and used in high-efficiency toilets that reduce consumption .

KEY WORDS: conventional, construction, VIS AND VIP system, cost-benefit, sustainable.

1. ANTECEDENTES

Actualmente se pueden evidenciar tres términos asociados al concepto de vivienda, que son: casa, hogar y residencia. De acuerdo al diccionario de la Real Academia Española la palabra vivienda se define como morada o habitación, como género de vida o modo de vivir.

Debido a la crisis ambiental ocasionada por el desarrollo industrial y social, crece la necesidad de implementar modelos de viviendas sostenibles que reduzcan los efectos ambientales, actualmente es desarrollado por cada país a nivel mundial modelos de edificaciones ambientalmente sostenibles que apoyados en la implementación de tecnologías logran reducir los efectos generados por la construcción.

La construcción, además de ser indispensable para el desarrollo de la sociedad, es también uno de los principales responsables de residuos, contaminación, transformación del entorno y uso inadecuado de recursos naturales (energía, agua, etc.). Cada uno de los edificios y casas que habitamos produce una huella ecológica sobre el planeta. Su construcción, operación y, eventualmente, su demolición, consumen una gran cantidad de recursos y producen muchos residuos contaminantes. “Se calcula que el sector residencial y de oficinas, a nivel mundial, consume el 40% de energía, 30% de emisiones de carbono (CO₂) que van a la atmósfera, 50% materias primas, 40% de desperdicios y 20% de agua potable” (Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, 2012).¹

En Colombia mediante el plan de desarrollo ambiental (2015-2019), se estableció una proyección de desarrollo sostenible, que consiste en la construcción de viviendas

¹

https://www.minambiente.gov.co/images/cambioclimatico/pdf/aproximacion_al_territorio/PICC_CIUDAD_VERDE_MONTERIA.pdf.

y ciudades amigables, es decir, mejoramiento integral de barrios, sin embargo la referencia más representativa de construcción sostenible es el Centro Sostenible para la Innovación y Negocios Ruta N, es un moderno edificio construido en Medellín, donde se destaca el manejo del agua, debido a que se recolectan las aguas lluvias y se utilizan en sanitarios de alta eficiencia que reducen el consumo del 40% del agua. (Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, 2012).

La factibilidad en los proyectos de construcción permite visualizar de manera temprana si es viable y en qué condiciones se debe desarrollar para que sea exitoso, el factor de mayor incidencia en la factibilidad es el presupuesto (cálculo anticipado del costo de una obra); la precisión del mismo es un problema al cual se enfrentan las constructoras durante la ejecución de los proyectos.

En los proyectos con varias unidades de vivienda y metros cuadrados construidos, las inversiones son muy altas. Por lo tanto, las variaciones presupuestales significan recursos económicos grandes, que puede generar menor valor ganado para los implicados en el proyecto.

De acuerdo con los resultados de las cuentas económicas departamentales, en general, el subsector trabajos de construcción y obras civiles del Valle del Cauca alcanzó un valor de producción de \$3.2 billones de pesos en términos nominales y \$2.8 billones de pesos en términos reales, durante el año 2018, teniendo mayor contribución la construcción de edificios (76% en términos reales). Por su parte, en términos reales, la construcción de obras civiles contribuye con un 24% al valor de la producción del subsector. En cuanto a la generación de valor agregado, para el año 2018, el subsector Trabajos de Construcción y Obras Civiles produjo \$1.3 billones de pesos en términos nominales y \$959 mil millones de pesos, en términos reales. Así mismo, el subsector que tuvo la mayor contribución al valor agregado del sector es Construcción de Edificios (97%), mientras que Construcción de Obras Civiles aporta apenas el 3%.²

² <https://www.Valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=42543>.

Teniendo en cuenta el impacto del COVID 19, en la construcción, el Indicador Regional de Actividad Económica del Valle del Cauca, como indicador de tendencia, mide trimestralmente la dinámica de cinco grandes sectores de la economía Vallecaucana, a saber, agrícola, industria manufacturera, servicios públicos, sector servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a empresas (incluye sector construcción) y el sector comercio (incluye sector turismo). Buscando proyectar la dinámica general del indicador, se ha evaluado la tendencia individual de cada una de las 28 variables que integran este instrumento de medición económica regional. De acuerdo con los resultados del I.A.E.V2 Se prevé que la caída de la economía Vallecaucana responderá a las grandes contracciones que muy probablemente sufrirán la industria manufacturera, el comercio (especialmente hotelería, turismo y restaurantes) y los servicios financieros (afectados principalmente por la dinámica decadente de la construcción de vivienda), asociadas a los efectos de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio (cuarentena). Aunque los sectores agrícolas y de servicios públicos tienen una oportunidad para crecer en medio de la pandemia, debido al incremento del consumo de sus bienes y servicios en los hogares, en el agregado, claramente no serán suficientes para compensar los desajustes que generen la reducción de ingresos del resto de sectores más afectados en la economía del Valle del Cauca.³

De acuerdo con el grupo de investigación Hábitat y Desarrollo sostenible integrado por profesores de la Universidad del Valle en Colombia que se centra en contribuir, ampliar y fortalecer la estructura de investigación existente en la Escuela de Arquitectura. Como respuesta a los graves problemas ambientales que se han derivado de la actividad humana en el entorno, nuestro enfoque contempla la investigación en medio ambiente (o ambiente natural) y en hábitat (o ambiente

³ <https://www.Valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=42543>.

construido), el cual promueve la articulación de las diferentes disciplinas, en torno a la relación existente entre la estructura socio cultural y su entorno físico–biótico.⁴

Evaluación de la calidad térmica de las viviendas de interés social.

Este trabajo, se concentra en el analizar y comparar la construcción de viviendas convencional (tradicional) con el sistema VIS Y VIP, en el municipio de la Unión Valle del cauca. Se trata de la Caracterización del sistema de construcción convencional y los sistemas de construcción para VIS y VIP y la Comparación de los sistemas de construcción con los resultados obtenidos teniendo en cuenta diferentes variables de costo-beneficio.

“Todos los municipios del Valle del Cauca, quedarán en capacidad de adoptar planes de vivienda sostenibles”, una iniciativa de la Gobernación del Valle del Cauca que une fortalezas de expertos de la Fundación de la Universidad del Valle y la Empresa de Recursos Tecnológicos (ERT).

El gerente de ERT, Edwin López Bouzas, recorriendo el interior de una vivienda tipo, explicó que en ella la empresa podrá adaptar “una serie de dispositivos sensores para medir la luminosidad, para identificar si la nevera está gastando mucha más energía porque está enfriando más de lo que debería ser, además de sensores para medir la humedad o el grado de dióxido de carbono que tiene la casa”.

⁴ <https://citce.uniValle.edu.co/index.php/es/grupos-de-investigacion/habitat-y-desarrollo-sostenible>.

Proyectar vivienda sostenible, hace parte del Plan de Desarrollo del Valle, destaca, Carlos Rodríguez, de la Fundación de la Universidad del Valle y director del proyecto de vivienda sostenible. “Con el apoyo de la Gobernación y el Valle Invencible, como el Plan de Desarrollo está articulado con los objetivos de desarrollo sostenible, esta es una expresión real de cómo podemos llegar a los municipios y a las regiones a proponer soluciones de vivienda responsable y protectoras del medio ambiente”, agregó.

Para el gerente de la ERT, incursionar en este proyecto “es un nuevo camino que la empresa empieza a trabajar de acuerdo con en el plan de innovación tecnológica y que la Gobernación del Valle, en cabeza de la gobernadora Clara Luz Roldan, ha iniciado este piloto que pretende darse a conocer en todos los municipios del Valle”.

Vivienda sostenible es un proyecto ejecutado por la **Fundación Universidad del Valle** con recursos de regalías gestionado por la Gobernación del Valle del Cauca.⁵

⁵ <https://www.Valledelcauca.gov.co/publicaciones/68613/el-Valle-construye-proyecto-de-vivienda-sostenible/>.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.

¿Puede compararse el sistema de construcción convencional (tradicional) con el sistema de construcción para la VIS y VIP?

2.2 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA.

1. ¿Se conocen los sistemas de construcción convencional y los sistemas de construcción para VIS y VIP?
2. ¿Se consiguen comparar los sistemas de construcción tradicional frente a los sistemas de VIP y VIS?
3. ¿Se conocen los costos y beneficios de cada uno de los sistemas de construcción tanto tradicional como sistemas VIP y VIS en Colombia?

2.3 JUSTIFICACIÓN.

Es relevante el tema de investigación porque se debe encontrar la mejor alternativa y sistema de construcción con nuevos diseños que favorezcan no solo un modelo urbanístico, sino también los costos y beneficios, implementando proyectos donde mejoren los procesos productivos, pues no debe ser un proceso de construcción lineal donde una actividad va después de otra lo que con lleva a momentos improductivos incrementando el tiempo y el costo.

Es así como, el crecimiento acelerado de las ciudades generalmente trae consigo mayores dificultades a los gobiernos locales para dotar a la población desplazada de un suministro de agua y alcantarillado en condiciones de calidad, de una protección efectiva contra las inundaciones y de tierras seguras para construir casas o de un sistema de salud público equitativo, accesible e integral. A su vez, la aparición de asentamientos informales o “barrios de invasión” generalmente se realiza en zonas de tierras bajas y vertederos o en viviendas deficientes, abarrotadas e insalubres. La aparición de mercados ilegales de tierras, dificultades en la movilidad, expansión periférica y segregación residencial, son otras de las consecuencias que trae este tipo de urbanización.

El municipio de la Unión Valle, no es ajeno a esta situación, el déficit de vivienda de interés social oscila entre el 78 y 82 por ciento, según panorama registrado en el plan de desarrollo municipal. Se hace necesario implementar estrategias de construcción para disminuir la brecha local y los municipios circunvecinos.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL.

Comparar el sistema de construcción convencional (tradicional) y el sistema de VIS y VIP en el municipio de la Unión Valle.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Caracterizar el sistema de construcción convencional y los sistemas de construcción para VIS y VIP.
- Confrontar los sistemas de construcción con los resultados obtenidos teniendo en cuenta las diferentes variables de costo-beneficio.
- Conocer los costos y beneficios de cada uno de los sistemas de construcción tanto tradicional como sistemas VIP y VIS en Colombia.

4. MARCO REFERENCIAL

4.1 MARCO TEÓRICO.

El tener vivienda es un derecho constitucional en Colombia y por ende debe ser garantizado por quienes gobiernan la nación; en la Constitución Política de Colombia, en el Artículo 51 garantiza que los colombianos tendrán las condiciones generadas por el Estado para cumplir con este derecho fundamental, de tener una vivienda digna. Por lo tanto, el Estado está en el deber de cumplir con este derecho, suplir esta necesidad y brindar bienestar a las personas como lo dice la constitución política de Colombia Artículo 366 “El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado”.

Según cálculos de la Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas (con base en datos del DANE) el 47,4% de los 1.484.000 hogares de la región – especialmente en las cabeceras municipales— están bajo la condición de inquilinos o arrendatarios. Es decir, que unas 703.416 familias no poseen un techo en propiedad, o han decidido aplazar el sueño de comprar una vivienda por razones económicas y laborales. Por ello el Gobierno planea proyectos para que los ciudadanos tengan la posibilidad de hacer realidad este sueño.⁶

Es de anotar que el municipio de la Unión Valle posee un déficit considerable en la construcción de viviendas de interés social, gran parte de sus habitantes utilizan el arrendamiento de vivienda.⁷

⁶ <https://camacolValle.org.co/mas-familias-viven-arriendo-Valle-del-cauca/>

⁷

https://www.crcm.gov.co/recursos_user/infraestructura/conceptos_2020/1120_VALLE%20DEL%20CAUCA_LA%20UNION_Barreras.pdf.

En Colombia existen diferentes tipos de vivienda que se ajustan a las necesidades de las personas y familias, así que existen varias modalidades o sistemas que se pueden analizar antes de comprar o construir una vivienda.

Porcentaje de áreas de sesión:

LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.

ARTÍCULO 178. CONDICIONES TÉCNICAS Y LEGALES DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones públicas son de carácter obligatorio y se definen como las partes del área neta urbanizable o parcelable de un terreno a desarrollar, que, según las normas y el diseño respectivo, son destinadas únicamente al uso público. Todos los procesos de urbanización que pretendan desarrollarse en el municipio, deberán realizar cesiones públicas obligatorias así.

1. Las cesiones para la generación de Espacio Público e Infraestructura y equipamientos municipales se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones, que pueden ser áreas de protección ambiental, paisajística, cultural, arqueológica, áreas de reserva para servicios públicos, etc.
2. Las cesiones antes anotadas, El urbanizador o parcelador cederá gratuitamente al municipio y por escritura pública.
3. Las referidas áreas y los elementos de urbanismo, paisajismo y amoblamiento urbano que sobre ellas se proyecten, conforme a los diseños aprobados por la autoridad competente, deberán ser construidas y transferidas por el propietario, a favor del municipio de La Unión-Valle del Cauca, por medio de escritura pública, sin contraprestación económica de tipo alguno a cargo de la entidad territorial.

4. Para las intervenciones que se realicen sobre los elementos naturales constitutivos del espacio público los diseños deberán tener en cuenta los lineamientos definidos por la autoridad ambiental.

5. En toda construcción, de espacio público y equipamiento, deberá tener en cuenta las normas de construcción especiales de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas".⁸

6. El urbanizador o parcelador estará en la obligación de entregar el urbanismo con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas y las vías pavimentadas o en su defecto vía conformada por su calzada con afirmado, lo cual deberá concertarse entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal para proyectos de VIS y VIP, para proyectos de vivienda NO VIS, se deben entregar las vías pavimentadas Parágrafo 1: La administración municipal deberá adoptar las medidas tendientes a la verificación de que las áreas objeto de cesión obligatoria y sus especificaciones, correspondan a los diseños urbanísticos y técnicos aprobados con la licencia.

ARTÍCULO 179. ÁREAS DE CESIÓN CORRESPONDIENTE A LAS ZONAS PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: Las áreas de cesión corresponden a las zonas para equipamientos (recreativos, comunitarios y socio-culturales) y de espacio público efectivo, en nuevas áreas de desarrollo de urbanizaciones residenciales permanentes, son del orden local y se establece las siguientes áreas de cesión.

Los requerimientos mínimos de suelo para Espacio público efectivo y equipamientos colectivos en urbanizaciones residenciales permanentes se determinarán de acuerdo a los estándares indicados en la Tabla N. 1

⁸ <https://www.mincit.gov.co/ministerio/ministerio-en-breve/docs/4143.aspx>.

Tabla 1. Área de cesión - Requerimientos mínimos de suelo para Espacio público efectivo y equipamientos colectivos en urbanizaciones.

Equipamiento Genérico	Usos		Requerimientos mínimos de área de cesión (%)
Equipamiento			5% DEL AREA NETA DESARROLLABLE
TOTAL			5% DEL AREA NETA DESARROLLABLE
Espacio público	Usos	PLAZOS	Requerimientos mínimos de área de cesión
Espacio Público Efectivo			
	PARQUES Y AREAS VERDES (PAISAJISMO Y RECREACION PASIVA)	Proyectos urbanísticos aprobados dentro del corto plazo del PBOT	Un área mínima que cumpla con un índice de espacio público efectivo 5 M2/hab.
		Proyectos urbanísticos aprobados dentro del	Un área mínima que cumpla con un índice de espacio público efectivo de 10 M2/hab.

Fuente: INVIUNIÓN. Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

Tabla 1. Continuación. Áreas de cesión - Requerimientos mínimos de suelo para Espacio público efectivo y equipamientos colectivos en urbanizaciones.

		mediano plazo del PBOT	
		Proyectos urbanísticos aprobados dentro del largo plazo del PBOT	Un área mínima que cumpla con un índice de espacio público efectivo 15 M2/hab.

Fuente: INVIUNIÓN. Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

Normas de construcción para proyectos de vivienda.

Para los proyectos de Vivienda, las normas de construcción se sujetaran a lo establecido por el gobierno nacional, El artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como *"...la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV)", o en su defecto, en las normas que la modifiquen, adicionen o reemplacen.*

Lo anterior, se debe sujetar a las siguientes normas urbanísticas de construcción municipales:

1. LOTE: Lote mínimo para viviendas unifamiliares: área lote mínimo Setenta y dos (72.0) metros cuadrados (M2), correspondiente a un frente mínimo: Seis 6,0 metros por Doce (12) metros de fondo.

y Viviendas bi-familiares, área de lote Setenta (70,0) metros cuadrados (M2), con un frente mínimo de siete (7,0) metros por Diez (10) de fondo, siempre y cuando se construyan escaleras internas, y para viviendas bi-familiares con escaleras externas, área de lote 72,0 metros cuadrados (M2), con un frente mínimo de Seis (6,0) metros por Doce (12) de fondo, con un retroceso mínimo de dos (2) metros a partir del paramento.

Viviendas multifamiliares: área de lote mínimo 120 m2; frente mínimo: 12,00 metros.

2. ALTURA:

En el suelo urbano sólo se permitirán una altura máxima en las áreas de tratamientos urbanísticos de desarrollo urbanística y arquitectónica, en las diferentes áreas homogéneas de dos (2) pisos contados a nivel del acceso principal.

3. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC):

Es el cociente resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo.

Se establece para el municipio, un Índice de Construcción del 2,0.

4. ÍNDICE DE OCUPACIÓN (IO):

Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción y se mide como el Cociente que resulta de dividir el área construida del primer piso, por el área total de un predio. Se establece para el municipio, un Índice de Ocupación del 0,80.

5. DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:

Cien (100) Viviendas por hectárea.

6. AISLAMIENTOS MÍNIMOS:

Posterior: Tres (3) Metros

Dentro del diseño arquitectónico de la vivienda, se debe garantizar un sistema de adecuado de iluminación y ventilación natural, para lo cual se debe establecer un retiro mínimo posterior de 3 metros. (Sin ningún tipo de construcción).

7. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, los cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

Parágrafo: Las áreas de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores, no podrán ser construidas, dado su importancia en la política de vivienda saludable.

8. VOLADIZOS: En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.

Cuando el 50% de la longitud de una cuadra posee alero o ático, las nuevas edificaciones deberán respetarlo, según sea el caso. Las dimensiones de los voladizos están sujetas a los anchos de las vías, permitiéndose voladizos de ancho máximo de 0,80 metros que se proyecten sobre vías.

Parágrafo 1: La altura mínima del voladizo sobre el andén o antejardín será de 2.50 metros.

Parágrafo 2: El voladizo deberá conservar en las vías planas la altura de los voladizos vecinos.

9. ANTEJARDINES (Opcional)

En adelante las vías al interior de las nuevas urbanizaciones podrán conservar un área mínima de antejardín, con un retroceso de ancho mínimo de 3 metros.

En las vías donde exista el retiro para antejardín, éste deberá conservarse como mínimo en un 50% en zona verde.

Los muros de protección del antejardín tendrán una altura máxima de 0.40 metros y en ningún caso podrán ser ocupadas con adiciones al inmueble.

10. ESCALERAS EN ANTEJARDINES

Para la construcción de escaleras externas, se deberá tener antejardines mayores o iguales a 3 metros y para dar acceso solamente a un segundo piso, sólo se podrá construir sin contrahuella y con baranda de protección transparente, y deberán respetar los paramentos contiguos, es decir sin salirse del paramento.

11. GARAJES Y PARQUEADEROS

Para el acceso a los garajes y parqueaderos se deberá prever, sobre una vía de menor tráfico vehicular y retirado de las esquinas, un cerramiento adecuado que garantice seguridad, buena presentación y deberá tener los servicios mínimos necesarios.

Parágrafo: Los parqueaderos creados en semisótanos y sótanos no se contabilizarán para el índice de construcción.⁹

LICENCIA URBANISTICA.

Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la

⁹ <http://www.launion-Valle.gov.co/planes/plan-basico-de-ordenamiento-territorial-de-la-union>

ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

OBJETIVO: Es el de regular y encausar el desarrollo físico del Municipio en su contexto urbano, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de su gente y el buen aprovechamiento del espacio, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir, ampliar, modificar adecuar, reparar o demoler edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento. (Consultado mediante solicitud Entidad INVIUNIÓN).

Tabla 2. Requisitos para expedición licencia de urbanismo.

Municipio de la Unión Departamento del Valle del Cauca				
REQUISITOS LICENCIA DE URBANISMO		Si	No	Observaciones
1. Copia de la Escritura del predio				
2. Certificado de libertad y Tradición (No mayor a 90 días)				
3. Copia Paz y Salvo Predial vigente				
4. Juego de Planos del Lote.	Plano de localización.			
	Plano topográfico, lote general, cotas y colindantes			
	Plano reloteo / Cuadro de Áreas			
	Plano altimetría			
5. Constancia del profesional que elaboro los planos y copia de la tarjeta profesional (Arquitecto o Ingeniero)				
6. Certificado de factibilidad de servicios públicos expedidos por las empresas prestadoras del servicio de agua, alcantarillado y energía.				
TIEMPO DE EXPEDICIÓN: 45 días hábiles.	RESPONSABLES: Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.			

Fuente: INVIUNIÓN. Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

De conformidad con el Decreto 1333 de 1986, Ley 136 de 1994, (Artículo 3) modificado por la Ley 1551 de 2012, (Artículo 6), Ley 388 de Julio 18 de 1997 en concordancia con el Artículo 3 del Decreto Nacional 1469 de mayo 03 de 2010, Decreto 1319 de 1993, Decreto Único 1077 de 2015, Decreto 2218 de 2015, Ley N° 1796 de 2016, Decreto 1197 de 2016, Decreto 1203 de 2017, Decreto 945 de junio de 2017 y el Acuerdo Municipal 013 de 2015.

Licencias de construcción.

Es el documento expedido por la oficina de planeación, que es la autorización para desarrollar un predio con construcción cualquiera que ella sea, acorde con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para construcción de vivienda nueva, para ampliar, adecuar o modificar. La expedición de este documento.

OBJETIVO: Encausar el desarrollo físico del municipio en su contexto urbano, buscando el mejoramiento de la calidad de vida de su gente y el buen aprovechamiento del espacio, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir, ampliar, modificar adecuar, reparar o demoler edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento.

Tabla 3. Requisitos para expedición licencia de construcción.

Decreto Nacional 1469 de mayo 03 de 2010, Decreto 1319 de 1993, Decreto 1077 Único De 2015, Decreto 2218 de 2015, Ley No 1796 de 2016, Decreto 1197 de 2016, Decreto 1203 de 2017, Decreto 945 de junio de 2017 y acuerdo 13 DEL 2015 (PBOT)			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN – MODALIDAD OBRA NUEVA			
	SI	NO	OBSERVACIONES
1. FORMULARIO ÚNICO NACIONAL FIRMADO Y DILIGENCIADO			
2. FOTOCOPIA DE CEDULA DEL PROPIETARIO			
3. COPIA ESCRITURA DEL PREDIO			
4. COPIA CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN VIGENTE (No mayor a tres meses)			
5. COPIA RECIBO PREDIAL AL DIA			
6. DOS JUEGO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS.			
LOCALIZACIÓN			
LOTE GENERAL CON COTAS Y COLINDANTES			
PLANO PLANTA ARQUITECTÓNICA, (COTAS) Y COLINDANTES, EJES, AMOBALMIENTO (CON NIVELES)			
PLANO PLANTA CIMENTACIÓN			
PLANO PLANTA DESAGÜES Y AGUAS LLUVIAS			
PLANO PLANTA CUBIERTAS			
PLANO DETALLES DE CONSTRUCCIÓN			
PLANO PLANTA LOSA ENTREPISO (SEGUNDO NIVEL) Y DETALLES ESTRUCTURALES			
PLANO PLANTA INSTALACIONES ELÉCTRICAS			
PLANO PLANTA INSTALACIONES HIDRÁULICAS			
PLANO FACHADA (CON NIVELES)			
CUADRO DE ÁREAS DEL PREDIO Y LA VIVIENDA			
PLANO CORTES (CON NIVELES)			
PLANO SECCIÓN DE VÍAS DEL PREDIO			
7. CONSTANCIA DEL PROFESIONAL QUE ELABORO LOS PLANOS Y COPIA DE LA TARJETA PROFESIONAL (ARQUITECTO O INGENIERO)			
8. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS EXPEDIDOS POR LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGÍA			
9. CARTA DE RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR (INGENIERO Y / O MAESTRO) Y CEDULA DE CIUDADANÍA O LA RESPECTIVA TARJETA PROFESIONAL (certificaciones mínimo tres años de experiencia)			
10. PLANOS ELÉCTRICOS ELABORADOS POR UN PROFESIONAL, TRAER ORIGINAL Y COPIA DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ELÉCTRICOS. (certificado de retiro mínimo, normas RETIE)			
NOTA: SI VA A CONSTRUIR UNA TERCER PLANTA (O MÁS) DEBE ANEXAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS			
1. COPIA DE LA MEMORIA DE CÁLCULO Y PLANOS ESTRUCTURALES			
2. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS			
3. CARTA DE RESPONSABILIDAD DE LOS DISEÑOS Y ESTUDIOS			
4. CERTIFICACIÓN DE ESPECIALIZACIÓN EN DISEÑOS ESTRUCTURALES O CERTIFICACIÓN DE EXPERIENCIA SUPERIOR A 5 AÑOS.			
5. PERITAJE TÉCNICO EN LOS CASOS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES PARA DETERMINAR SI HAY QUE HACER REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL O NO, INDICANDO EN LOS PLANOS EL TIPO DE REFORZAMIENTO Y PUNTOS A REFORZAR.			
			TIEMPO DE EXPEDICIÓN: 45 días hábiles RESPONSABLE: Departamento Administrativo de Planeación.

Fuente: INVIUNIÓN. Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

4.2 MARCO CONTEXTUAL

La Unión es un municipio situado al Norte del departamento del Valle del Cauca en Colombia, se caracteriza por su actividad económica, la agricultura, la cual es diversa, pues por el lugar en el que está situado este bello municipio y su clima, se pueden cultivar variedad y gran cantidad de toda clase de fruta, como la uva, la papaya, el maracuyá, el melón, la mora, el lulo, el cacao, el café, la guayaba, entre otros. Es también conocida y relacionada como "La Capital Vitivinícola de Colombia" esa ubicada a 163 km de la ciudad de Cali y a 396 km de la ciudad de Bogotá. Este bello municipio es de Clima moderado de tipos Mediterráneo, decir un clima cálido y ventoso, mientras que los inviernos son lluviosos. Se encuentra ubicado en la ribera occidental del Río Cauca, entre la Cordillera Occidental y la Cordillera Central.

Este municipio a diferencia de la mayoría de los demás del Valle, se ha desarrollado económicamente por su diversidad agrícola lo que le ha permitido su rápido progreso urbano teniendo una capacidad diferente a las otras localidades Vallecaucanas pues su eje hortofrutícola no se centra en la caña de azúcar, cultivada en un 80% en todo el departamento.

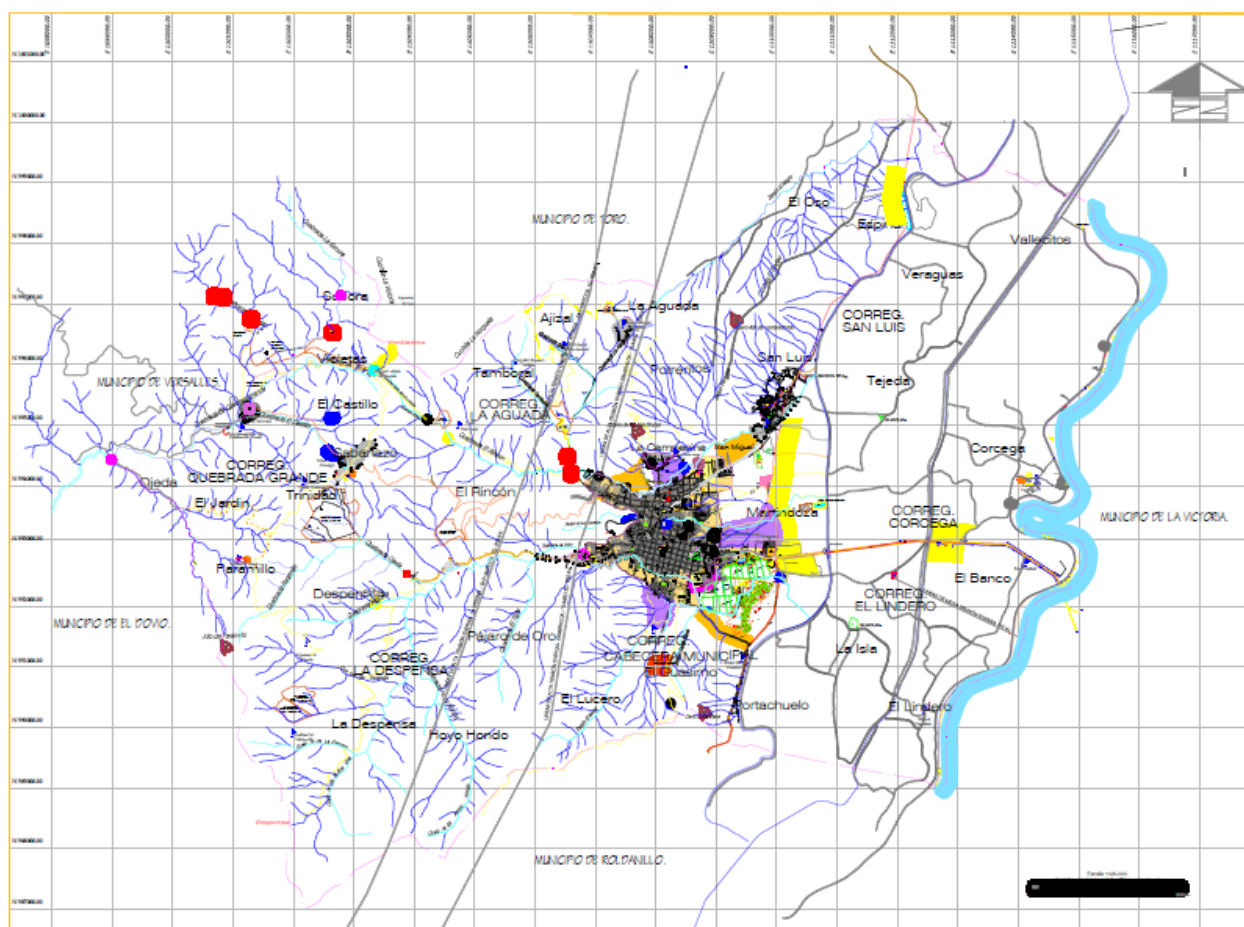
En el municipio de la Unión Valle hay actividades recreativas y turísticos como el Parque Nacional de la Uva, el Museo de la Uva y el Vino y la Hacienda Las Arditas, las que realzan la actividad principal del municipio por la cual también es conocida, por la fruta en especial por la Uva y por incursionar en la industria del Vino.

Sitios turísticos:

- La Capilla de la Ermita
- Hotel los Viñedos
- Hostal La Vid
- Hotel Hacienda Casablanca
- Capilla de San Luis
- Parroquia San Pedro Apóstol
- Parroquia San José
- Población (2019) Total: 46.878 hab.2 Urbana: 38.208 hab.
- Gentilicio: Ateños.

Alcalde actual: William Fernando Palomino Zúñiga (2020-2023)

Ilustración 1. Estructura general del territorio-municipio de la Unión Valle.



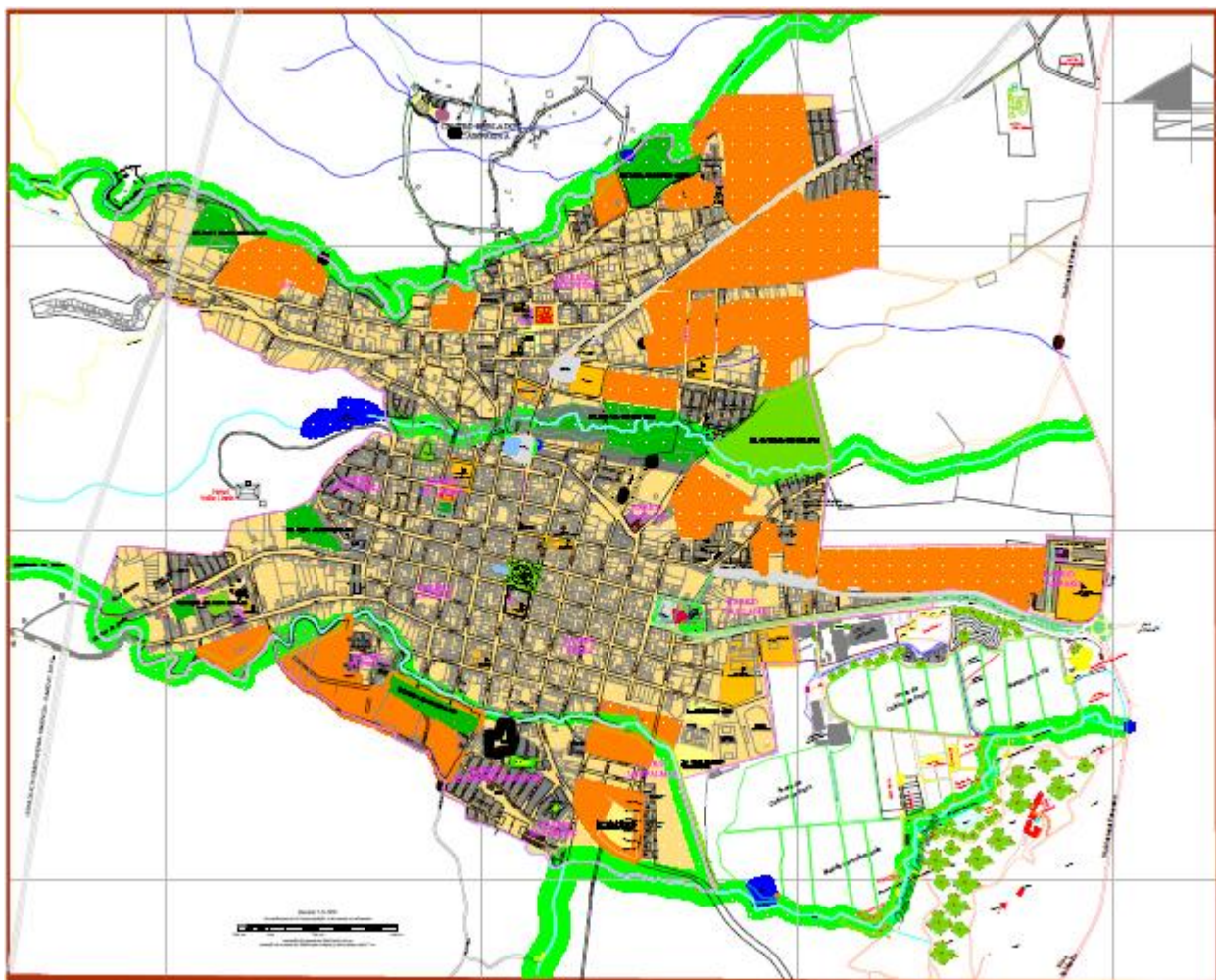
Fuente: Ajuste, PBOT. Municipio de la Unión Valle.

*Se Visualizada tanto la parte urbana como rural del municipio de la Unión Valle, junto con sus límites. Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.



Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

Ilustración 3. Derrollo urbanistico del municipio de la Unión Valle.



Fuente: Ajuste, PBOT. Municipio de la Unión Valle.

*Área demarcada en color naranja corresponde al área de desarrollo urbanístico del municipio de la Unión Valle.

Información obtenida desde planeación municipal de la Unión Valle a través de solicitud enviada en el mes de junio de 2020.

En el municipio de la Unión se encuentran en ejecución varios proyectos de vivienda tanto públicos como privados, se relacionan a continuación teniendo en cuenta su porcentaje de ejecución y la cantidad de familias beneficiadas en cada uno de ellos:

Proyectos públicos en ejecución municipio de la Unión Valle

➤ Urbanización Los Ángeles

Ubicación: Vía Martindoza

Cantidad beneficiados: 192 familias

Porcentaje ejecución: 22%

Estado: Construcción de primera etapa

Valor: \$ 69.047.976 bi-familiar / \$67.766.954 multifamiliar

➤ Urbanización Villa de la Paz

Ubicación: Calle 12

Cantidad Beneficiarios: 103 familias

Porcentaje ejecución:

Estado: Faltan Aprobación licencia de construcción para manzana 6 (19 viviendas)

Valor: \$\$\$ (aún no se ha definido el cierre financiero de esta etapa)

➤ Urbanización Alto de Laureles

Ubicación: Calle 12

Cantidad beneficiarios: 32 familias

Porcentaje: 12,5%

Estado: en construcción.

Valor: \$43.233.932

Proyectos privados en ejecución municipio de la Unión Valle

➤ Urbanización Morada del Viento

Ubicación: EL Lucero

Cantidad beneficiados: 280 familias

Porcentaje ejecución: 0%

Estado: Aprobación Plan parcial

OPV.

➤ Urbanización Hateños Renacer

Constructora: INURCA

Cantidad beneficiados: 21 familias

Porcentaje ejecución: 0%

Estado: Familias en proceso de postulación

➤ Urbanización Hateños Fátima

Constructora: INURCA

Cantidad beneficiados: 26 familias

Porcentaje ejecución: 0%

Estado: Familias en proceso de postulación

➤ Urbanización Nuevo Milenum

Constructora: INURCA

Cantidad beneficiados: 25 familias

Porcentaje ejecución: 0%

Estado: Pendiente licencia de urbanismo

➤ Urbanización Villa del Socorro

Constructora: INURCA

Cantidad beneficiados: 25 familias

Porcentaje ejecución: 0%

5. MARCO LEGAL

Con el fin de garantizar el desarrollo de proyectos de viviendas de interés social que permitan el acceso de los colombianos a una vivienda digna, el Congreso de la República ha expedido un sinnúmero de leyes, dentro de las cuales se destaca la Ley 1537 de 2012, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones, la cual en su artículo 2 establece lo siguiente:

“Artículo 2. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.

Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

...

f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional”¹⁰

Por su parte, de acuerdo al artículo 51 de la Constitución Política de Colombia que consagra el derecho a una vivienda digna:

“Este se entiende como un derecho de todas las personas traducido en la posibilidad de contar con un hogar digno para el asentamiento de la familia, asignándole al Estado la obligación de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo a través de la promoción de los planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas para la ejecución de

¹⁰ <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>

dichos programas; lo anterior, con el fin de otorgar un tipo de solución de vivienda adecuada para las necesidades de cada hogar” Amaya (2011),. (p. 29).

Tabla 4. Normatividad referente a la construcción de vivienda.

LEY	CONTENIDO
Constitución Política De Colombia 1991.	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.
CAPITULO 2. De los derechos sociales, económicos y culturales	
Artículo 51.	
Ley 3 de 1991	Se dictan todas las disposiciones y políticas para el manejo del Sistema Nacional de Vivienda de interés social.
Decreto 4259 de 2007	El plan de ordenamiento territorial ajusta el porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, viviendas de interés social (VIS) 25% y viviendas de interés prioritario (VIP) 15%
Decretos nacionales 1319 y 1421 de 1993 y el Acuerdo 6 de 1990	El presente decreto regula la expedición de licencias y permisos para la urbanización, construcción y demolición en predios situados en el área urbana de la ciudad. También se aplica a las licencias que se soliciten para predios ubicados en áreas suburbanas y rurales que las normas vigentes autoricen desarrollar para usos urbanos.
Ley 2079 de 14 de enero de 2021.	Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.
Acuerdo 005 de junio 26 de 2020.	Plan de desarrollo municipal de la unión valle del cauca, por medio del cual se adopta el plan de desarrollo municipal de la unión, valle del cauca vigencia 2020 - 2023 ¡me la juego por la unión!

FUENTE: Elaboración propia. Información consultada en el mes de junio de 2020 a través de internet en la página del ministerio de vivienda, ciudad y territorio de Colombia.

6. METODOLOGÍA

6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación aplica una metodología exploratoria, que permitirá obtener elementos para desarrollar un análisis de tipo correlacional, con el que se espera consolidar la investigación de forma explicativa.

El objetivo principal es explorar un problema para brindar información y comprensión para una investigación más precisa. Esta se encuentra basada a en el descubrimiento de ideas y pensamientos y posterior análisis de la información recolectada. El diseño de esta investigación es adecuado para estudios que sean lo suficientemente flexibles como para brindar una oportunidad para considerar todos los aspectos del problema.

6.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

Para esta investigación se desarrolla el método de investigación cuantitativo. Los métodos de investigación cuantitativa se usan principalmente para comparar datos con orientación numérica.

6.3 FUENTES Y TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.

La información obtenida proviene de fuentes secundarias como son textos, estadísticas, bases de datos, noticias, normatividad e información institucional en entidades gubernamentales. La información de fuentes primarias se construye a partir de cuestionarios, entrevistas a profundidad y el análisis de datos. La información principal para determinar la muestra se solicitó a través de una encuesta realizada al Instituto de Reforma y Vivienda Urbana INVIUNION, de donde se pudo determinar la cantidad de familias que se podrían beneficiar con los proyectos de vivienda públicos y privados a la fecha de recolección de la información en proyectos de vivienda en las diferentes fases de construcción en el municipio de la Unión valle, confrontándolos con una estadística actualizada por la Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; en Stata 13 a partir de base de datos SISBÉN certificada por DNP, con corte a mayo de 2016.

6.4 MUESTRA.

La muestra relacionada para este trabajo fue tomada a través de los datos presentados por el instituto de vivienda urbana INVIUNIÓN los cuales corresponden a 3 proyectos en ejecución públicos y 5 proyectos en ejecución privados, para un total de 704 familias beneficiarias.

6.5 PROCEDIMIENTO.

Para Caracterizar el sistema de construcción convencional y los sistemas de construcción para VIS y VIP, evaluar los costos de la construcción de cada alternativa de vivienda se realizará lo siguiente:

Primero se realizó una visita a la alcaldía de la Unión Valle para recopilar la información de acuerdo a las normas y requerimientos para poder construir en el municipio. Posterior se pretende realizar una entrevista con un arquitecto para que de las pautas de la construcción de cada una de las alternativas de construcción.

Se reunieron todos los datos en relación a los materiales necesarios para la construcción de las viviendas de aplicando cada uno de los sistemas de construcción tanto tradicional como sistemas VIS y VIP para el municipio de la Unión Valle del Cauca desde el punto de Vista de costo-beneficio.

Se realizó un acercamiento a la Alcandía del municipio de la Unión Valle con el objetivo de tener información de acuerdo a las normas, requisitos y documentos necesarios para la construcción de vivienda.

Posteriormente se procedió a realizar el procedimiento de los costos por medio del análisis de presupuesto, se compila la descripción de cada material, la cantidad y el valor unitario, es decir todos los costos directos para la construcción de viviendas (MPD), luego se evaluara la Mano de Obra Directa (MOD) y los Costos Indirectos, los cuales para la prestación de servicio de ingeniería civil, arquitectura y en general de construcción se representa con el A.I.U que significa Administración, Imprevistos y Utilidad.

Después de realizado todo el análisis de los costos y gastos de construcción de cada uno de los sistemas, se elaboró la debida comparación de los costos con cada una de las alternativas de vivienda para confirmar cuál de estas es de menor costo y cuáles son los requisitos para cada uno de ellos.

7. RESULTADOS

Se espera comparar las diferentes alternativas que existen en la construcción de viviendas y conocer los sistemas de construcción, subsidios y medios de adquisición, así mismo la normatividad y los requisitos necesarios para construir una vivienda en Colombia, exactamente en el municipio de la Unión Valle; para cumplir con el propósito de realizar la evaluación de los costos y beneficios, logrando poder hacer una comparación de cual vivienda logra cumplir con los requisitos de seguridad, bienestar y calidad, siendo estas rentables para las empresas de construcción y primordial que sea asequible para los ciudadanos del municipio de la Unión Valle.

Mostrar que los profesionales tienen una responsabilidad social y sin importar la profesión, estos deben proponer estudios donde se pretenda hacer aportes a cualquier problemática que afecta directamente a la ciudadanía, la cual en muchos aspectos se encuentra desamparada; y de este modo con los conocimientos adquiridos lograr dar soluciones razonables o de algún modo minimizarlas.

7.1 EVALUACIÓN SOCIO ECONÓMICA DE PROYECTOS DE VIVIENDAS

La evaluación socio económica de proyectos consiste en una comparación de costos y beneficios, que permita concluir cuál de los dos conceptos es mayor y, por lo tanto, qué tan conveniente resultará realizar el proyecto. En general, un proyecto será conveniente si los beneficios que va a generar son mayores que los costos en que se debe incurrir para realizarlo. Es preciso contar con una identificación completa de beneficios y costos, los cuales deben estar

adecuadamente cuantificados y valorados en unidades monetarias para permitir su comparación.

La valoración de costos y beneficios debe realizarse a precios de mercado, distinguiendo los impuestos en forma separada, ya que éstos no forman parte de los valores que se deben considerar un beneficio social.

A continuación, se presenta una sección sobre beneficios de los proyectos de viviendas sociales, una sección sobre costos y una sección sobre criterios de evaluación y análisis de sensibilidad.

7.2 BENEFICIOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Los beneficios de los proyectos de vivienda social provienen de los cambios en el bienestar de las familias beneficiarias. La evaluación de proyectos debe considerar los beneficios incrementales, comparando la situación sin proyecto (las condiciones anteriores de vivienda de la familia) con la situación con proyecto.

Ejemplo: beneficios de un proyecto de vivienda social

Suponiendo una situación inicial caracterizada por familias hacinadas en viviendas precarias, sin servicios sanitarios, ubicadas en lugares peligrosos para la salud, tales como lechos de río, laderas de volcán, basurales, los beneficios de trasladar a una familia a una vivienda nueva, segura, higiénica, ubicada en un lugar que no presenta peligro para la vida serían:

- mejoramiento en las condiciones de salud de los miembros de la familia: disminución de enfermedades del aparato digestivo, del aparato respiratorio y mejoramiento de la salud mental.
- disminución de los gastos en salud por menor ocurrencia de enfermedades.
- disminución del ausentismo escolar (implica esperanza de mayores ingresos futuros).
- disminución del ausentismo laboral.
- aumento en la percepción de seguridad de permanencia en su vivienda por parte de la familia.
- aumento en la seguridad de vida frente a condiciones peligrosas del medio.
- mejoramiento del clima psicológico y afectivo entre los miembros de la familia.
- aumento de la autoestima de los miembros de la familia y mejores perspectivas de inserción formal en la sociedad.

En un contexto de mercado, todos los beneficios de un proyecto están expresados en el precio de mercado de las viviendas más una adecuada estimación de las externalidades.

Sin embargo, si las viviendas sociales son vendidas a la población a un precio subsidiado, no existe un mercado funcionando libremente, por lo que no se ha formado un precio para ellas. Entonces, ¿cuál sería el verdadero precio que las personas estarían dispuestas a pagar? ¿cómo determinarlo o estimarlo?

La determinación de precios de viviendas presenta importantes dificultades que provienen del hecho que cada vivienda es diferente a cualquier otra, ya que sólo por sus diferencias de ubicación son valoradas en forma distinta. A ello se agrega las innumerables posibilidades de diversificar el producto vivienda a través de sus múltiples componentes. Existen algunas técnicas para estimar el precio de un bien a través de la valoración de sus características (método de precios) La aplicación del método de los precios hedónicos a la vivienda social presenta dificultades en diversos aspectos: en primer lugar es muy difícil llegar a identificar y valorar todas las características de una vivienda que pueden expresarse en su precio; en segundo lugar, las investigaciones de terreno y la cantidad de datos que se necesitan para aplicar el método con resultados razonablemente buenos es muy grande y muy costoso obtenerlos; en tercer lugar, el método no permite superar la dificultad consistente en que la percepción de precio que tiene la población está distorsionada, porque el mercado funciona habitualmente con precio subsidiado.

Por otra parte, la vivienda social se considera como un bien que satisface necesidades básicas de la población. En tal carácter, sus beneficios sociales son indiscutibles y, como ya se indicó, de muy difícil valoración. Desde el punto de vista

de la evaluación social de proyectos, se ha desarrollado el concepto de necesidades básicas en el sentido de identificar una demanda social que valora más que la demanda privada los bienes que satisfacen necesidades básicas de la población de menores ingresos.

Este enfoque permite concluir, teóricamente, que la valoración social de las viviendas que tienen como beneficiarios a familias de bajos ingresos es mayor que su valoración privada; sin embargo, las dificultades para llegar a mediciones son, en este aspecto, mayores que las señaladas en relación a la valoración privada.

En consecuencia, los esfuerzos de evaluación de proyectos de viviendas sociales se centran más bien en una completa y adecuada estimación de los costos, suponiendo que los beneficios son mayores que ellos. Paralelamente, los esfuerzos deben enfocarse a asegurar que la población beneficiaria de los proyectos de vivienda social efectivamente corresponde a la población objetivo, definida por la política pública en la materia.¹¹

7.3 COSTOS DE PROYECTOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

El énfasis se pone aquí en considerar todos los costos pertinentes al proyecto, tanto aquellos que corresponde sean asumidos por sus gestores como los costos relativos a servicios básicos o complementarios que, no siendo directamente pertinentes al proyecto, son influidos por él y respecto

¹¹ ⁸ Iira, Ricardo y Schenone, Osvaldo. "Metodología de Evaluación Social de Proyectos de Viviendas Subsidiadas". Publicado por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Instituto de Economía. Documento de Trabajo N° 54. septiembre 1977.

a los cuales se recomienda la coordinación de inversiones, de modo de facilitar la adopción de las decisiones que sean más eficientes para el país.

Los costos de los proyectos de viviendas sociales están formados por:

- **Costos directos del proyecto**

Los costos directos del proyecto que corresponden a los costos de construir las viviendas en un terreno determinado más todas las obras de urbanización y equipamiento que deban construirse en forma interna al loteo.

- **Costos por localización del proyecto**

Que corresponden a los costos en que se debe incurrir para conectar el loteo con redes y servicios existentes; se presentan cuando los servicios existentes no están disponibles en forma directa e inmediata, sino que es preciso consultar extensiones de redes o ampliaciones en la capacidad de los servicios existentes en el entorno del proyecto.

- **Costos causados por el proyecto**

Estos costos se presentan cuando el proyecto se localiza en un barrio o sector de la ciudad en que ciertos servicios se están prestando en forma deficitaria, aún antes de la puesta en operación del nuevo proyecto de viviendas. El proyecto causará un aumento de la congestión que afectará no sólo a los nuevos habitantes del barrio, sino que provocará un aumento generalizado de los costos medios para los habitantes antiguos.

7.4 COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO.

Los costos directos del proyecto no varían con la localización de los distintos terrenos alternativos en que puede ser construido. Sin embargo, pueden presentar variaciones provenientes de los distintos tamaños, formas, características físicas y topográficas de los terrenos. Los costos directos incluyen los siguientes conceptos:

Terreno

Adecuación del terreno

Cimentación

Mampostería

Obras en concreto

Instalaciones hidro-sanitarias

Instalaciones eléctricas

Pañetes

Cubierta

Pisos y enchapes

Carpintería metálica

Carpintería madera

Accesorios

Mano de obra directa

8. DESARROLLO.

8.1 CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN CONVENCIONAL Y LOS SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VIS Y VIP.

Sistema de construcción convencional (tradicional)

Son muchos los factores que debes tener en cuenta al momento de comprar vivienda, pues es importante asegurarse de que sus características sean acordes a tus necesidades. Uno de esos factores que pueden ser decisivos al momento de adquirir vivienda nueva en proyectos inmobiliarios es el sistema constructivo.

En los proyectos inmobiliarios de vivienda nueva, el sistema de construcción tradicional, también conocido como construcción húmeda, constituye todos los elementos, materiales (ladrillo, piedra, cemento, bloque, etc.), métodos y procesos, principalmente manuales, necesarios para cumplir una misión constructiva común. Los proyectos inmobiliarios contruidos tradicionalmente presentan ciertas ventajas frente a otro tipo de construcciones:

1. Resistencia, durabilidad y solidez.

Pese a que la construcción tradicional de proyectos inmobiliarios requiere de más tiempo, esfuerzo y mano de obra que otro tipo de construcciones, cumple

con altos estándares de calidad que son de suma importancia al momento de invertir en vivienda. Los materiales empleados en los proyectos inmobiliarios de este tipo son resistentes, lo que garantiza durabilidad y solidez en las edificaciones.

2. Modificación de la estructura.

Otra ventaja de los proyectos inmobiliarios que cuentan con el sistema de construcción tradicional es que permite la ejecución de modificaciones en la estructura, es decir, la realización de reformas. Esta es, sin duda, una de las características más importantes con las que cuentan nuestros proyectos inmobiliarios en constructora Centro Sur.

3. Acústica.

Los materiales usados para la construcción de los muros en el sistema de construcción tradicional tienen buen comportamiento acústico que aporta al aislamiento incorporado del ruido de un espacio a otro. Esto se traduce en mayor comodidad para quienes habitan la vivienda.¹²

¹² <https://centrosur.co/ventajas-de-la-construccion-tradicional/>

4. Están construidas con materiales naturales, menos procesados y transformados como la madera, los monteros de cal, piedra, tierra, ladrillos de fabricación manual, entre otros; los cuales de manera moderada tienen un impacto menor al medio ambiente.
5. Sus materiales no son origen de contaminación posterior hacia el interior, como los materiales plásticos o volátiles.
6. Son construcciones que se caracterizan por ser fuertes y perdurables.
7. Debido a su construcción en ladrillo los espacios son aislados adecuadamente del exterior.
8. Son fáciles de reparar o reformar debido a la gran experiencia que hay en dicho tipo de construcción.

Desventajas.

- Puede tener un consumo excesivo de materiales lo que conlleva a que sea un poco más costosa que la construcción moderna,
- Cada arquitecto tiene sus propios detalles constructivos, por lo tanto, es difícil realizar un buen control de calidad en la obra.
- Su ejecución es compleja, y requiere de mayor tiempo para su construcción.¹³

¹³ <https://www.construmatica.com/construpedia/Construcci%C3%B3nTradicional>

Sistema de Vivienda de Interés Social VIS.

Comprar vivienda es una de las decisiones que más se piensan, debido a la inversión que se tiene que hacer. Por esto una de las alternativas más favorables para comprar vivienda es la que ofrecen las viviendas tipo (VIS) **Vivienda de Interés Social**, que según el Ministerio de Vivienda son aquellas que no superan los 135 salarios mínimos legales vigentes, y de las que se pueden beneficiar los ciudadanos si cumplen con una serie de requisitos básicos que aquí te contamos.

¿Cómo se regulan las Viviendas de Interés Social?

El 20 de junio del 2012, se estableció la Ley 1537 de 2012, la cual regula y establece las características de la Vivienda de Interés Social en Colombia, en ella se señalan las competencias, responsabilidades y las funciones de las entidades del orden nacional y territorial, con influencia en el sector privado, para el desarrollo de los proyectos VIS y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos.

Además, en esta Ley se establecen y se regulan los instrumentos y apoyos para que las familias de bajos recursos puedan disfrutar de vivienda digna y dictamina cuáles son los mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.

Según la ley, quienes se encargan de la construcción de la Vivienda de Interés Social, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las

respectivas licencias urbanísticas, son las constructoras, cajas de compensación y otro tipo de promotores. También la ley afirma que su comercialización y difusión se realiza con las constructoras, cajas de compensación, portales inmobiliarios con publicidad física o virtual, etc.

Asimismo, en el 2001, los ministerios de Hacienda y Desarrollo firmaron con ICAV y CAMACOL el Acuerdo de Consolidación de Vivienda, donde el gobierno aprobó la devolución del IVA pagado por los constructores para la compra de materiales empleados en la construcción de proyectos VIS. Esta devolución puede representar el 50% del margen de utilidad de un proyecto VIS.

Requisitos para acceder a Vivienda VIS.

En el caso del programa de Mi Casa Ya, estos son los requisitos a tener en cuenta:

- Tener ingresos totales menores a 4 SMLMV.
- No ser propietario de vivienda.
- Ningún integrante de la familia debe poseer vivienda propia.
- No haber sido beneficiario de cualquier Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la caja de compensación o de algún subsidio otorgado por el Gobierno nacional.
- No haber sido beneficiario de cualquier título de las coberturas a la tasa de interés.
- Tener un buen historial crediticio.

- Contar con un crédito de vivienda aprobado, o contar con la carta de aprobación de leasing habitacional, emitida por una entidad financiera o por el Fondo Nacional del Ahorro.
- Los ingresos del solicitante determinan el subsidio de la cuota inicial.
- El tipo de vivienda determina el valor de la cobertura de la tasa.
- Los cupos se gastan por demanda, hasta que se agoten.

Tabla 5. Desembolso promedio para el subsidio.

Rango de Ingresos	Subsidio cuota inicial	subsidio a la tasa de interés	
		VIP 70 SMLMV \$63,596,820	VIS 135 SMLMV \$135,651,010
0-2 SMLMV \$0- \$1,817,052	30 SMLMV \$27,255,780	5% TASA EA \$8,6 millones en 7 años	4% TASA EA \$15 millones en 7 años
		5% TASA EA \$8,6 millones en 7 años	4% TASA EA \$15 millones en 7 años
2-4 SMLMV \$1,817,053- \$3,634,104	20 SMLMV \$18,170,520	5% TASA EA \$8,6 millones en 7 años	4% TASA EA \$15 millones en 7 años
4-6 SMLMV \$3,634,105- \$5,451,156	No aplica	5% TASA EA \$8,6 millones en 7 años	4% TASA EA \$15 millones en 7 años

Fuente: Elaboración propia. Información tomada en abril de 2020 del decreto único de vivienda. Última actualización 02-02-2021.

Subsidios de Cajas de Compensación:

Para los inmuebles nuevos el subsidio se otorga en viviendas hasta de 135 o 150 SMMLV, para ciertas ciudades el subsidio cubre viviendas hasta de \$122'651.010 y para otras ciudades principales cubre hasta \$136'278.900.

Subsidios de Programas de Vivienda del gobierno:

Existen en el país diversos programas de vivienda que otorgan subsidios a la tasa de interés, al arrendamiento o a las cuotas mensuales del crédito hipotecario, el programa más conocido y que más abarca subsidios es Mi Casa Ya.

Subsidio Concurrente:

El subsidio concurrente es la integración de las ayudas para compra de vivienda del programa Mi Casa Ya y los beneficios que otorgan las Cajas de Compensación Familiar para los hogares que ganan hasta 2 SMMLV, es decir, \$ 1'817.052 pesos.

¿Quiénes podrán postularse?

- Uniones maritales de hecho.
- Parejas del mismo sexo.
- Hogares conformados por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar.
- Cónyuges.
- Vinculados de parentesco, segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.¹⁴

¹⁴ <https://blog.fincaraiz.com.co/consejos-de-vivienda/vivienda-nueva/que-es-vivienda-de-interes-social-VIS/>

Ilustración 4. Ventajas de las Viviendas de Interés Social (VIS).



Fuente: blog.fincaraiz.com.co. Información obtenida desde un blog en abril de 2019.

Vivienda de Interés Prioritario VIP

las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) se enfocan en aquellos que requieren pronta asistencia y viven bajo condiciones de pobreza extrema; se suele priorizar a madres y padres cabezas de familia, personas de la tercera edad y habitantes de zonas con riesgos no mitigables.

Está dirigido a familias con ingresos menores o iguales a 2 salarios mínimos legales vigentes y los beneficiarios del programa VIPA recibirán un subsidio familiar de vivienda y adicionalmente el subsidio a la tasa de interés (FRECH) de 5 puntos porcentuales.

La postulación puede hacerse con el grupo familiar: cónyuge o compañero permanente, padres, hijos, hermanos, abuelos, nietos o padres e hijos del cónyuge.

- Debes tener entre 18 y 70 años
- Los ingresos mínimos requeridos son de un (1) hasta dos (2) SMMLV, pueden ser individuales o familiares.
- Puedes elegir el plazo del crédito, desde 5 hasta 20 años.
- Créditos con beneficio FRECH de (7) años otorgados por el Gobierno Nacional*
- El sistema de pago es cuota fija en pesos.
- El crédito estará respaldado con la hipoteca sobre el inmueble que vas a comprar.
- Cuenta con Garantía del Fondo Nacional de Garantías (la comisión la asume FONVIVIENDA**).

Condiciones para las familias postulantes al programa:

- Familias con ingresos menor o igual a los 2 salarios mínimos legales vigentes.
- No ser propietarios de vivienda.
- No haber sido beneficiados con el Subsidio Familiar de Vivienda.
- No haber sido beneficiados con el Subsidio de Tasa de Interés FRECH.
- Disponer el 5% del valor de la vivienda a comprar.
- Presentar una carta de pre aprobación del Crédito VIPA.¹⁵

¹⁵ <https://blog.properati.com.co/viviendas-interes-social-diferencias/>

Los requisitos para la construcción de soluciones de vivienda mínimo para VIS son de 60 metros cuadrados y para VIP es entre 47 y 50 metros cuadrados.

Según la Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; en Stata 13 a partir de base de datos SISBÉN certificada por DNP, con corte a mayo de 2016. El municipio de la Unión valle del Cauca, el municipio de la Unión Valle del Cauca existe un déficit de viviente urbana de 2.667 hogares, un 26,08% y rural de 2.362 hogares representada en 23,10% frente al total de la población.¹⁶

8.2 COSTOS Y GASTOS DE UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA CON EL SISTEMA TRADICIONAL.

Características de la vivienda construida en un lote de 72 mts2.

Dos (2) habitaciones de 9 mtrs2. Cada una.

Sala comedora 13.5 mts2

Cocina 9 mtrs2

Baño 4.5 mtrs2

Patio 27 mtrs2

¹⁶ www.valledelcauca.gov.co/loader.php?IServicio=Tools2&ITipo=viewpdf&id=28756.

Costos de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.

Tabla 6. Costos de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.

COSTOS	
MATERIALES Y MANO DE OBRA	
CONCEPTOS	
CIMENTACION	7.165.000
MAMPOSTERIA	8.030.000
OBRAS EN CONCRETO	3.955.000
INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS	3.062.000
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.430.000
PAÑETES	7.760.000
CUBIERTA	6.650.000
PISOS Y ENHAPES	8.642.000
CARPINTERIA METALICA	1.368.000
CARPINTERIA MADERA	3.607.000
VIDRIOS Y CERRADURAS	1.000.000
TOTAL COSTOS	52.669.000

Fuente: Elaboración propia. Información consultada en diciembre de 2020 a través de entrevista con el profesional de la ingeniería JORGE HUMBERTO CARDENAS, graduado de la Universidad Nacional de Colombia.

Teniendo en cuenta los costos generales establecidos para la construcción de vivienda tradicional de un Ingeniero Civil¹⁷, se pudo determinar los costos y gastos para una unidad de vivienda construida sobre el sistema tradicional, es de anotar que el valor de los costos incluye la mano de obra. Uno de los mayores rubros sobre este sistema se Visualiza son los pisos y enchapes con un 16% del total de los costos, seguido por la mampostería y los pañetes con un 15%, de igual forma la

¹⁷ Ingeniero Civil JORGE HUMBERTO CARDENAS, Universidad Nacional de Colombia, 2015.

cimentación con un 14%, la solución de vivienda queda completamente construida junto con el encerramiento en ladrillo del área del patio, incluyendo obra blanca como pisos, cocina y baño, sus paredes en repello y en con estuco, pintura. El 64% son costos de construcción de vivienda.¹⁸

18

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14799/1/Comparaci%C3%B3n%20Financiera%20entre%20la%20Construcci%C3%B3n%20Tradicional%20de%20una%20Vivienda%20y%20la%20Construcci%C3%B3n%20Sosten.pdf>.

Gastos de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.

Tabla 7. Gastos de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.

GASTOS	
CONCEPTOS	
EQUIPOS Y MAQUINARIA	1.339.686
HERRAMIENTA	446.562
FORMALETA DE MADERA	446.562
HONORARIOS DISEÑO ESTRUCTURA	111.641
HONORARIOS DISEÑOS ELECTRICOS	320.000
HONORARIOS DISEÑOS HIDROSANITARIOS	150.000
HONORARIOS DISEÑOS GAS	100.000
HONORARIOS DISEÑO ARQUITECTONICO	1.680.000
ALQUILER DE EQUIPO	446.562
SERVICIOS PUBLICO ENERGIA, AGUA, TEL Y GAS	2.380.000
COSTOS DE ESCRITURACIÓN	446.562
COSTOS DE REGISTRO	446.562
IMPUESTOS DE VALORIZACIÓN	44.656
IMPUESTOS PREDIALES	223.281
TIMBRES	22.328
LOTE	20.000.000
PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	1.380.000
TOTAL GASTOS	29.984.402
TOTAL COSTOS Y GASTOS	82.653.402

Fuente: Elaboración propia. Información consultada en diciembre de 2020 a través de entrevista con el profesional de la ingeniería JORGE HUMBERTO CARDENAS, graduado de la Universidad Nacional de Colombia.

Es así como analizando los costos y gastos para una vivienda aplicando el sistema tradicional, el adquiriente debería pagar en efectivo el precio del bien, además si se aplica crédito hipotecario con alguna entidad financiera se deberá estimar la tasa vigente que los bancos difieren en sus portafolios.

Para el tipo de construcción de vivienda con el sistema tradicional, los costos y gastos de construcción deben ser cubiertos por los interesados en adquirir la vivienda. El 36% son gastos de construcción de la vivienda.

Amortización de crédito hipotecario.

Se consulto en varias entidades bancarias las tasas a junio de año 2021, de los créditos hipotecarios para vivienda nueva y oscilaban entre el 8.4 y 12 tasa efectiva anual, para los cuales se aplicaron en la tabla de amortización. Los periodos del prestamos varia de entidades bancarias, la mayoría presta a 180 meses y unas pocas a 240 meses, dependiente el estudio y perfilamiento de los clientes frente a las centrales de riesgo. Para este caso en particular tomaremos un periodo de 180 meses y la tasa efectiva anual de 14.28%.

Tabla 8. Tabla de amortización crédito hipotecario 100% del valor de la vivienda.

Valor del consumo (o del préstamo)	\$ 82.653.402			
Cuotas mensuales de plazo concedidas:	180			
Tasa de interés mensual:	1,19%			
Valor cuota mensual	\$ 1.116.322			
Cuota No	Valor cuota mensual	Parte de la cuota que se convierte en abono a capital	Parte de la cuota que se convierte en abono a intereses	Saldo del crédito (capital) después del pago
				82.653.402
1	1.116.322	132.746	983.575	82.520.656
2	1.116.322	134.326	981.996	82.386.330
3	1.116.322	135.924	980.397	82.250.406
4	1.116.322	137.542	978.780	82.112.864
5	1.116.322	139.179	977.143	81.973.685
6	1.116.322	140.835	975.487	81.832.850
7	1.116.322	142.511	973.811	81.690.340
8	1.116.322	144.207	972.115	81.546.133
9	1.116.322	145.923	970.399	81.400.210
10	1.116.322	147.659	968.663	81.252.551
11	1.116.322	149.416	966.905	81.103.135
12	1.116.322	151.194	965.127	80.951.940
13	1.116.322	152.994	963.328	80.798.947
14	1.116.322	154.814	961.507	80.644.132

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

Tabla 8. Continuación-Tabla de amortización crédito hipotecario 100% del valor de la vivienda.

163	1.116.322	902.220	214.101	17.089.486
164	1.116.322	912.957	203.365	16.176.529
165	1.116.322	923.821	192.501	15.252.708
166	1.116.322	934.814	181.507	14.317.893
167	1.116.322	945.939	170.383	13.371.955
168	1.116.322	957.195	159.126	12.414.759
169	1.116.322	968.586	147.736	11.446.173
170	1.116.322	980.112	136.209	10.466.061
171	1.116.322	991.776	124.546	9.474.285
172	1.116.322	1.003.578	112.744	8.470.708
173	1.116.322	1.015.520	100.801	7.455.187
174	1.116.322	1.027.605	88.717	6.427.582
175	1.116.322	1.039.833	76.488	5.387.749
176	1.116.322	1.052.207	64.114	4.335.541
177	1.116.322	1.064.729	51.593	3.270.813
178	1.116.322	1.077.399	38.923	2.193.414
179	1.116.322	1.090.220	26.102	1.103.194
180	1.116.322	1.103.194	13.128	0
crédito cancelado	0	0	0	0
crédito cancelado	0	0	0	0
crédito cancelado	0	0	0	0
Totales pagados	200.937.903	82.653.402	118.284.501	

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

Los datos para el cálculo de la tabla de amortización del crédito fueron realizado a través de consultas realizadas en varias entidades financieras, cuyas tasas de interés y periodos son similares. (Bancolombia-Davivienda-Banco Caja Social BCS).

Para este caso en particular el cliente debería tener unos ingresos aproximados de tres millones de pesos (\$3.000.000) y la aprobación estaría sujeta a condiciones del banco. No podría aplicar a subsidio de vivienda VIP porque el valor de la vivienda excede los 70 SMLMV (\$63.596.820), podría aplicar a subsidio de vivienda VIS si el valor de la vivienda oscila entre los 70 SMLMV y los 135 SMLMV (\$135.651.010), con un subsidio a la tasa de interés del 4% TASA EA por 7 años.

Para algunos clientes o adquirientes de la vivienda según los parámetros tradicionales anteriormente descritos, el valor final de la cuota sin incluir seguros, variaría dependiendo la cuota inicial que ayudaría a bajar el capital inicial del crédito, de la siguiente forma:

- a- Cuota inicial del 25% sobre el valor total de la vivienda sin subsidio.

Tabla 9. Amortización con cuota inicial.

v/r vivienda	cuota inicial	v/r crédito	cuota mensual
82.653.402	20.663.650	61.989.752	837.237

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

b- Cuota inicial del 50% sobre el valor total de la vivienda.

Tabla 10. Amortización con cuota inicial 50%.

v/r vivienda	cuota inicial	v/r crédito	cuota mensual
82.653.402	41.326.701	41.326.701	558.161

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

c- Cuota inicial con subsidio como cuota inicial 20 SMLMV \$18.170.520 (Subsidio VIS, para ingresos entre 2-4 SMLMV \$1.817.053-\$3.634.105).

Tabla 11. Amortización con subsidio de 20 SMLMV como cuota inicial.

v/r vivienda	cuota inicial	v/r crédito	cuota mensual
82.653.402	18.170.520	64.482.882	870.910

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

Aplicación del subsidio por sistema de vivienda de interés social VIS, más el subsidio concurrente a los costos finales de una vivienda con el sistema de construcción tradicional.

Es de anotar que el sistema de construcción tradicional puede adoptar subsidios de vivienda de interés social VIS, porque puede asimilar los costos establecidos para los valores requeridos como requisito para la solicitud de dichos subsidios a través de las cajas de compensación familiar, para este caso en particular cumple dicho requisito por tratarse de una casa construida bajo los estándares exigidos y cumplir con el valor final de la construcción de entre 70 SMMLV y los 135 SMMLV. (90.27 SMMLV) Ver tabla No 12.

Tabla 12. Amortización con subsidio VIS y subsidio recurrente como cuota inicial.

v/r vivienda	cuota inicial	v/r crédito	cuota mensual
82.653.402	45.426.300	37.227.102	502.791

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia y aplicando los subsidios del Gobierno Nacional para VIS y recurrente.

8.3 COSTOS Y GASTOS DE UNA SOLUCIÓN DE VIVIENDA CON EL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP.

Costo de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.

Como lo habíamos dicho en los demás costos y gastos presentados en el trabajo, los conceptos fueron presentados por un ingeniero civil, que con cuyo conocimiento y experiencia orientó algunos aspectos necesarios para la realización de este trabajo.

Tabla 13. Costo de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.

COSTOS	
MATERIALES Y MANO DE OBRA	
CONCEPTOS	
CIMENTACION	7.165.000
MAMPOSTERIA	5.340.000
OBRAS EN CONCRETO	3.955.000
INSTALACIONES HIDRO-SANITARIAS	3.062.000
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.430.000
PAÑETES	1.160.000
CUBIERTA	6.650.000
PISOS Y ENHAPES	2.550.000
CARPINTERIA METALICA	720.000
CARPINTERIA MADERA	0
VIDRIOS Y CERRADURAS	250.000
TOTAL COSTOS	32.282.000

Fuente: Elaboración propia. Información consultada en diciembre de 2020 a través de entrevista con el profesional de la ingeniería JORGE HUMBERTO CARDENAS, graduado de la Universidad Nacional de Colombia.

Los costos del sistema tradicional difieren de los costos de sistema de vivienda de interés prioritaria VIP, por ajustarse a las normas que para tal efecto encajan el sistema VIP, no solo por sus especificaciones estructurales, sino también por el valor final limitante de 70 SMLMV.

Es así, como como la construcción bajo el sistema de vivienda prioritario VIP, la mampostería se presenta sin encerramiento del patio, solo habrá pañetes en una pequeña parte de la cocina y la ducha. No habrá pisos y enchapes, solo algunos metros en la cocina y baño, dos puertas y una ventana, con sus respectivas cerraduras y sin vidrios. Y corresponde al 54% del total del valor de la vivienda.

Gastos de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.

Los conceptos aquí dispuestos como gastos de construcción de una vivienda con el sistema VIP. Fueron otorgados por un ingeniero civil¹⁹ de tal forma que los valores o precios corresponden a la actualidad, consultados con cada entidad sea personal o jurídica frente a los mismos.²⁰

¹⁹ Ingeniero Civil JORGE HUMBERTO CARDENAS, Universidad Nacional de Colombia, 2015.

²⁰ <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>.

Tabla 14. Gastos de una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.

GASTOS	
CONCEPTOS	
EQUIPOS Y MAQUINARIA	1.339.686
HERRAMIENTA	446.562
FORMALETA DE MADERA	446.562
HONORARIOS DISEÑO ESTRUCTURA	111.641
HONORARIOS DISEÑOS ELECTRICOS	320.000
HONORARIOS DISEÑOS HIDROSANITARIOS	150.000
HONORARIOS DISEÑOS GAS	100.000
HONORARIOS DISEÑO ARQUITECTONICO	1.680.000
ALQUILER DE EQUIPO	446.562
SERVICIOS PUBLICO ENERGIA, AGUA, TEL Y GAS	2.380.000
LOTE	20.000.000
TOTAL GASTOS	27.421.013
TOTAL COSTOS Y GASTOS	59.703.013

Fuente: Elaboración propia. Información consultada en diciembre de 2020 a través de entrevista con el profesional de la ingeniería JORGE HUMBERTO CARDENAS, graduado de la Universidad Nacional de Colombia.

De la misma forma los gastos de escrituración, registro e impuestos deberán ser asumidos por los adquirientes o postulantes.

Quedó establecido que con el nuevo salario mínimo (\$908.526), las familias con ingresos menores a \$1.817.052 contarán con un subsidio de **\$27.255.780 para la cuota inicial de su vivienda de interés social (VIS).**

Si el postulante tiene ingresos menores a \$1.817.052, puede recibir el subsidio concurrente del Gobierno Nacional, en cuyo caso será de \$45.426.300. y corresponden al 46% de la totalidad de la vivienda.

Cierre financiero para una vivienda con el Sistema de Vivienda de Interés Prioritario VIP.

El cierre financiero se hizo para un postulante a subsidio de vivienda que cumple con todos los requerimientos para aplicar ante cualquier caja de compensación familiar para la asignación de subsidio VIP e igualmente aplicar al subsidio concurrente del gobierno nacional que asciende a \$45.426.300. de igual manera cumple con un ahorro programado del 5% de valor final de la vivienda por \$2.950.000, recibe subsidio municipal de \$2.000.000 pesos y un subsidio departamental de \$500.000 pesos.

Tabla 15. Cierre financiero. Subsidio de vivienda y subsidio concurrente.

con subsidio de vivienda 30 SMLMV y concurrente	
Valor de la vivienda	59.703.013
Subsidio de vivienda	45.426.300
Subsidio municipal	2.000.000
subsidio departamental	500.000
Ahorro programado	2.950.000
crédito hipotecario	8.826.713
TOTALES	59.703.013

Fuente: Elaboración propia. Información obtenida desde el Instituto de Vivienda Municipal de la Unión Valle INVIUNION a través de solicitud enviada en el mes de diciembre de 2020.

Estos datos fueron obtenidos sobre el estudio realizado durante la visita a varias entidades financieras que ofrecen préstamos hipotecarios a clientes que cumplen con los requisitos para esta clase de préstamos. (Bancolombia-Davivienda-Banco Caja Social), Además de expedir prea probados de créditos hipotecarios como lleno de requisitos para la postulación ante las cajas de compensación familiar que permite el otorgamiento de los subsidios de vivienda.

Tabla 16. Tabla de amortización de crédito hipotecario.

Valor del prestamo	8.826.713			
Cuotas mensuales de plazo concedidas:	180			
Tasa de interés mensual:	0,0119			
Valor cuota mensual	119.214			
Cuota No	Valor cuota mensual	abono a capital	intereses	Saldo del crédito des pues del pago
				8.826.713
1	119.214	14.176	105.038	8.812.537
2	119.214	14.345	104.869	8.798.192
3	119.214	14.516	104.698	8.783.676
4	119.214	14.688	104.526	8.768.988
5	119.214	14.863	104.351	8.754.125
6	119.214	15.040	104.174	8.739.085
7	119.214	15.219	103.995	8.723.866
8	119.214	15.400	103.814	8.708.466
9	119.214	15.583	103.631	8.692.882
10	119.214	15.769	103.445	8.677.113
11	119.214	15.956	103.258	8.661.157
12	119.214	16.146	103.068	8.645.011
13	119.214	16.338	102.876	8.628.672
14	119.214	16.533	102.681	8.612.139

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

Tabla 16. Continuación. Tabla de amortización de crédito hipotecario.

175	119.214	111.046	8.168	5.387.749
176	119.214	112.367	6.847	4.335.541
177	119.214	113.704	5.510	3.270.813
178	119.214	115.057	4.157	2.193.414
179	119.214	116.427	2.787	1.103.194
180	119.214	117.812	1.402	0
Totales pagados	21.458.520	8.826.713	12.631.807	

Fuente: Elaboración propia. Información base consultada en el mes de agosto de 2020, en las diferentes Entidades Crediticias que ofrecen productos hipotecarios para vivienda en Colombia.

Como podemos observar en este cierre financiero, la mayoría de las personas o familias interesadas en obtener soluciones de vivienda, el estado tiene muchos beneficios para la adquisición de vivienda nueva, donde puede haber libertad financiera para comprometerse a cumplir con las cuotas del crédito hipotecario, que si bien es cierto el periodo de tiempo es a largo plazo (180 meses), las familias unionenses que viven con menos de 2 salarios mínimos producto de actividades agropecuarias pueden acceder fácilmente a los requisitos requeridos por una entidad financiera para este tipo de créditos. Los datos para el cálculo de la tabla de amortización del crédito fueron realizado a través de consultas realizadas en varias entidades financieras, cuyas tasas de interés y periodos son similares. (Bancolombia-Davivienda-Banco Caja Social BCS).

Tabla 17. Comparativo entre los diferentes sistemas de construcción: tradicional, VIP y VIS.

SISTEMA TRADICIONAL	VIP	VIS
Los costos pueden variar dependiendo la capacidad económica del adquiriente o comprador.	Los ingresos totales del hogar no pueden superar los 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV).	Solamente pueden aplicar a proyectos de Viviendas de Interés Social (VIS) quienes: vivan en condiciones socioeconómicas bajas, sean desplazados por la violencia y víctimas de desastres naturales.
el precio del bien podría ser cubierto por recursos personales sea en efectivo o a través de créditos hipotecarios	Ningún miembro del hogar debe estar afiliado a alguna caja de compensación familiar.	No estar reportado en centrales de riesgo
Este sistema podría vincular al sistema de vivienda de interés social (VIS), siempre y cuando el postulante cumpla con los requisitos establecidos por este sistema.	Ningún integrante del hogar puede ser propietario de una vivienda gracias a subsidios entregados por el Estado.	Estar inscrito en una caja de compensación familiar
Costo elevado de mano de obra.	Las personas desplazadas por la violencia deben estar inscritas ante el Registro Único de Víctimas (RUV).	No haber recibido alguna vez del gobierno un beneficio de vivienda
Operarios no calificados.	Las viviendas de interés prioritario no pueden costar más de 70 SMLMV. (\$63.560.000)	Debe postularse en las fechas que indiquen las convocatorias
Lentitud en el proceso.	Costos moderados en la construcción de vivienda, por los requisitos establecidos por la ley de vivienda.	Ningún miembro del núcleo familiar puede ser propietario de algún bien inmueble
Consumo excesivo de materiales.	se enfocan en aquellos que requieren pronta asistencia y viven bajo condiciones de pobreza extrema; se suele priorizar a madres y padres cabezas de familia, personas de la tercera edad y habitantes de zonas con riesgos no	Presentar copia del Sisben en caso que se postule a través del municipio.
		Los habitantes del futuro hogar deben ser dos o más personas y deben vivir allí cuando se entregue la vivienda por un tiempo delimitado por la ley.
		El valor máximo de las Viviendas de Interés Social es de 135 SMLMV, (\$122.580.000)
		bajos costos en la construcción de vivienda por los requisitos establecidos por la ley de vivienda.

Fuente: Elaboración propia. Información tomada en febrero de 2021 del decreto único de vivienda. Última actualización 02-02-2021. Y entrevista con el profesional de la ingeniería JORGE HUMBERTO CARDENAS, graduado de la Universidad Nacional de Colombia.

Como se observa en el cuadro anterior, ninguno de los sistemas se iguala entre sí, por sus costos de construcción en el momento que se desarrollan, cumpliendo parámetros determinados por las normas de vivienda en Colombia para los sistemas VIP y VIS, y en cuando al sistema tradicional sus prácticas empíricas de sus operarios no calificados en algunos casos.

RESULTADOS

Teniendo en cuenta la información suministrada por la Subdirección de Estudios Socioeconómicos y Competitividad Regional, Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación del Valle del Cauca; en Stata 13 a partir de base de datos SISBÉN certificada por DNP, el déficit de vivienda urbano de 2.667 familias frente al desarrollo actual de proyecto de vivienda que beneficiaran a 704 familias, solo hay una reducción de un 26,39% tomando como referencia únicamente el déficit de vivienda urbano, frente al total del déficit de vivienda sumadas las urbanas y rurales solo un 14%.

Se caracterizó los sistemas de construcción tanto convencional como VIS y VIP, donde se pudo observar las diferencias en cada uno de los sistemas en cuanto a su aplicabilidad en la postulación de los diferentes usuarios en cuanto a los requisitos exigidos para cada sistema.

Se compararon los sistemas de construcción convencional, VIS y VIP, conociendo las ventajas y desventajas, teniendo en cuenta sus características físicas, funcionales y económicas.

Se pudo observar que el sistema de construcción tradicional, es mucho más costoso que los demás sistemas de construcción de vivienda, si bien es cierto; se puede aplicar en algunos sistemas subsidios del gobierno (Subsidios para el sistema de Vivienda de Interés Social VIS), este sistema tradicional abarca las expectativas de los estratos 3 y 4 de población del municipio, que tengan ingresos entre 2 y 4 SMLMV, para poder aplicar a los subsidios VIS, como requisito principal. De lo contrario deberían asumir la mayoría de los costos o precio de venta personalmente, sea con recursos propios o a través de créditos hipotecarios de vivienda. Estos

estratos económicos a que se hace referencia son un mínimo dentro de la población del municipio de la Unión Valle del cauca.

El sistema de vivienda de interés prioritario (VIP) está dirigido a personas de especial protección, por lo cual es un programa focalizado que busca brindar viviendas dignas, y de fácil acceso para la población. No obstante, con el presente trabajo se puede comparar los sistemas de construcción de vivienda que hay en la actualidad en Colombia. Donde los menos favorecidos deben cumplir una serie de requisitos para postular la solicitud ante una caja de compensación familiar y adquirir el subsidio de vivienda. Las viviendas de interés prioritario son mucho más beneficiosas en materia de subsidios para las clases de ingresos menores, porque se cubre una mayor tasa de interés, además, porque se mantiene los beneficios sociales mediante el sostenimiento de la puntuación del Sisbén. Por tal motivo, resulta ser un programa más propicio para familias vulnerables o de ingresos entre 0 y 2 SMLMV que se encuentra en la población de la Unión Valle.

Se realizó un cuadro comparativo para justificar si la construcción tradicional se iguala o no con la construcción VIS Y VIP. Ver Tabla No 16. Comparativo entre los diferentes sistemas de construcción: tradicional, VIP y VIS.

Del mismo modo, se pudo establecer a través de información suministrada por el Instituto de Vivienda y reforma urbana INVIUNION, del municipio de la Unión Valle que el sistema de vivienda de interés social (VIS), es ofertado por proyectos de vivienda privados que han llegado al municipio de la Unión Valle a suplir los vacíos del gobierno en este campo, pero sin mucho éxito. Además, que la economía del país actualmente está en dificultades por la pandemia que se vive a nivel mundial y problemas políticos internos. Las pocas alternativas.

10. CONCLUSIONES

El artículo 51 de la Constitución describe el derecho a una vivienda digna, pero el país no ha logrado hacerlo efectivo para todos los ciudadanos; por ese motivo, la Corte Constitucional ha insistido en la obligación de adoptar políticas estatales que satisfagan de manera efectiva un derecho que por supuesto es de carácter universal.

Por esta razón el sistema de construcción mediante el sistema de vivienda de interés prioritario VIP, hace parte de uno de los programas bandera del plan de desarrollo del gobierno nacional en cabeza del presidente Iván Duque Márquez y su ministro de vivienda Jonathan Malagón González, el Gobierno se propone adoptar una política de largo plazo y un sistema de financiación que garantice la continuidad de los proyectos de vivienda de interés social y prioritario, proyectos por su naturaleza pueden ser poco apetecibles para los inversionistas. Además, en el año 2021, se crea otro programa de gobierno “jóvenes propietarios” que facilitar el acceso a una vivienda por parte de la población entre 18 y 28 años. Consta de tres componentes: condiciones preferenciales en el crédito de vivienda de interés social (VIS), garantías para el crédito hipotecario 100% subsidiadas por el Gobierno Nacional y acompañamiento personalizado durante todo el proceso.

A pesar que el municipio de la Unión Valle del Cauca, no ha tenido garantías suficientes para que los ciudadanos accedan algún programa de vivienda nacional, se tiene la esperanza que a través de estos nuevos programas del gobierno nacional se pueda avanzar en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, además del programa jóvenes propietarios creado recientemente por el gobierno de

Colombia, y lograr adquirir los subsidios de vivienda otorgados a través de las cajas de compensación en el caso del sistema de vivienda de interés social VIS o el subsidio de vivienda de interés prioritario VIP que se realiza directamente a través de constructoras o de entidades bancarias y dejar a un lado el paradigma de la construcción por cuenta propia y lograr que las familias hateñas cumplan el sueño de tener su casa propia.

Por otra parte, los sistemas de construcción como el tradicional, VIS y VIP, no pueden igualarse frente a sus condiciones físicas, funcionales y económicas, pero en el caso del sistema de vivienda de interés social (VIS), si puede aplicar condiciones limitadas por la norma frente al sistema tradicional después del cumplimiento de requisitos previos citados por la norma y el cumplimiento de requisitos del postulante.

10. RECOMENDACIONES

Al gobierno nacional mantener las condiciones de universalidad de los programas de subsidios de vivienda de interés social y prioritario para las familiares residentes en los municipios de Colombia.

Para el municipio de la Unión Valle del Cauca, que su mandatario de turno gestione la mayoría de subsidios de vivienda desde el nivel central y logre cumplir lo proyectado el plan de desarrollo municipal 2020-2023 en cuanto a vivienda digna para las familias hateñas.

A los ciudadanos del municipio de la Unión Valle: Que busquen asesoría en cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos para la postulación de los diferentes subsidios de vivienda existentes en Colombia y logren cumplir con los requerimientos mínimos de acceso a estos programas que permiten el progreso de las familias colombianas.

13. BIBLIOGRAFÍA.

- Lira, Ricardo y Schenone, Osvaldo. “Metodología de Evaluación Social de Proyectos de Viviendas Subsidiadas”. Publicado por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Instituto de Economía. Documento de Trabajo N° 54. septiembre 1977.
- Metodología de evaluación de proyectos de viviendas sociales. María de la Luz Nieto.
- Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA. Procesos y procedimientos para la construcción de estructuras en concreto y Procesos y procedimientos para la construcción de mampostería y superficies (1st ed.). Caldas, Colombia: Sección de Publicaciones SENA.
- Viviendas de Interés Social y Prioritario Sostenibles en Colombia – VISS y VIPS –Sustainable Social and Priority Housing in Colombia Carlos Mauricio Bedoya.

CONSULTADO EN:

- <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15192/1/Estudio%20de%20prefactibilidad%20final%20vivienda%20VIS.pdf>.
- <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/VIS-y-vip>
- <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1405774315000347>
- [http://www.construdata.com/Bc/Otros/Archivos/como se construye en colombia.asp](http://www.construdata.com/Bc/Otros/Archivos/como%20se%20construye%20en%20colombia.asp)
- <https://en-obra.com/noticias/penetre-el-mercado-de-las-casas-prefabricadas/>

- <https://www.idrd.gov.co/sitio/idrd/sites/default/files/imagenes/5titulo-e-nsr-100.pdf>
- <https://www.viviendasaludable.es/sostenibilidad-medio-ambiente/vida-arquitectura-sostenible/viviendas-sostenibles>
- <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/el-precio-de-la-vivienda-social-aumentaria-12-4-millones-526274>
- <https://www.metrocuadrado.com/noticias/arquitectura/casas-prefabricadas-una-opcion-rapida-economica-y-eficaz-3427>
- <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-costos-de-la-construccion-de-la-vivienda>
- <https://www.larepublica.co/especiales/infraestructura-julio-2019/los-costos-de-construccion-de-vivienda-subieron-008-a-junio-de-2019-2885891>
- <https://www.gerencie.com/aiu.html>
- https://www.minambiente.gov.co/images/cambioclimatico/pdf/aproximacion_al_territorio/PICC_CIUDAD_VERDE_MONTERIA.pdf
- <https://www.Valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=42543>.
- <https://www.Valledelcauca.gov.co/loader.php?lServicio=Tools2&lTipo=viewpdf&id=42543>.
- ¹<https://citce.uniValle.edu.co/index.php/es/grupos-de-investigacion/habitat-y-desarrollo-sostenible>.
- <https://www.Valledelcauca.gov.co/publicaciones/68613/el-Valle-construye-proyecto-de-vivienda-sostenible/>.
- <https://camacolValle.org.co/mas-familias-viven-arriendo-Valle-del-cauca/>
- <http://www.launion-Valle.gov.co/planes/plan-de-desarrollo-municipal-2020-me-la-juego-por-la>
- <https://centrosur.co/ventajas-de-la-construccion-tradicional/>
- <https://www.construmatica.com/construpedia/Construcci%C3%B3nTradicional>
al

- <https://blog.fincaraiz.com.co/consejos-de-vivienda/vivienda-nueva/que-es-vivienda-de-interes-social-VIS/>
- <https://blog.properati.com.co/viviendas-interes-social-diferencias/>
- <http://www.launion-Valle.gov.co/planes/plan-basico-de-ordenamiento-territorial-de-la-union>
- <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>