

**ANÁLISIS COMPETITIVO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDA VIS EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI**

PERIODO 2014 AL 2016

XIMENA ROMERO GUERRERO

UNIVERSIDAD DEL VALLE

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

ÉNFASIS GESTIÓN HUMANA

SANTIAGO DE CALI

2017

**ANÁLISIS COMPETITIVO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDA VIS EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI**

PERIODO 2014 AL 2016

XIMENA ROMERO GUERRERO

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN**

Director
BENJAMÍN BETANCOURT G.
Magister en Administración de empresas

UNIVERSIDAD DEL VALLE
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
ÉNFASIS GESTIÓN HUMANA
SANTIAGO DE CALI

2017

NOTA DE ACEPTACIÓN

ANDRÉS RAMIRO AZUERO RODRÍGUEZ
Director Maestrías de Administración
y Ciencias de la Organización
Universidad del Valle

BENJAMÍN BETANCOURT GUERRERO
Director Tesis de Grado
Universidad del Valle

Jurado

Jurado

Santiago de Cali, Junio de 2017

CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	17
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	21
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	24
1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	31
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	31
1.4 OBJETIVOS.....	35
1.4.1 Objetivo general.....	35
1.4.2 Objetivos específicos.	36
1.5 MARCO TEÓRICO.....	36
1.5.1 Análisis sectorial.....	37
1.5.2 Competitividad.....	38
1.5.3 Diamante Competitivo.	39
1.5.4 Cinco Fuerzas Competitivas.	40
1.5.5 Cadena de Valor.....	40
1.5.6 Benchmarking o referenciación del sector de la construcción de vivienda.	40
1.5.7 Tipo de estudio.....	41
1.5.7.1 Estudio exploratorio formulativo.....	41
1.5.7.2 Estudio descriptivo.....	41
1.6 MÉTODO.....	43
1.6.1 Inductivo.	43
1.6.2 Deductivo.....	44
1.6.3 Analítico.....	44

1.7 HERRAMIENTAS METODOLÓGICAS	45
1.7.1 Fuentes de información.....	45
1.7.2 Información primaria.	46
1.7.3 Información secundaria.....	46
1.7.4 Fuentes terciarias.....	46
1.7.5 Proceso de análisis externo.	46
1.7.6 Análisis documental.....	47
1.7.7 Malla de lectura.....	47
1.7.8 Lluvia de ideas.	47
1.7.9 Consulta a expertos.	47
1.7.10 Entrevistas a actores del sector.....	47
2. HISTORIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	49
2.1 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS EN CALI.....	63
2.1.1 Déficit Cuantitativo y Cualitativo de la Vivienda VIS en Cali.....	66
2.1.2 Importancia del Estudio de la Evolución de la Vivienda de Interés Social	69
2.2 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	70
2.2.1 Todos por un nuevo País. 2015 – 2018.....	70
2.3 ALGUNAS DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ESTUDIO DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI.....	71
2.3.1 Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL.	71
2.3.2 Lonja de Propiedad Raíz del Valle del Cauca.....	72
2.3.3 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.	72
2.3.4 Cali Cómo Vamos.....	73
3. METODOLOGÍA PARA EL ESTUDIO DEL SECTOR	75

3.1 EL ENTORNO	75
3.1.1 Importancia del Análisis del Sector de la Construcción de la Vivienda de Interés Social en Cali.	75
3.2 ANÁLISIS DEL MACRO AMBIENTE.....	75
3.2.1 Entorno Geofísico.	75
3.2.2 Entorno geográfico de la ciudad de Cali.	77
3.2.2.1 Posición Geográfica.	80
3.2.2.2 Regiones Naturales.	81
3.2.2.3 Clima.....	81
3.2.2.4 Vía Cali – Buenaventura.	83
3.2.2.5 <i>Hidrografía</i>	84
3.2.2.6 <i>Recursos Naturales</i>	85
3.2.2.7 <i>Minerales</i>	86
3.2.2.8 <i>Zona de Sismos</i>	86
3.2.2.9 <i>El sector más vulnerable</i>	87
3.2.3 Entorno Demográfico.....	89
3.2.3.1 <i>Población de la Ciudad de Cali</i>	93
3.2.3.2 <i>El empleo</i>	94
3.2.3.3 <i>El empleo en la construcción</i>	95
3.2.4 Entorno Económico.	97
3.2.5 Entorno Ambiental.	105
3.2.6 Entorno Político / Legal.	108
3.2.7 Entorno Jurídico – Legal.....	112
3.2.8 Entorno Tecnológico.....	121
3.2.9 Entorno Global.....	126

3.3 MATRIZ INTEGRADA DE ENTORNOS.....	131
4. ANÁLISIS SECTORIAL	136
4.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	136
4.2 DIAMANTE COMPETITIVO	141
4.2.1 Análisis de cada uno de los Elementos del Diamante.....	141
4.2.1.1 <i>Los Factores Productivos Naturales o básicos.</i>	143
4.2.1.2 <i>Ubicación Geográfica de Cali.</i>	143
4.2.1.3 <i>En relación con las reservas naturales</i>	144
4.2.1.4 <i>Materias Primas</i>	144
4.2.1.5 <i>Mano de Obra.</i>	144
4.2.1.6 <i>Recursos de Capital.</i>	146
4.2.2 Factores Productivos Avanzados.	147
4.2.2.1 <i>Mio – Masivo Integrado de Occidente.</i>	147
4.2.2.2 <i>Mio Cable. a</i>	148
4.2.2.3 <i>Túnel Hundimiento Avenida Colombia.</i>	148
4.2.2.4 <i>Vías en Santiago de Cali.</i>	148
4.2.3 Cultura y Riesgo.	151
4.3 CADENA PRODUCTIVA	152
4.3.1 Cadena Productiva VIS.....	154
4.3.2 Algunas de las Empresas Relacionadas en la Cadena Productiva del Sector de la Construcción de Vivienda VIS en Cali.	156
4.4 CLÚSTER DEL PACÍFICO COLOMBIANO	158
4.5 LAS CONDICIONES DE LA DEMANDA	159

4.5.1 Oferta y Demanda de Vivienda de Interés Social en la Ciudad de Santiago de Cali.....	159
4.5.1.1 <i>Oferta de Vivienda de Interés Social..</i>	159
4.6 ANÁLISIS DE ESTRATEGIA, ESTRUCTURA Y RIVALIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CALI ...	165
4.6.1 Empresas Constructoras de Vivienda de Interés Social en Cali	166
4.6.2 La Calidad..	170
4.6.3 La Mala Calidad.....	172
4.6.4 El papel del Gobierno.	173
4.6.5 El Azar.	175
4.6.5.1 <i>El Fenómeno del Niño.</i>	175
4.6.5.2 <i>El Fenómeno de la Niña.</i>	176
4.6.5.3 <i>Inestabilidad en el Precio del Dólar.</i>	176
5. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR	178
5.1 CINCO FUERZAS COMPETITIVAS	178
5.1.1 Rivalidad entre los competidores.....	178
5.1.1.1 <i>Intensidad de la Rivalidad.</i>	178
5.1.2 Número de Competidores	179
5.1.3 Diversidad de Competidores.....	180
5.1.4 Crecimiento del Sector.....	181
5.1.5 Costo de Almacenaje.	181
5.1.6 Incrementos de Capacidad..	182
5.1.7 Capacidad de diferenciación del producto. s.	182
5.1.8 Importancia para la empresa...	184
5.1.9 Rentabilidad del Sector..	184

5.2 BARRERAS DE SALIDA.....	185
5.2.1 Elementos de las Barreras de Salida.	185
5.2.1.1 <i>Especialización de los Activos</i>	185
5.2.1.2 <i>Costo de Salida</i>	185
5.2.1.3 <i>Interrelación estratégica</i>	186
5.2.1.4 <i>Barreras Emocionales</i>	187
5.2.1.5 <i>Restricciones sociales y de Gobierno</i>	187
5.3 AMENAZA DE LOS NUEVOS ENTRANTES	188
5.3.1 Barreras de Entrada.	188
5.3.2 Economía de escala.....	188
5.3.3 Diferenciación del Producto.....	189
5.3.4 Costos de Cambio para el Comprador..	190
5.3.5 Acceso a Canales de Distribución.....	190
5.3.6 Necesidad de Capital.	191
5.3.7 Acceso a tecnologías de Punta.....	192
5.3.8 Acceso a Materias Primas.....	194
5.3.9 Protección Gubernamental.	196
5.3.10 Efecto de la Curva de Experiencia.	196
5.3.11 Reacción esperada.....	197
5.4 PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS PROVEEDORES	198
5.4.1 Número de Proveedores Importantes.....	204
5.4.2 Importancia del Sector para los Proveedores.	205
5.4.3 Costo de Cambio de los Productos del Proveedor.	205
5.4.4 Posibilidad de Integración hacia adelante del proveedor.....	206
5.4.5 Rentabilidad del Proveedor.	206

5.5 PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS COMPRADORES	207
5.5.1 Posibilidad de Integración hacia atrás del comprador.	208
5.5.2 Rentabilidad del Comprador.	208
5.6 AMENAZAS DE PRODUCTOS SUSTITUTIVOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS	209
6. BENCHMARKING COMPETITIVO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA VIS.....	214
6.1 FACTORES CLAVES DE ÉXITO.....	217
6.1.1 Tierra Urbanizable para construcción de VIS.....	217
6.1.2 Valor de la Tierra para construcción de VIS.....	221
6.1.3 Vivienda VIS Iniciada.....	223
6.1.4 Oferta de Vivienda VIS.....	228
6.1.5 Demanda Vivienda VIS.	230
6.1.6 Accesibilidad al mercado de vivienda.	231
6.1.7 Licencias de Construcción VIS.....	232
6.1.8 Déficit cuantitativo.....	235
6.1.9 Déficit Cualitativo.....	240
6.1.10 Población Ocupada en el Sector de la Construcción.....	244
6.1.11 Índice de costos en la construcción.....	246
7. MATRIZ DE PERFIL COMPETITIVO	247
7.1 RADIALES DE COMPETITIVIDAD.....	248
7.1.1 Radiales sector de la Construcción de Vivienda VIS en Barranquilla.....	248
7.1.1.1 Comparación de Radiales de Valor	252
7.1.1.2 Comparación de Radiales de Valor Sopesado.....	253
7.1.2 Análisis e Interpretación de los Resultados..	253

8. CADENA DE VALOR.....	255
8.1 ESTRUCTURA DE LA CADENA DE PORTER.....	255
8.2 PROCESO.....	256
9. LA ESTRATEGIA COMPETITIVA	261
9.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD DE CALI Y SU ÁREA DE INFLUENCIA.....	261
9.2 CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.....	266
9.2.1 Subsidio Familiar de Vivienda.	266
9.2.2 Vivienda de Interés Social (VIS).	266
9.2.3 Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).	267
9.2.4 VIPA: Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.	267
9.2.5 Vivienda gratuita.	268
9.2.6 Subsidio “Mi Casa Ya!”.....	269
9.2.7 Programa “Casa Ahorro”.	270
9.2.8 Definición de la agenda estratégica para el mejoramiento del Sector de la Construcción de Cali.....	271
10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	275
11. RECOMENDACIONES.....	279
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	281

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

	Pág.
Ilustración 1. Crecimiento de los Sectores Económicos de Colombia en el 2015.....	22
Ilustración 2. Perspectivas Número de Trabajadores 2016.....	27
Ilustración 3. Población Ocupada Según Actividad	28
Ilustración 4. Proyección del Déficit de Vivienda Calculada en Número de Hogares	67
Ilustración 5. Licencias de Construcción Aprobadas Vis y Vip 2007 – 2014	68
Ilustración 6. Licencias de Construcción Aprobadas en Vis 2007 – 2014	68
Ilustración 7. Mapa de la Ciudad de Santiago de Cali.....	78
Ilustración 8. Mapa de Microzonificación	87
Ilustración 9. Estructura del Plan de Austeridad Inteligente.....	99
Ilustración 10. Producto Interno Bruto por Sectores Primer Trimestre de 2014	100
Ilustración 11. Producto Interno Bruto por Sectores Primer Trimestre de 2014	101
Ilustración 12. Aporte del Subsector de Edificaciones en el Cuatrienio.....	101
Ilustración 13. Locomotora de la Vivienda Meta para el Cuatrienio.....	110
Ilustración 14. Ventas & Lanzamientos VIS Unidades de Vivienda - Primer trimestre 2013 – 2016.....	138
Ilustración 15. Cadena Productiva	154
Ilustración 16. Mapa de la Cadena Productiva	155
Ilustración 17. Oferta Disponible de Vivienda 2009 – 2014	162
Ilustración 18. Comparativo Oferta Disponible de Vivienda VIS 2014 por Comunas y Municipios	163
Ilustración 19. Condiciones de la Demanda de Vivienda Vis en Cali	163
Ilustración 20. Estrategia Estructura y Rivalidad de las Empresas del Sector.....	165
Ilustración 21. Grafico del Papel del Gobierno	173
Ilustración 22. Papel del Azar	175
Ilustración 23. Diamante Competitivo	177
Ilustración 24. Diseño Proyecto Reserva del Aguacatal en Cali. Constructora MEJOR VIVIR	183
Ilustración 25. Diseño Proyecto Sierras del Aguacatal. Constructora ALAN	183

Ilustración 26. Comparación Áreas Culminadas, Áreas paralizadas y Áreas en proceso de Construcción 2016	186
Ilustración 27. Principales Subsectores Industriales Vendedores de Insumos	198
Ilustración 28. Despacho de Cemento en Toneladas 2013 - 2015.....	201
Ilustración 29. Producción Nacional del Concreto 2016	202
Ilustración 30. Modelo de las Cinco Fuerzas Competitivas	213
Ilustración 31. Déficit del Suelo Urbanizable comparativo Municipios 2020.....	219
Ilustración 32. VIS Iniciada. Grafica Comparativa 2006 – 2014	224
Ilustración 33. Iniciaciones en Bogotá 2001 - 2025	225
Ilustración 34. Comparativo Unidades VIS Iniciadas Barranquilla 2009 – 2013.....	226
Ilustración 35. Proyección de Iniciaciones para Barranquilla 2014 – 2023	227
Ilustración 36. Proyección Iniciaciones en Medellín 2002 – 2023.....	228
Ilustración 37. Oferta del Vivienda Disponible por Estratos.....	229
Ilustración 38. Iniciaciones y demanda de la tierra en Bogotá, Medellín Cali, Barranquilla y sus áreas de Influencia	230
Ilustración 39. Accesibilidad a la Vivienda 2016.....	232
Ilustración 40. Licencias de Construcción por Destino 2015	233
Ilustración 41. Licencias de Construcción Aprobadas en Cali	234
Ilustración 42. Hogares que requieren vivienda en Cali – Déficit cuantitativo	236
Ilustración 43. Déficit de vivienda actual en Cali.....	237
Ilustración 44. Déficit Cuantitativo Vivienda en Medellín.....	238
Ilustración 45. Déficit Cuantitativo de Vivienda	239
Ilustración 46. Déficit Cualitativo de Vivienda en Medellín.....	241
Ilustración 47. Déficit Cualitativo Vivienda Medellín	243
Ilustración 48. Crecimiento anual de la Población ocupada en Construcción.....	244
Ilustración 49. Generación de Empleo en el Sector.....	244
Ilustración 50. Generación de Empleo en el Sector de la Construcción	245
Ilustración 51. Índice de Costos en la Construcción 2016.....	246
Ilustración 52. Radial del Benchmarking – Valor – Barranquilla	248
Ilustración 53. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Barranquilla	249

Ilustración 54. Radial del Benchmarking – Valor –Medellín	249
Ilustración 55. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Medellín.....	250
Ilustración 56. Radial del Benchmarking – Valor –Bogotá.....	250
Ilustración 57. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Bogotá.....	251
Ilustración 58. Radial del Benchmarking – Valor –Cali.....	251
Ilustración 59. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Cali	252
Ilustración 60. Radial Comparativo – Valor - Ciudades.....	252
Ilustración 61. Radial Comparativo – Valor Sopesado - Ciudades	253
Ilustración 62. Cadena de Valor en Cali	259
Ilustración 63. Cadena de Valor, Vivienda VIS en Cali	260

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Población Ocupada y Variación % en los Subsectores de la Construcción en Cali	28
Periodo Marzo - Mayo de 2016	28
Tabla 2. Perfil de la Ciudad de Santiago de Cali	78
Tabla 3. Información Geográfica de Santiago de Cali.....	82
Tabla 4. Proyecciones de Población y Densidad en Santiago de Cali 2009 – 2015.....	91
Tabla 5. Proyecciones de Población en Colombia 2009 – 2015.....	91
Tabla 6. Evolución de las Cifras Poblacionales en Colombia 1938 – 2020	92
Tabla 7. Proyecciones de Población por Grupos de Edad y Sexo en Cali. 2005 – 2020.....	92
Tabla 8. Índice de Costos de la Construcción 2016.....	195
Tabla 9. Precio del M2. Comparativo entre ciudades por estratos	222
Tabla 10. Metros Cuadrados y Unidades Aprobadas Barranquilla 2009 – 2013.....	226
Tabla 11. Oferta de Vivienda por Regiones enero - Dic 2016.....	229
Tabla 12. Estimaciones del déficit habitacional en Colombia realizadas por Minvivienda, Planeación Nacional y el Dane	236
Tabla 13. Déficit cuantitativo de vivienda en Medellín.....	238
Tabla 14. Déficit Cualitativo Cuantitativo, Barranquilla.....	240
Tabla 15. Oferta Disponible de Vivienda VIS – 2016.....	264
Tabla 16. Ventas de Vivienda en los municipios del Valle (En número, enero-septiembre).....	264

ÍNDICE DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1. Los Componentes y Estrategias a Cargo del Sector.....	70
Cuadro 2. Parámetros Climáticos promedio de Santiago de Cali	82
Cuadro 3. Red Hídrica en el Perímetro Urbano de la Ciudad de Cali	84
Cuadro 4. Variable Entorno Geográfico	88
Cuadro 5. Variable Entorno Demográfico	96
Cuadro 6. Variables del Entorno Económico	104
Cuadro 7. Entorno Ambiental	107
Cuadro 8. Entorno Político	112
Cuadro 9. Resumen de Normas relacionadas con la Vivienda VIS.....	116
Cuadro 10. Entorno Legal.....	119
Cuadro 11. Entorno Tecnológico.....	125
Cuadro 12. Entorno Global	130
Cuadro 13. Matriz Integrada de los Entornos	131
Cuadro 14. Actores que Influyen la VIS	139
Cuadro 15. Sectores Relacionados con la Construcción de Vivienda VIS.....	153
Cuadro 16. Comparativo oferta de vivienda constructoras en Cali y otros municipios	169
Cuadro 17. Perfil Competitivo del Sector de la Construcción de vis en Cali	210
Cuadro 18. Matriz de Perfil Competitivo	247
Cuadro 19. Cadena de Valor de Vivienda VIS en Cali.....	256
Cuadro 20. Comparativo Tipos de Vivienda de Interés Social Vs. Ubicación.....	270

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Entrevista al Ingeniero Mauricio Giraldo.....	320
Anexo B. Entrevista a la Doctora Claudia Rocío Triviño	328

INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta en primer lugar, la importancia que representa para cada familia colombiana el contar con una vivienda propia, especialmente para los hogares que tienen menos recursos económicos y en segundo lugar, que el mercado no ofrece suficientes soluciones de vivienda a bajo costo para atender la necesidad de las mencionadas familias, hace que un porcentaje muy alto de la población no tenga acceso a vivienda digna.

Esto es un problema para los hogares que buscan cumplir su derecho a la vivienda, pero igualmente es un problema que trasciende al resto de la sociedad, pues la impotencia de ofrecer soluciones de vivienda, propicia barrios marginados que generan una carga económica de marginalización, 6.5 veces mayor que el costo de la vivienda formal (PIZANO DE NARVÁEZ, 2005).

Esta situación sin resolver, crea cordones de miseria que generan problemas sociales, de inseguridad, lo que hace que se conviertan en uno de los principales obstáculos para la competitividad de las empresas del sector.

Con base en lo anterior, se ha elaborado este Trabajo como un Análisis Sectorial y de Competitividad del Sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social, para analizar este fenómeno y encontrar, o plantear algunas estrategias que brinden soluciones a este problema.

En Colombia, este inconveniente se presenta como una simple causa y consecuencia: existe un déficit de vivienda, por lo tanto se debe construir más VIS y otorgar más subsidios y créditos hipotecarios para que la vivienda VIS, esté al alcance de los colombianos de estratos bajos. (VILLAVECES, 2007).

Para recopilar la información necesaria para este estudio, se revisaron fuentes secundarias oficiales, textos académicos e institucionales y documentos técnicos de soporte. Se asistió a diferentes discusiones sobre temas relacionados con la vivienda como foros y seminarios académicos del gremio de la construcción, específicamente los de CAMACOL VALLE, se conversó con expertos sobre el tema, vinculados a la cadena de valor del sector.

Se utilizó el tipo de estudio descriptivo, desde el cual se logró analizar en detalle cada uno de los componentes, como son por ejemplo, el análisis del entorno, que aunado con la metodología formulada por autores como Michael Porter, con sus Cinco Fuerzas Competitivas, el Diamante Competitivo, (PORTER, 1985), la cadena de valor, y otros como el benchmarking, ha arrojado resultados importantes que dejan ver la importancia del sector, sus actores, sus ventajas y problemas, que sirven como base para detectar sus problemas y proponer estrategias para mejorar su desarrollo y solucionar eternos inconvenientes.

Durante los últimos 30 años aproximadamente, los diferentes gobiernos han venido puliendo la normatividad relacionada con la VIS, con el fin de hacer cumplir la Constitución, generando leyes y decretos que otorguen funciones a las diferentes entidades encargadas de los recursos para el acceso a beneficios ofrecidos por los programas de vivienda de interés social y exponiendo las condiciones de acceso a estos programas.

El Gobierno actual durante su primer periodo comprendido entre el 2010 y el 2014, y durante su periodo de reelección del 2014 al 2018, ha dado impulso a varios sectores económicos a través de sus “locomotoras”, entre las cuales se encuentra la de la vivienda, la cual ha generado un importante impulso al tema de la vivienda VIS, pues en comparación con los avances alcanzados por el Estado en periodos presidenciales anteriores, no se habían obtenido los

resultados en construcción de vivienda VIS, que se han logrado en este Gobierno (PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, 2016).

El tema de la vivienda de interés social, ha sido propuesto y tratado principalmente por la Presidencia de la República, desarrollado por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el DANE, por los medios especializados como CAMACOL y la Lonja de Propiedad Raíz, analizado por los medios de comunicación social, radio y prensa, revistas, que han seguido paso a paso el desarrollo y cumplimiento de la “Locomotora de la Vivienda”.

Por lo anterior, el presente escrito cuenta con un buen número de citas y referencias sobre diversos temas referentes a la construcción de la Vivienda de Interés Social.

Se destaca la importancia de este tipo de estudio, pues brinda a los constructores, a los compradores, a los inversionistas, a la cadena de valor, entre otros, un panorama claro para la toma de decisiones, el cual también puede aplicarse en otras de las principales ciudades del País en condiciones y competencias similares, pues se han estudiado de manera comparativa.

El presente estudio cuenta con diferentes etapas, la primera de ellas consta de un análisis sectorial que abarca una presentación general del sector de la construcción, complementado con el análisis del entorno, con el cual se da a conocer el perfil competitivo del sector de la construcción de vivienda, sus oportunidades y amenazas.

Se analizará el ambiente competitivo a la luz del modelo del diamante competitivo, la estructura del sector y sus fuerzas competitivas.

Se realizará un estudio de referenciación o Benchmarking del sector, comparado en las cuatro ciudades del País y por último se definirá la agenda estratégica para el mejoramiento del sector de la construcción de vivienda VIS en Cali.

Este estudio propone establecer cuáles son los posibles factores que determinan actualmente el desempeño competitivo de la industria de la construcción de la Vivienda de Interés Social en Colombia y específicamente en la ciudad de Cali, para con ello entender qué es lo que obstaculiza la consecución de más y mejores soluciones habitacionales para los hogares colombianos.

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En Colombia el sector construcción está conformado por dos subsectores: (1) Edificaciones (2) Obras civiles e infraestructura.

Este estudio se enfocará en el sector de las Edificaciones y dentro de este subsector, específicamente en el de construcción de Vivienda de Interés Social.

La vivienda de interés social VIS, es una vivienda urbana dirigida a las personas menos favorecidas del País. Estas personas devengan menos de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuentan con la posibilidad de acceder a un subsidio de vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar y el Gobierno Nacional. (MINVIVIENDA).

Como soporte legal se encuentra el Artículo 44 de la Ley 9 de 1989, subrogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, normas de Desarrollo Territorial, señala claramente lo que se considera una vivienda VIS:

ARTICULO 44. Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del País, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos. (...)”(MINVIVIENDA).

Este artículo, señala claramente cuáles son los aspectos relacionados con la vivienda VIS, mismos que serán estudiados en el desarrollo de este Trabajo.

Según en DANE las cifras del sector de la construcción de edificaciones, en 2015, registraron un crecimiento anual de 1,0% para el sector de la construcción frente a la expansión del 2,0% de la economía en su conjunto. En edificaciones, el crecimiento del segundo trimestre fue de 2,8% producto del crecimiento de 5,0% anual en la producción de vivienda. . (CAMACOL, 2016).

El déficit habitacional se origina por niveles de producción menores a la demanda y a pesar de los importantes esfuerzos hechos durante las últimas administraciones, Colombia presenta un gran rezago en infraestructura, situación que afecta su competitividad del Sector.

El Sector de la construcción de vivienda de interés social, representa uno de los más importantes dentro de la economía nacional y municipal. En el primer semestre del 2014, el Sector de la Construcción fue en gran medida el que contribuyó al desempeño económico del País, jugando un papel importante con una expansión del 9,9 %, debido principalmente a la dinámica de los programas de vivienda de interés social, tanto gratuitos como subsidiados. (EL PAIS, 2015).



Ilustración 1. Crecimiento de los Sectores Económicos de Colombia en el 2015

Fuente: El País 2015

“La construcción se consolidó así como el motor de la economía, poniendo en evidencia el creciente rumbo de la inversión de las firmas y los hogares en ese sector”, comentó Sandra Forero, presidenta de la Cámara Colombiana de la Construcción. (EL PAIS, 2015).

El presente estudio se basa en el análisis del Sector dedicado a la construcción de Viviendas de Interés Social especialmente en la ciudad de Santiago de Cali, el cual, a pesar de jugar un papel importante dentro de la economía, como se ha citado con anterioridad, presenta varios problemas en su desempeño competitivo, los cuales serán determinados y analizados.

Para lograr este fin, se establecerán los principales factores que determinan el desempeño competitivo de la industria de la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en la ciudad de Santiago de Cali, y con ello se buscará determinar y entender, qué es lo que obstaculiza la construcción y la consecución de más y mejores soluciones de vivienda de este tipo, para lograr superar el déficit que presenta el sector.

Ante esta problemática, las familias deben acudir al arrendamiento de viviendas, a habitarlas con otras familias, o a adquirir viviendas informal ubicadas en suelos no aptos para la construcción, tales como laderas, zonas de protección ambiental, áreas que representan alto riesgo para la vida y la salud, o ubicadas en sectores alejados e inaccesibles, inseguros y poco atractivos.

En el desarrollo del Trabajo de investigación, estudiaremos otros factores tales como el déficit cualitativo, el déficit cuantitativo, la demanda de vivienda VIS, la oferta de vivienda VIS, el terreno urbanizable, entre otros, que nos ayudarán a entender la problemática propuesta.

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Siendo la vivienda un bien tan importante para los seres humanos, de tal manera que las leyes tanto nacionales como internacionales le reconocen esta importancia, e instan a los gobiernos a defender este derecho individual y a establecer mecanismos idóneos para su consecución, no se construyen suficientes viviendas para suplir las necesidades de la población existente y mucho menos para aquella población de bajos recursos, que es la más necesitada de un techo.

El sector de la construcción, considerado como uno de los más importantes dentro de la economía Nacional y local, debido su repercusión en el PIB Municipal y Nacional, al impulso al empleo formal e informal y el desarrollo de las empresas relacionadas en su cadena de valor entre otros, presenta graves problemas que no dejan que el Sector de la construcción de viviendas se desarrolle de manera adecuada.

Se debe tener presentes varios puntos de vista:

1. La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 51 que toda persona tiene derecho a una vivienda digna y que el Estado debe propugnar este derecho y hacerlo efectivo.

“ARTICULO 51. 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.”

La situación de la tenencia de la vivienda representa tanta importancia para el ser humano, que este derecho, ha sido reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de

Derechos Humanos de 1948, e igualmente se ha reconocido en el artículo 11 numeral 1° del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como en otros instrumentos internacionales, la relación existente entre su garantía efectiva y la dignidad humana es prácticamente evidente. (CORTE CONSTITUCIONAL, 2011).

Lo anterior, permite entrever que no es necesario tener un amplio conocimiento de las leyes, para identificar en primer lugar que, entre las necesidades básicas del individuo, que deben ser satisfechas para desarrollar en condiciones dignas su proyecto de vida, se encuentra aquella relacionada con proveerle un lugar de habitación adecuado.

Y en segundo lugar, la obligación que tiene el Gobierno colombiano en brindar programas de vivienda, diseñados de acuerdo a las capacidades de acceso de cada familia y además que el Estado debe garantizar políticas públicas que permitan a toda la población la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

En conclusión, las leyes tanto colombianas como internacionales, reconocen la importancia de la vivienda para el desarrollo de las personas y la obligación que tiene el Estado colombiano para solucionar el tema de la vivienda.

2. Por las repercusiones que representa el Sector de la Construcción de Vivienda a nivel social y económico, debido a que se constituye en una fuente de ingresos para un gran sector de la población, al utilizar mano de obra calificada y no calificada, pues vincula a personas que no tienen acceso a otro sector productivo y en el evento que no logren emplearse en la construcción se encontrarían simplemente desempleados.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, manifiesta que el sector de la construcción es el que actualmente, está generando más empleo en Colombia. Las cifras de mercado laboral reveladas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas,

muestran un aumento del 12,3% en el acumulado anual a marzo del 2015. Igualmente, en materia de generación de empleo, el segundo lugar fue ocupado por las actividades inmobiliarias con un crecimiento del 11,0 %. (CORTE CONSTITUCIONAL, 2011).

En el mes de marzo de 2015 el sector de construcción y las actividades inmobiliarias relacionadas ocuparon a unos 2 millones 950 mil trabajadores, lo que significa la creación de 308 mil nuevos puestos de trabajo en el último año, lo que hace de este sector el más importante generador de empleo en la economía. A nivel nacional, en marzo de 2015 la tasa de desempleo fue de 8,9 %, cifra que comparada con el mismo mes de 2014 se redujo 0,8 puntos porcentuales, y que en los últimos 15 años es la más baja.

La Encuesta Ritmo Empresarial, publicó un estudio sobre las perspectivas de los empresarios afiliados a la Cámara de Comercio de Cali (CCC), para el segundo semestre de 2016, en la cual el 27,7% de las empresas de la región, esperan aumentar su planta de trabajadores y 62,5% indicó no reducirla frente al primer semestre de 2016.

El sector de la construcción registró el mayor porcentaje de empresas que reportó la intención de aumentar el número de trabajadores para la segunda mitad de 2016 (37,2%), frente a los demás sectores económicos de la ciudad. (CCC, 2016).

3. Por la generación de empleos directos e indirectos, por la compra de insumos nacionales. Esta situación motiva la creación de otras empresas, que se dedican a proveer materiales o mano de obra a las empresas constructoras y otras a importar insumos para la construcción de vivienda.

En el 2016, el valor de los insumos importados para la construcción disminuyó 20,5% los primeros dos meses de 2016, pasando de 124,2 millones de dólares en 2015 a 98,7 en 2016.

Los insumos importados para edificaciones, cayeron 18%.

Dentro de los insumos para la construcción que más se importaron están: barras de hierro o acero; tubos y perfiles huecos de hierro y acero; placas y baldosas.

Bogotá importó el 39,3% de las compras externas del país en materiales de construcción. Aunque el origen de las importaciones es la capital, muchos de estos insumos son redistribuidos a otras ciudades y municipios del País. (ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, 2016).

De acuerdo DANE, los subsectores de terminación y acabados de edificaciones y obras civiles y acondicionamiento de edificaciones fueron los mayores generadores de nuevos empleos dentro del sector de la construcción en Cali durante marzo-mayo de 2016 frente a igual trimestre de 2015. (CCC, 2016).

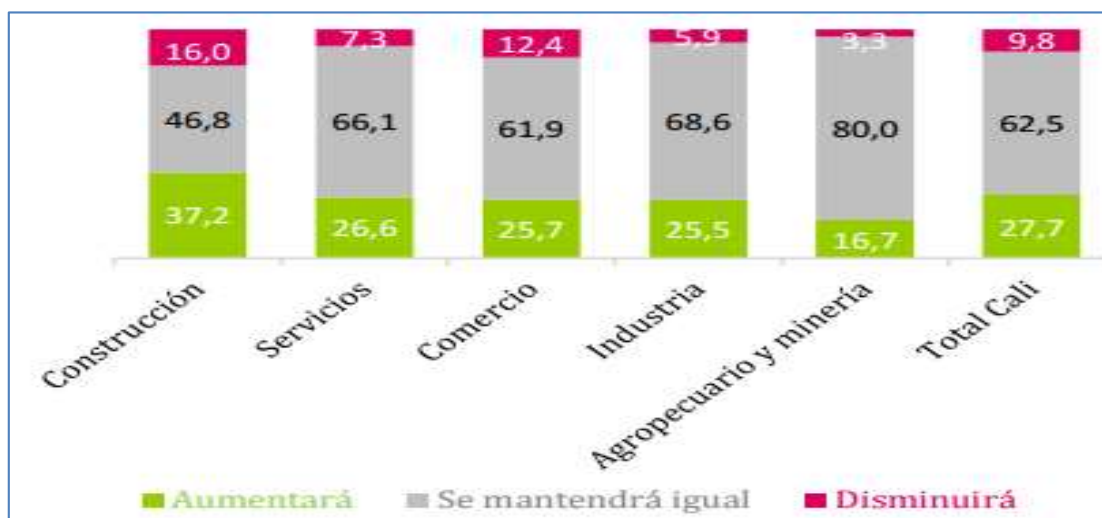


Ilustración 2. Perspectivas Número de Trabajadores 2016

Fuente: Cámara de Comercio de Cali, 2016

Tabla 1. Población Ocupada y Variación % en los Subsectores de la Construcción en Cali
Periodo Marzo - Mayo de 2016

<i>Grupos de la construcción</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>Var. %</i>	<i>Var. número</i>
Terminación y acabado de edificaciones y obras civiles	11.648	18.640	60.0	6.992
Acondicionamiento de edificaciones	10.683	14.348	34.3	3.665
Construcción de obras de ingeniería civil	6.845	6.454	-5.7	-391
Preparación del terreno	970	378	-61.0	-592
Construcción de edificaciones completas y de partes de edificaciones	39.960	38.078	-4.7	-1.883

Fuente: Microdatos DANE – Cálculos Cámara de Comercio de Cali 2016

La intermediación financiera (61,1%), construcción (16,0%) y transporte (9,6%), fueron los sectores de mayor dinámica en creación de empleo en Cali durante mayo-julio de 2016 frente a igual trimestre de 2015. (CCC, 2016).



Ilustración 3. Población Ocupada Según Actividad

Fuente: Cámara de Comercio de Cali, 2016

1. Porque el Gobierno central es consciente de la importancia del sector para cada una de las regiones del País, tanto así que impulsa la actividad de la construcción, mediante acuerdos con el sector financiero, logrando bajas en las tasas de interés a los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, como por ejemplo con el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE) que se encamina a facilitar la compra de vivienda entre la clase media y permitirá

subsidiar la tasa de compra para 32 mil casas. (URNA DE CRISTAL, 2013), u otorgando subsidios a través de las cajas de compensación familiar, o destinando recursos incautados por la comisión de delitos como el narcotráfico, como por ejemplo las “caletas” que fueron invertidas en vivienda social, en algunas regiones del País. En Cali, se invirtieron los dineros de las caletas en la construcción de la Urbanización Altos de Sta. Helena y en la Ecociudad Navarro. (ALCALDIA DE CALI, 2010)..

La Construcción de Vivienda VIS, soluciona una necesidad real de la población con menores recursos. Con este producto pueden acceder a viviendas dignas y disminuir el margen de pobreza y la diferencia social.

Santiago de Cali, no dispone de suficientes viviendas VIS, para dar respuesta a la demanda por parte de la ciudadanía. Por esta razón se necesita una mayor inversión en vivienda para responder a la demanda y proteger a las familias.

Se efectuará una definición de Sector: Partiendo de la consideración que el mismo se entiende como un conjunto de empresas que se dedican a actividades económicas similares.

Al efectuar un análisis del sector de la construcción, se busca encontrar e identificar las características básicas del mismo, relacionadas con su entorno económico y tecnológico, para posteriormente fijarse una estrategia competitiva.

Porter (citado por Betancourt, 2005, pág. 18) manifiesta que, el elemento central del análisis está en identificar las características básicas del Sector Económico arraigadas en su entorno general que conformen la arena en la cual debe fijarse la estrategia competitiva.

Adicional a lo anterior, Porter (1993), señala que el sector industrial y no la empresa, constituye la unidad preferente de análisis. Además, todo sector de actividad se inserta en una cadena económica, y la estrategia pretende desarrollar ventajas competitivas sostenibles. Este es

el soporte teórico del análisis por realizar y la base para ejecutar un estudio sectorial y no uno sobre una empresa en particular, que es la intención de quien lo realiza.

De la información recopilada se ha encontrado que, el sector constructor no se ha desarrollado adecuadamente debido a varios problemas que se han detectado, como son:

Las políticas gubernamentales (CEPAL, 1999), el déficit habitacional (DANE, 2005), el aumento en el precio de la vivienda, pues según el Ministerio de Vivienda, el impacto del precio del suelo en los topes de vivienda de interés social (VIS) ha sido significativo entre el 2009 y el 2015. Este año, un comprador de VIS tiene que pagar casi 20 millones más que en el 2009, pues en ese año el precio era de 67 millones de pesos y hoy se ubica en 86,9 millones, una variación del 29,6 % (EL TIEMPO, 2015); la poca disponibilidad de la tierra para la construcción de vivienda (CALI COMO VAMOS, 2015); el acceso al crédito por parte de los constructores, (BANCO CAJA SOCIAL , 2016), el acceso al crédito por parte de los compradores de vivienda y las altas tasas de interés impuestas, (BANCO CAJA SOCIAL , 2016) la designación de cupos de subsidios de vivienda familiar por regiones, el costo de la mano de obra, (CAMACOL, s.f.) , la informalidad de algunas empresas del sector, la tasa de desempleo, los gustos del consumidor y otras que se mostrarán en el desarrollo del Trabajo de investigación.

Es por estas razones que se ha decidido aplicar la metodología del estudio del análisis sectorial y su competitividad a este sector de la construcción, específicamente el sector de la construcción de vivienda VIS en Cali, pues dentro de la literatura recopilada no se encontró disponible ningún Estudio Sectorial similar al trabajado, que presentara a los empresarios o al público en general, un análisis desde el punto de vista de la competitividad del sector, analizado desde su entorno para conocer sus oportunidades y amenazas, estar al tanto del ambiente competitivo, analizado a través del diamante competitivo, benchmarking, cadena de valor del

sector, entre otras herramientas, todo lo anterior encaminado a definir la agenda estratégica para el mejoramiento del sector en estudio.

Las directivas de las empresas se guían por el capitalismo, lo que se venda o genere más dinero o ganancias para su empresa y su propio bolsillo, dejando de lado las herramientas como las presentadas, sin reconocerles el valor y la importancia que representan para el afianzamiento y consolidación del sector al que pertenecen y conforman.

Lo más importante de este estudio, serán las conclusiones y la agenda estratégica para el mejoramiento del sector de la Construcción de Vivienda de Interés social en la ciudad de Cali.

1.2 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Qué situaciones, factores, variables y condiciones se deben tener en cuenta en un estudio competitivo del sector de la construcción de Vivienda de Interés Social en Cali, durante el periodo 2014 al 2016?

1.3 JUSTIFICACIÓN

La vivienda digna constituye un elemento de trascendental importancia para la materialización y efectividad de la dignidad humana. (CONPES 3848, 2015).

La Constitución Política de Colombia reconoce el derecho a la vivienda digna como uno de los derechos sociales, económicos y culturales. El artículo 51 de la Constitución Política, como ya se manifestó, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y para tal fin, el Estado deberá fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

El anterior postulado manifiesta el interés del Estado, y la obligación constitucional de proteger el derecho a la adquisición de vivienda digna, y al mismo tiempo señala la obligación por parte del legislador y los poderes públicos de hacer efectivo el derecho, puesto que una vivienda digna, garantiza condiciones mínimas y esenciales, para la persona y su desarrollo.

Al vulnerarse este derecho constitucional, conlleva una falta de desarrollo en la salud física y emocional de las personas, reduce las posibilidades de acceder a un empleo, a la educación, impide el libre desarrollo de la personalidad. (OSUNA PATIÑO NESTOR, 2003).

Para hacer efectivo el derecho constitucional antes mencionado, el Congreso de la República expidió la Ley 546 de 1995, que genera un impulso al sector de la construcción y a la economía nacional.

En defensa del derecho constitucional, el Estado colombiano viene desarrollando en beneficio de las clases de menores recursos, programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Social Prioritario (VISP), diseñados ambos para personas y familias de bajos recursos que no pueden adquirir vivienda propia. Pues sus ingresos no se los permiten, su condición de desempleo o subempleo, pues algunos de ellos no cuentan con acceso al sistema financiero.

De otro lado, no se debe desconocer, la conformación de nuevas familias, la migración de las personas del campo a la ciudad, entre otros factores que han provocado un aumento en la densidad poblacional, que hace necesaria la construcción indiscriminada y sin control de viviendas en zonas que no cuentan con requisitos mínimos de habitabilidad y seguridad.

La migración ha sido uno de los problemas más grandes que viene enfrentando Cali, debido al desplazamiento por la violencia, que se ha venido presentando en otros municipios, y

por el retorno durante los últimos años de mucha gente que había emigrado al exterior en los años 90, ante la situación de crisis en los países europeos.

El desplazamiento dentro de Cali, de un barrio a otro, significa el 16 % del desplazamiento en Cali. Todo lo anterior relacionado con el conflicto armado y la criminalidad. La población de Buenaventura aporta un flujo de migrantes a Cali equivalente al 19.5 % del total (EL PAIS, 2015)

La disponibilidad del suelo para la construcción de proyectos residenciales, se ve limitada debido a los altos costos del terreno y la escasez de tierras urbanizadas, lo que obliga a que la población de bajos recursos se establezca en terrenos o áreas de protección a ríos u otras zonas de alto riesgo, en viviendas precarias, con deficiencias habitacionales, entre otras.

Como respuesta a esta realidad, se encuentran en oferta soluciones habitacionales para los sectores de bajos estratos.

Desafortunadamente, los constructores se enfocan en sus ganancias reduciendo los costos de construcción, lo que trae como consecuencia la disminución de áreas por vivienda, de especificaciones de acabados y con tipologías que poco cambian en su diseño y que poco convienen a los compradores. (MINAMBIENTE, 2012).

Lo que justifica el presente estudio, se deriva de la importancia que ha tomado la construcción de vivienda VIS en todo el País, enmarcado como un derecho constitucional. Pero para hacer efectivo este derecho, se presentan diferentes inconvenientes que serán estudiados a lo largo de este Trabajo investigativo, pues la mayoría de los hogares colombianos no tienen acceso a las viviendas VIS, pues estas, por diferentes factores, no se construyen de manera directamente proporcional a la demanda de los hogares colombianos, por citar algunos de los problemas que se presentan.

La situación de la falta de construcción de viviendas y el déficit cuantitativo de la misma, demuestra que el sector presenta problemas que afectan su competitividad.

El área iniciada en los últimos doce meses a junio de 2016 registró una variación de 7,3 % respecto al mismo lapso a junio del año precedente, al pasar de 13.610.274 m² a 14.605.078 m².

Por tipo, en la vivienda diferente de VIS se observó una variación de 14,1 %, al pasar de 9.294.292 m² en los doce meses a junio de 2015 a 10.601.890 m² en el período de referencia.

Por su parte, para el área iniciada de vivienda tipo VIS la variación fue de -7,2 % al pasar de 4.315.982 m² en los doce meses a junio de 2015 a 4.003.188 m² en 2016. (DANE, 2016).

Con el presente estudio y con la aplicación de las diferentes herramientas metodológicas propuestas en él, se pretende encontrar los principales factores del desempeño competitivo de la industria de la Construcción de Vivienda VIS en la ciudad de Cali, analizando las situaciones, factores, variables y condiciones, que se relacionan con el citado sector.

Al diagnosticar los inconvenientes, se podrá plantear soluciones viables para que este recurso de viviendas VIS, sean accesibles a las familias colombianas de bajos recursos.

Esta investigación se convierte en una herramienta de consulta para las empresas constructoras de vivienda VIS, para los inversionistas tanto nacionales como extranjeros, los constructores independientes, para las empresas relacionadas en la cadena de valor, para los mismos compradores de vivienda VIS.

La preocupación presentada por el Estado colombiano, de construir un millón de viviendas en el primer cuatrienio, con toda la negatividad y el escepticismo de las personas pues en un cuatrienio no se había llegado a construir sino un máximo de 300 mil viviendas.

(PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, 2016) , se ve resuelta, pues al 2016, se logró la cifra de 1.2 millones de viviendas construidas.

Dentro de esas 1.2 millones de viviendas precisamente para luchar contra la pobreza y la pobreza extrema, se construyeron 100 mil viviendas gratis para aquellas familias que nunca, nunca habían soñado con tener su casa propia.

Nunca se habían imaginado la posibilidad de tener una casa propia porque ni siquiera tenían cuentas bancarias, no tenían muchos ingresos, no tenían la capacidad de pagar si quiera una pequeñísima cuota para poder financiar una vivienda. (COLOMBIA SE LEVANTA, 2013).

Pero aun así, siguen desatendidos sectores de la población y desafortunadamente los de más bajos recursos como son el estrato 1 y 2, con ingresos por debajo de los 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Adicional a lo anterior, existe una justificación de tipo personal, de realizar un estudio juicioso sobre el tema para ampliar el panorama profesional, debido a que la mayoría de los años de ejercicio profesional, he estado vinculada a empresas constructoras o desarrollando actividades relacionadas con la comercialización de inmuebles en la ciudad de Cali. Me gustaría contar con un bagaje suficiente e interesante y sobre todo justificado, que me permita asesorar a los clientes y empresas inversionistas en la compra y construcción de vivienda, teniendo un amplio conocimiento sobre el sector de la construcción en Cali.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 Objetivo general. Realizar el estudio del sector de la construcción de vivienda de interés social en la ciudad de Santiago de Cali y su competitividad, en el periodo del 2014 al 2016?

1.4.2 Objetivos específicos.

- Realizar el análisis Sectorial, la presentación general del sector de la construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Santiago de Cali, el análisis del entorno o contexto del sector de la construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Santiago de Cali, con la finalidad de conocer su perfil competitivo, sus oportunidades y amenazas.
- Analizar el ambiente competitivo del sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Santiago de Cali durante el periodo 2014 al 2016, a la luz del modelo del Diamante Competitivo.
- Analizar la estructura del sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social en Cali y sus fuerzas competitivas.
- Realizar el estudio de Referenciación (Benchmarking Competitivo).
- Elaborar la Cadena de Valor del Sector de la Construcción de la ciudad de Santiago de Cali.
- Definir la agenda estratégica para el mejoramiento del Sector de la Construcción de Cali, a partir de los resultados de los análisis anteriores.

1.5 MARCO TEÓRICO

El estudio de cualquier área, hace necesario definir el marco de referencia que lo oriente de manera teórica básica y que de alguna manera suministre los elementos esenciales para evaluar la necesidad y el alcance del tema.

En primer lugar el tema exige un marco teórico jurídico, debido a que al ser la Vivienda Digna un derecho constitucional y una obligación del Estado el establecer los mecanismos

adecuados para proveerla, se ha desarrollado a través de normas, leyes y decretos reglamentarios, algunos de los cuales se citaran en este Trabajo en el entorno Jurídico relacionado con el sector de la construcción de Vivienda de Interés Social.

Para el desarrollo del Trabajo de investigación, sobre el análisis del Sector de la construcción en la Ciudad de Cali y con el fin de contextualizar el tema, se realizará una revisión a las publicaciones especializadas sobre el tema elaboradas por CAMACOL principalmente en cuanto al Valle del Cauca, Cali y su área de influencia, la Lonja de Propiedad Raíz, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el DANE, la presidencia de la República, entre otros y luego se procederá a dar precisiones y definiciones muy generales de cada uno de los aspectos teóricos.

En cuanto a estas fuentes, se investigarán temas relacionados con Oferta, demanda, déficit cuantitativo y cualitativo, obras iniciadas, licencias de construcción, entre otras, pues así se diagnostica el estado actual del sector.

Se efectuará el estudio de diferentes teorías administrativas para el análisis del sector, como son por ejemplo: Análisis Sectorial, Perfil competitivo, el Diamante competitivo de Porter (PORTER, 1997), fuerzas competitivas, la cadena de valor, el benchmarking, entre otros, herramientas que conforman un marco teórico ideal para el análisis del Sector en estudio.

En este estudio, se tratará de manera estructurada, los conceptos y teorías que conforman la base teórica que servirá de base al análisis sectorial y su competitividad, detectar inconvenientes y plantear soluciones.

1.5.1 Análisis sectorial. La importancia de elaborar un análisis sectorial en la ciudad de Santiago de Cali, se justifica, como ya se ha mencionado antes, por la importancia del sector para la economía y para determinar claramente los factores que establecen y modifican su

comportamiento y sus variaciones su competitividad factores que se tomarán como base para desarrollar un proceso de planeación de su estrategia competitiva en primer lugar, y en segundo por no haber encontrado disponible un estudio en el mismo sentido.

Betancourt (2005) afirma: “Se considerará la actuación de la competencia, evaluada en una dimensión global: competencia actual, potencial, productos de sustitución (sustitutivos), compradores (clientes), proveedores (suministradores), es decir, todo aquello que forme el mundo competitivo”. (BETANCOURT G., 2014)

Dentro de un sector industrial, el estado de competencia depende de las presiones o fuerzas denominadas por Porter (1980), como las cinco fuerzas competitivas: poder negociador de los compradores, el poder negociador de los proveedores, la amenaza de ingreso de nuevos competidores, la rivalidad entre competidores existentes, la presión de los productos sustitutos.

Para la utilización del Análisis Sectorial, se aplicará el método de análisis propuesto por Porter (1980) en sus estudios, que permite evaluar el ambiente o “clima” y las tendencias del sector y se estudiará la estructura competitiva, lo que conlleva al estudio del concepto de grupos estratégicos.

1.5.2 Competitividad. Se buscará el concepto de la competitividad y la diferencia entre cada uno de sus componentes y los diferentes puntos de vista que marcan diferencia en los conceptos emitidos por varios autores.

Este término “competitividad”, es uno de los menos comprendidos, pues se torna confuso por los distintos enfoques seguidos para su definición, pues ha sido aplicado a la empresa, a la industria, a la región, y al País. De la revisión de la literatura más relevante, se tomará la definición y se enfocará en la Competitividad del Sector de la Construcción.

Se aplicará la metodología de investigación para el estudio de la competitividad.

Según el Informe Monitor (Betancourt, 2005, p.80) para comprender la competitividad de una región o ciudad, deben analizarse los factores determinantes del nivel y de la tasa de crecimiento de la productividad de sus sectores productivos. La región es el escenario central de la competitividad.

La competitividad de una ciudad - región depende de la capacidad de sus empresas para innovar y mejorar continuamente.

Influye en este estudio, (Betancourt, 2005, p.81-85): las fuerzas del ambiente, los objetivos nacionales y regionales, las herramientas gubernamentales, el ambiente competitivo, las decisiones estratégicas, las categorías de aprendizaje, los clústeres y cadenas productivas, el impacto de la productividad. Se complementará lo anterior con el análisis que sobre el tema aporta el trabajo de Mintzberg, Ahlstrand, Lampel (2008), en el cual hace referencia a la estrategia y su proceso de formación y a las escuelas que tratan el tema, especialmente en la escuela del posicionamiento, que considera que la estrategia es una posición con respecto a un medio ambiente organizacional. Funciona como una especie de mediadora, entre la organización y su medio ambiente.

1.5.3 Diamante Competitivo. Como ya se enunció, este estudio se basa en la teoría de Michael Porter, el Diamante Competitivo se toma como una herramienta de aprendizaje, que toma principalmente la información del Sector, de la región y del análisis del comportamiento de las ciudades utilizadas como un modelo. De esta manera, según Porter, (PORTER, 1997), se puede entender la dinámica que resulta de la interacción de los cuatro atributos del diamante del

Sector de la construcción de Vivienda de Interés Social VIS, en la ciudad de Cali y la influencia o poder del Gobierno y del azar.

1.5.4 Cinco Fuerzas Competitivas. Se utilizará la propuesta de Porter (1980) de las cinco fuerzas competitivas, para detectar después de realizar la investigación, las oportunidades y amenazas que emergen en los sectores.

1.5.5 Cadena de Valor. La cadena de valor sirve como marco referencial para determinar la contribución que tiene cada actividad en la creación de ventajas.

1.5.6 Benchmarking o referenciación del sector de la construcción de vivienda. Mediante este proceso se mide una empresa con relación a sus productos, desempeños y servicios de algunos de los competidores globales considerados los más eficientes. Esta técnica se usa para establecer metas y objetivos, que sean efectivos para llegar a ser y mantenerse competitivo, se basa principalmente en la comparación de aspectos tanto específicos como generales, como lo son los procesos, las estrategias entre otros, con otras instituciones o sectores sean o no de la misma rama de actividad, competitivas o no.

Se puede decir entonces, que el Benchmarking consiste en un proceso sistemático y que se realiza de manera continua, mediante el cual se estudian y analizan productos, servicios y procesos de trabajo, de las organizaciones que son reconocidas como las de mejores prácticas, con la finalidad de realizar reformas organizacionales.

Presenta como su objetivo principal, el generar proceso de aprendizaje sistemático y continuo.

1.5.7 Tipo de estudio. A nivel de información y para dar una mejor orientación sobre el tema de estudio, se definirá el enfoque metodológico, y así definir claramente la forma en la que se obtendrá la información y como se analizarán e interpretarán.

1.5.7.1 Estudio exploratorio formulativo. Se describe como el primer nivel de conocimiento científico sobre un problema de investigación.

Conforme lo manifestado por Claire Selltitz, citada por Méndez pág. 124 en su obra, este tipo de estudio tiene como objetivo la principal el formular un problema para facilitar o hacer posible la investigación, o para desarrollar una hipótesis.

En el caso de estudio, de la revisión de la literatura disponible, se encontraron varios estudios similares, pero con enfoques o contextos diferentes al planteado en este proyecto, por ejemplo estudios sobre oferta y demanda, estudios sobre la inconformidad de los compradores de viviendas, estudio sobre credibilidad en el sector de las inmobiliarias, estudios sobre el desarrollo del sector hotelero entre otros.

Por lo anterior, se ha determinado que el tipo de estudio es exploratorio, por indagar sobre un tema poco investigado o desconocido.

Se fundamentará en fuentes primarias y secundarias para la recopilación de información histórica de la ejecución de proyectos VIS.

1.5.7.2 Estudio descriptivo. Busca principalmente caracterizar, describir situaciones o eventos, fenómeno, individuo o grupo, especificando las principales propiedades o cualidades de los fenómenos sometidos a análisis, con el fin de establecer su estructura.

Desde el punto de vista científico, describir es medir en un determinado lapso y en un lugar determinado, una serie de características.

En el estudio realizado, se seleccionarán una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas de manera independiente, para lograr una definición o descripción de lo que se investiga.

En este caso, se hará una selección de variables y se efectuará un análisis de las mismas y los resultados servirán para describir el caso de estudio. Todo lo anterior enfocado a analizar la competitividad del Sector de la Construcción de Vivienda Vis en Cali, y su área de influencia, el desarrollo de este tipo de vivienda y la reglamentación, los incentivos a las constructoras para la generación de proyectos que ayuden a disminuir el déficit que se presenta el sector.

Este estudio se dirige fundamentalmente a la descripción de fenómenos sociales en una circunstancia temporal y especial determinada.

En el caso de estudio se efectuará un Análisis Competitivo del Sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Cali y la pregunta de investigación estará guiada por un esquemas descriptivos enfocados hacia las variables de los sujetos y de las situaciones relacionadas con la construcción promoción y venta de la vivienda de interés social en la ciudad de Santiago de Cali.

Con este tipo de estudio se busca especificar las situaciones, los factores, las variables y condiciones del sector de la construcción de la vivienda enfatizando la Vivienda de Interés Social.

Para efectuar este estudio, se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente, de forma tal de describir los que se investiga.

Como mencionan Selltitz (1965), en esta clase de estudios el investigador debe ser capaz de definir qué se va a medir y cómo se va a lograr precisión en esa medición.

Asimismo, debe ser capaz de especificar quién o quiénes tienen que incluirse en la medición.

En conclusión los estudios descriptivos miden conceptos, o variables con los temas que se encuentran relacionados, de una manera más o menos profunda, pero siempre busca efectuar una medición de una o más características del tema descrito.

Este tipo de estudio, requiere un considerable conocimiento del área en la que se investiga, para poder formular preguntas específicas en busca de las respuestas adecuadas.

1.6 MÉTODO

La metodología utilizada en este Trabajo partirá de la observación de determinados factores que se presentan en el sector de la construcción de la ciudad de Cali, su posterior análisis basado en la aplicación de determinada metodología, lo cual permitirá identificar las principales características del mismo y lograr conclusiones generales.

1.6.1 Inductivo. El presente Trabajo será realizado teniendo en cuenta el Método inductivo, conforme la definición dada por Méndez (1.995), pues éste se inicia con la observación de fenómenos particulares con el propósito de llegar a conclusiones y premisas generales que pueden ser aplicadas a situaciones similares a la observada.

Otra definición es la que emite Aktouf (2.001) sobre el método inductivo, como aquel más común que el deductivo, pues consiste en intentar formular generalizaciones a partir de los casos particulares. Se observan características precisas sobre uno o varios individuos (objetos) de una clase y se ensaya demostrar la posibilidad de generalizar estas características para el conjunto de la clase considerada.

Es la sucesión observación, análisis – interpretación – generalización. Es de muy frecuente uso en las ciencias sociales y se apoya mucho en técnicas de inferencia estadísticas (pruebas que permiten medir el riesgo de error y la extensión de las posibilidades de generalizaciones y extrapolaciones). El sondeo de opinión, el estudio de mercado...recurren a este método.

1.6.2 Deductivo. Conforme la definición de Méndez (1.995), éste es un proceso del conocimiento que se inicia con la observación de fenómenos generales con el propósito de señalar las verdades particulares contenidas explícitamente en la situación general

Otra definición de este método, la brinda Aktouf (2001), quien se refiere a este método en aquel que consiste en analizar lo particular a partir de lo general; en leer una situación concreta específica con la ayuda de una matriz teórica general preestablecida (por ejemplo, aplicar el modelo de la economía de libre mercado al estudio del sistema económico de una sociedad primitiva).

1.6.3 Analítico. Descrito por Méndez (1995), en su libro de Metodología, y es también llamado método de análisis, que consiste en un proceso del conocimiento que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad. De esta manera se establece una relación causa – efecto entre los elementos que componen el objeto de investigación.

Conforme la definición de Aktouf (2.001), “Es el método que consiste en descomponer el objeto de estudio partiendo de lo más complejo a lo más simple, así como en la química se

descomponen las moléculas en sus elementos simples, se obtienen todas las partes elementales para luego reconstituir el esquema del conjunto.”

Este método (que busca el más pequeño componente posible, la unidad de base de los fenómenos) se privilegia en el laboratorio para el estudio de objetos inertes o de fenómenos no susceptibles a transformaciones rápidas. Se le encuentra, por ejemplo, en la lingüística (la organización estructural de la lengua y la gramática se inscriben en el enfoque analítico), en la historia, en el análisis de archivos, de documentos.

En conclusión, se utilizará el método deductivo, dado que parte de datos generales aceptados como válidos para llegar a una conclusión de tipo particular, estableciendo la importancia que presenta el sector de la construcción dentro de la economía colombiana, no solo por la generación de empleo, sino por la mejora en la calidad de vida de todos los colombianos, y en especial de aquellos sectores de menores ingresos, a quienes directamente beneficia la vivienda VIS.

La metodología aplicada, podríamos describirla como exploratoria y descriptiva, pues incluye el análisis de la información emitida por diferentes fuentes especializadas como son CAMACOL, la Lonja de Propiedad Raíz, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Presidencia de la República, el DANE, entre otros.

1.7 HERRAMIENTAS METODOLÓGICAS

1.7.1 Fuentes de información. Se consideran todos aquellos documentos que pueden ser revisados para la elaboración de la tesis que se va a realizar: entre ellas se encuentran las tesis de grado, las revistas económicas, revistas científicas, artículos de prensa y publicaciones

periódicas, memorias de conferencias, seminarios, foros, monografías, ensayos, entrevistas a expertos, informes, películas páginas web, etc. (Betancourt 2011).

1.7.2 Información primaria. Es la fuente directa que proporciona datos de primera mano, como son los documentos, consulta a expertos en la materia, entrevistas, encuestas a los actores involucrados, mapas conceptuales, entre otros la cual requiere preparación previa, aplicación y análisis. (Betancourt 2011).

1.7.3 Información secundaria. Son aquellas que hacen referencia a las fuentes primarias, procesando la información de primera mano y proporcionando información sobre dónde encontrar la fuente primaria, estas son la compilaciones, abstracts, resúmenes y listados de referencias o libros publicados, así como los artículos y el listado de referencias de informes o libros publicados, así como los artículos técnicos, económicos y políticos publicados en revistas especializadas. (Betancourt 2011).

1.7.4 Fuentes terciarias. Se distinguen por ser un compendio que permite identificar las fuentes secundarias, como son los catálogos, abstracts, listados de centros documentales, referencias bibliográficas, índices, mapas etc. (Betancourt 2011)

1.7.5 Proceso de análisis externo. Se considera como el análisis de las decisiones adoptadas por los directivos mediante la valoración del significado de los datos, sean oportunidades o amenazas, del análisis del entorno.

1.7.6 Análisis documental. Se trata de la revisión de las fuentes primarias y secundarias. Consiste en una revisión de la bibliografía y otros materiales útiles para caracterizar el entorno de la organización. (Betancourt 2011).

1.7.7 Malla de lectura. Se trata de un cuadro sinóptico de orden descriptivo construir partir de diversas fuentes o una reseña analítica sobre diferentes temas. También se puede elaborar sobre las diversas opiniones que expresan los autores. (Betancourt 2011).

1.7.8 Lluvia de ideas. De este método se partirá para recolectar ideas de un grupo de personas, a quienes previamente se les ha motivado para que expresen libremente sus opiniones sobre un determinado tema y posteriormente se abra a discusión el tema.

1.7.9 Consulta a expertos. También conocido como método DELPHI, se obtendrá información sobre el tema, efectuando diferentes entrevistas a personas que ocupan cargos relevantes en el sector. Se ejecuta mediante entrevistas en profundidad, las cuales son posteriormente sistematizadas y analizadas a través de mallas de lectura o en algunos casos utilizando software especializados. Una vez los expertos analizan en tema, proponen posibles soluciones desde sus especialidades.

1.7.10 Entrevistas a actores del sector. Se realizarán entrevistas a personas que se encuentran vinculadas a CAMACOL, a la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ, entre otras entidades, puesto que son agremiaciones relacionadas directamente con el sector y efectúan permanentemente estudios y análisis sobre el comportamiento del mismo. Igualmente se

entrevistarán a gerentes de empresas constructoras dedicadas a la construcción de vivienda de interés social.

2. HISTORIA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

A continuación, se elabora un análisis de la historia de la construcción, teniendo en cuenta episodios históricos, económicos y financieros que llevan desde la necesidad de intervención del Estado por problemas de salubridad, hasta la vivienda de interés social, como se conoce en la actualidad.

Como resultado de la investigación, se encontró un documento publicado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, preparado para la participación de Colombia en el Séptimo Foro Urbano Mundial, celebrado en la ciudad de Medellín del 5 al 11 de abril de 2014 (DANE, 2003)., documento en el que se hace un recuento de los diferentes periodos institucionales y gubernamentales desde los cuales se ha abordado la problemática de la vivienda en Colombia. (MINVIVIENDA, 2014).

El estudio de la vivienda en Colombia ha sido realizado principalmente por los arquitectos Alberto Saldarriaga, (Saldarriaga R., 1995) y Olga Lucía Ceballos, quienes analizaron el tema hasta el año 2005 y dividieron la política de vivienda en Colombia en los cinco periodos, ya mencionados. (MINVIVIENDA, 2014),

Con base en este estudio los periodos son:

- 1. Higienista**
- 2. Institucional**
- 3. De Transición**
- 4. Corporaciones de Ahorro y Vivienda**
- 5. Mercado en el cual se implementan los subsidios directos a la demanda.**

(MINVIVIENDA, 2014).

1. Periodo Higienista. 1918 - 1942. Este periodo inicia gracias a las denuncias de las asociaciones médicas que llamaban la atención del Estado, sobre las condiciones de habitabilidad y salubridad de la población, tanto en las ciudades como en el campo.

Según Olga Lucia Ceballos, (Ceballos, 2008), solamente hasta el año 1918, el Gobierno colombiano tuvo que intervenir para atender el problema relacionado con la vivienda, pues se presentaba una falta de servicios públicos esenciales para la población, tales como acueducto y alcantarillado, presentándose una grave situación sobre todo en las poblaciones asentadas en la zona rural.

En 1918 se promulgó la ley 46 de ese mismo año, mediante la cual, el Estado central, obliga a los municipios a destinar una proporción de sus rentas para la construcción de viviendas higiénicas para la clase obrera y destina recursos para hacer lo debido en Bogotá.

Para 1930 se presenta una gran diferencia entre el precio del suelo urbano en relación con el precio total de la solución de vivienda, siendo el primero muy alto, razón por la cual el Gobierno decide intervenir en la regulación del precio de la tierra urbanizable.

En 1936 con la Reforma Constitucional, se consagra la función social de la propiedad, pudiendo de esta manera intervenir el Estado en el precio de la vivienda.

Se inician políticas de población, que sirvan para mitigar el creciente desplazamiento de personas del campo hacia la ciudad.

Estas políticas se ven reflejadas en la vigilancia del Estado y su intervención en la creación de nuevos barrios, su localización urbana, las nuevas redes de servicios públicos, etc.

En 1939 se crea el Instituto de Crédito Territorial (ICT), con la finalidad de dar crecimiento a la construcción de vivienda rural y el crédito para vivienda, creándose los primeros barrios obreros como modelo a seguir. Esta entidad hasta 1991 fue la encargada de construir

viviendas y gestionar créditos para las clases menos favorecidas, construyendo directamente las casas, o por contrato con urbanizadores privados. (MINVIVIENDA, 2014).

2. Período Institucional. 1942 – 1965. En este periodo se denota la intervención del Estado en la oferta y demanda de la vivienda.

Aparecen instituciones como el BCH, la Caja de Vivienda Popular de Bogotá, la Caja de Vivienda Militar, todas encaminadas a facilitar la adquisición de vivienda en condiciones dignas y de salubridad. (MINVIVIENDA, 2014)

Para el año de 1950, el crecimiento de la población urbana pasó del 36% del total en el año 1950, 46% en el año 1960 y el 76% en el 2005. Este fenómeno se presentó principalmente por el recrudecimiento de la violencia que desplazó a la población campesina hacia las ciudades, en busca de seguridad y de empleo.

En 1951, a través de la realización del censo se descubrieron las precarias condiciones de la prestación de servicios públicos, especialmente el servicio de acueducto y alcantarillado.

Nuestras ciudades han recibido 28 millones de habitantes, y en los últimos 25 años se duplicó la población que vive en las ciudades. Hoy nuestras siete principales ciudades se encuentran entre las más densas del mundo.

Esta situación creó en las ciudades problemas en la economía, puesto que la producción industrial no estaba preparada para emplear toda esa población desplazada del campo.

Entre 1953 y 1957, se crea el subsidio familiar de vivienda, el cual se otorga en función del número de hijos del beneficiario, constituyéndose en una donación de dinero del Estado al beneficiario, que se abona directamente al valor de la vivienda.

3. Periodo de Transición. Para el año de 1966 se inicia lo que se conoce como vivienda de interés social, consistente en la vivienda subsidiada y dirigida a un segmento determinado de la población.

En el año 1968 se crea el Fondo Nacional del Ahorro, institución que administraba las cesantías de los funcionarios del sector público colombiano y desarrollaba los programas habitacionales y las líneas de crédito hipotecario para adquisición de vivienda. (MINVIVIENDA, 2014).

En este periodo inicia la intervención de los particulares en la construcción de viviendas, y se empieza a destacar el sector de la construcción como el sector líder en la economía Nacional, y al definirse de esta manera y tomarse como un sector autónomo frente a las tendencias del PIB, por lo que pueden ser objeto de incentivos para que jalonen la economía. (MINVIVIENDA, 2014)

4. Corporaciones de Ahorro y Vivienda. (El UPAC – 1972). En este periodo pierde el Estado su participación en la construcción de vivienda, que ha pasado a manos de los particulares.

En este momento nacen las CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA.

En cuanto a la creación del UPAC, en 1972, se logró canalizar el ahorro privado a través de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, para incentivar la construcción y la adquisición de vivienda por parte de las familias.

A través de este nuevo sistema, el cual contaba con el apoyo político del Presidente de ese entonces el Dr. Misael Pastrana, el sector privado pasó a ocupar un lugar destacado, mediante la intervención de las empresas constructoras.

El nuevo sistema de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, logró canalizar el ahorro privado, de manera que vieron crecer de manera constante el ahorro de los particulares mediante depósitos y logrando colocar el dinero en préstamos tanto para constructores como para los compradores de vivienda.

En este momento, el sector privado empezó a jugar un papel fundamental mediante las empresas constructoras. (MINVIVIENDA, 2014)

Según información brindada por CAMACOL, a principios de los años 80 el sector de la construcción presenta nuevamente una crisis, debido al descenso de la actividad edificadora, debido a la poca demanda y el crecimiento de la inflación. “A inicios de los años 80 el sector edificador registra la primera gran crisis en la segunda mitad del siglo; el descenso del nivel de la actividad edificadora, influenciado por un debilitamiento de la demanda, ocasionado por el rápido crecimiento inflacionario del 28% y las restricciones sobre la oferta de vivienda causadas por incrementos superiores al IPC, se retoma el sector de la construcción a través de la edificación de vivienda popular, para enfrentar la crisis económica y social de la década.” (CAMACOL VALLE, 2013).

Para 1982, se presentó la quiebra de las entidades financieras del Grupo Grancolombiano y otras entidades bancarias de la época.

Entre 1990 y 1997 el crédito hipotecario presentó un alza equivalente al 165% y para el año de 1996 comenzaron a caer los precios de la finca raíz, produciéndose un descenso en el nivel de la construcción. “El aumento en el crédito aceleró los precios de la finca raíz y la inversión en el sector. No obstante, se produjo al poco tiempo una burbuja en el negocio de la finca raíz, que arrastró a la economía a una de sus peores crisis. Entre 1996 y 1997 el crédito hipotecario creció 165% en términos reales. En 1996 comenzaron a caer los precios de la finca

raíz, produciendo un rezago del crédito y la construcción.” A este fenómeno se le denomina la burbuja de la construcción.

En 1998 la crisis de la banca se profundizó y llevándose por delante a varios bancos comerciales y corporaciones de ahorro y vivienda (CAV). En octubre de ese año fue intervenida Granahorrar, una de las CAV más importantes del País y la primera entidad que había nacido bajo el sistema Upac en 1972. (ELTIEMPO, 2002)

No obstante las buenas intenciones de quienes idearon el sistema UPAC. Este sistema no reforzó la financiación de vivienda en los sectores populares. Varios años después, la Corte Constitucional marcó la jurisprudencia con una serie de fallos en los cuales se declaró “que el sistema UPAC, no se encontraba ajustado a la Constitución.” (Ceballos, 2008). (URRUTIA MIGUEL, 2011)..

La peor parte de la crisis se sintió entre los deudores del sistema Upac, que entró en crisis después de 27 años de existencia. El alza desmesurada de las tasas de interés hizo que las obligaciones de los deudores del Upac se disparan y muchos de ellos perdieron sus inmuebles. (ELTIEMPO, 2002)

“Al aumentar la tasa de interés con la crisis internacional entre 1997 y 1998, la toma de la decisión de incluir la DTF en el cálculo del UPAC, aumentó considerablemente las cuotas de amortización y el valor de las deudas hipotecarias en paralelo a la caída de los precios de las viviendas.” (ENTERPRICE, n.d.)

Con la Ley 546 de 1999, se logra un gran cambio a la financiación de vivienda en Colombia, desapareciendo el sistema UPAC, que había financiado la vivienda desde el año 1972 a 1.5 millones de viviendas (MINVIVIENDA, 2014).

Gran cantidad de personas vieron superadas sus deudas en valores que sobrepasaban el precio comercial de la vivienda, por lo tanto el Gobierno se vio obligado a intervenir, obligando a los bancos a recibir en dación en pago los inmuebles y a condonar el total de la deuda, pues esta no se cubría con el valor del inmueble entregado. Esta situación, no solo afectaba al País en su parte financiera, al igual que en la parte social, muchas familias se vieron privadas de sus hogares.

La Corte Constitucional solicitó volver a una unidad estrictamente atada a la inflación anual, y el Congreso creó la Unidad de Valor Real (UVR) (Ceballos, 2008).

El fallo tuvo la motivación de reducir las cuotas de amortización de los deudores y así salvarles las viviendas. Los bancos sufrieron grandes pérdidas que provocó una parálisis del crédito hipotecario.

La cartera hipotecaria sólo creció a partir de 2005 después de la caída en 1999. Durante este periodo el sector de la construcción de vivienda se vio sensiblemente afectado en su desempeño.

Desde finales del año 1997, la crisis en el sector de la construcción comenzó a prolongarse, lo que hizo que muchas empresas cerraran y muchos obreros quedaran sin trabajo. “Mientras en 1994 la actividad edificadora alcanzó su mayor bonanza al reportar sólo en licencias de construcción un total de 16,5 millones de metros cuadrados, para 1999, en el período más duro de la crisis económica del País, la cifra de licencias aprobadas cayó a 7,4 millones de metros cuadrados. La contracción de la actividad edificadora estuvo combinada con una alta tasa de desempleo, el cierre de empresas y la pérdida de la confianza empresarial, que se convirtió en un coctel explosivo que motivó al Gobierno a tomar medidas de emergencia para conjurar esta crisis.” (ELTIEMPO, 2002).

Ley de vivienda: Para hacerle frente a la crisis, el Gobierno emitió la Ley de Vivienda, la cual ha dado resultados hasta la fecha. “La aprobación de una ley de vivienda, que creaba estímulos a los compradores, beneficios tributarios a los constructores y modificaba el esquema de financiación de la vivienda permitió que el sector mostrara un leve crecimiento a partir de 2001. En el 2000, el crecimiento de las licencias de construcción fue de 5,92 por ciento, en el 2001 llegó a 9,26 por ciento mientras que en el período enero-mayo de este año la cifra es positiva en 12,57 por ciento.” (ELTIEMPO, 2002).

El Dane reveló que al cierre de 2013 se iniciaron un total de 176,701 unidades de vivienda de las cuales el 50,4% (89,131) fueron VIS y el 49,6% (87,570) fueron No VIS.

Estas cifras siguen demostrando que la locomotora de vivienda está jalonando la economía Nacional. Así también quedó evidenciado en el último reporte del Dane, sobre área licenciada de acuerdo con el cual a diciembre de 2013 se alcanzaron 24.563.887 m² licenciados, lo cual representa un crecimiento acumulado del 15,8%, con relación al año anterior.

El Dane reveló que en enero de 2014 el número de empleados en la construcción en Colombia se ubicó en 1.366.348 trabajadores, generando 113.000 nuevos empleos. Esto representa un crecimiento anual del 9% y es la segunda cifra más alta de ocupación en el sector en la historia del País, después de la alcanzada en 2013. (REVISTADINERO, 2014)

El último periodo de estudio de la Historia del sector de la construcción de vivienda, se encuentra denominado como la Concepción del mercado y los subsidios a la demanda.

En este periodo se expide la Ley 3 de 1991 surgiendo el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, el Subsidio Familiar de Vivienda, y del instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE. Igualmente se aplica una reforma financiera, que efectúa una corrección monetaria al sistema UPAC, que pasa de depender del IPC a la tasa media de

Rentabilidad de los depósitos a término o DTF. Se presenta la reforma constitucional del año 1991, en la que se determina que los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. En 1992 el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas aprueba la Resolución 4 referente a la vivienda adecuada, resolución que firma Colombia y por lo tanto aplica en su legislación. (MINVIVIENDA, 2014).

El actual Gobierno propone un plan Nacional de desarrollo denominado prosperidad para todos, el cual incluye la locomotora de la vivienda, con la construcción de una meta inicial de 1.000.000 de viviendas, de las cuales 649.454 son de vivienda de interés social, manteniendo una intensa participación del sector privado y el Estado tiene una participación en el crédito hipotecario y en la promoción y generación de soluciones de vivienda como es el caso de las viviendas VIP, proceso liderado directamente por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Específicamente en nuestra región y en la ciudad de Cali, la década de los 50 estuvo enmarcada por la inestabilidad política, la violencia, el buen desempeño de la actividad económica. Debido a esta situación, la actividad edificadora presentó una fase recesiva y bajas tasas de crecimiento.

Los años 60 presentaron para la actividad edificadora de vivienda un estancamiento, debido a que la industria no estaba preparada para emplear a toda la fuerza de trabajo que venía del campo a la ciudad.

En los setentas con la creación de las Corporación de Ahorro y Vivienda y el Sistema UPAC, ayudaron a la construcción de viviendas, mostrándose en este momento como una producción artesanal.

En los años ochenta, se presenta una profunda crisis en el sector edificador, pues se debilita la demanda por el rápido crecimiento de la inflación, el cual llegó al 28% y algunas restricciones sobre la oferta de la vivienda debido a los incrementos superiores al IPC. (MINVIVIENDA, 2014).

En los años 90, debido a la apertura económica, el País adoptó nuevos principios básicos como la competitividad y eficiencia, con lo que pensaba disminuir desigualdades sociales. Esta nueva orientación política de vivienda permitió para muchos la adquisición de vivienda de interés social, y de subsidios del estado, todo gracias a las facilidades de financiación.

5. Mercado en el cual se implementan los subsidios directos a la demanda. En esta última etapa, se propone una mayor participación del sector privado mediante un modelo estructurado de concepción de mercado. (MINVIVIENDA, 2014)

Así se expide la Ley 3 de 1991, que plantea otro modelo de gestión del sector, desmontando las formas de intervención del mercado y se crea un nuevo marco político que da origen al SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, al INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA (INURBE), como entidad responsable de la administración de la nueva política.

Se aplica la reforma financiera y la corrección monetaria al sistema UPAC, que pasa de depender del IPC a la DTF, decisión que lo llevaría a su liquidación, después de haber causado una crisis económica.

Los siguientes gobiernos centrales proponen dentro de sus planes continuar apoyando el programa de subsidios, y en cuanto a los gobiernos sectoriales, tuvieron que reorientarse al presentarse el terremoto del eje cafetero, y el inicio del proceso de atención prioritaria a las necesidades de vivienda de la población desplazada por el conflicto armado.

En el año 2003 se desmonta el INURBE y se crea FONVIVIENDA.

Entre el año 2006 al 2010, se crea la política de Ciudades Amables, enfocada a la reducción de la pobreza, promoción de empleo y la equidad. Se implementaron los Macro proyectos de Vivienda de Interés Social, la renovación y la redensificación urbana, entre otros. (MINVIVIENDA, 2014)

Del año 2010 al 2014, se ha venido desarrollando la política sectorial Locomotora de la Vivienda, cuya meta inicial fue la construcción de un millón de viviendas de estas aproximadamente el 60% de Viviendas de Interés social.

Sector Vivienda VIS en la actualidad: Para el año 2016, la nueva Ministra de Vivienda, Elsa Noguera, tiene entre sus retos lograr que más de 450.000 familias accedan a una vivienda para consolidar la clase media, pues desde el año 2010, se ha venido trabajando para sacar de la pobreza a más de 4,4 millones de personas, mejorando su ingreso y accediendo a mayores prestaciones sociales, ahora la meta es afianzar la clase media.

Y para la Ministra de Vivienda, Elsa Noguera, la mejor forma de hacerlo es convirtiendo a buena parte de estos colombianos en propietarios de vivienda propia. “Cuando una persona tiene acceso a su casa propia ya no vuelve a caer en la pobreza”, asegura. (REVISTA DINERO, 2016).

Pero, además del impacto social que tiene la construcción, en este sector están puestas las esperanzas de contrarrestar la desaceleración, generando más crecimiento y empleo. Por eso el Gobierno invertirá \$10 billones para construir 450.000 viviendas de aquí a 2018.

El programa incluye 30.000 unidades de la segunda ola de vivienda gratuita. Otras 46.000 viviendas provienen del programa ‘Mi Casa Ya Ahorradores’, que se enfoca en personas que

ganan entre 1 y 2 salarios mínimos, a quienes el Gobierno les aporta hasta \$20 millones para la cuota inicial y 5% de subsidio a la tasa de interés.

El grueso de la vivienda provendrá de tres programas: Mi Casa Ya para personas que ganan entre 2 y 4 salarios mínimos –a quienes el Gobierno les ayuda con subsidio para la cuota inicial de hasta \$12 millones y subsidio en 4 puntos de la tasa de interés– para quienes habrá una oferta de 130.000 unidades cuyo valor está entre \$48,2 millones y \$93 millones.

Otras 130.000 viviendas se beneficiarán del subsidio a la tasa de interés, cuando su valor supere los \$93 millones pero sea inferior a \$230 millones. Las Cajas de Compensación Familiar colocarán cerca de 114.000 viviendas entre sus afiliados.

POT: Crisis y Oportunidad: En materia de ordenamiento territorial, cerca de 90% de los municipios del País tendrán que formular los nuevos Planes de Ordenamiento Territorial (POT), luego de que venciera su vigencia de tres administraciones y se considera para la Ministra del momento como una buena oportunidad para que se mejore el desarrollo urbano (REVISTA DINERO, 2016).

En este tema, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, debe unirse con el Departamento Nacional de Planeación y la Procuraduría, para coordinar una asesoría integral en la formulación de la norma local y facilitar a los mandatarios municipales que los nuevos POT construyan comunidad de forma ordenada.

El tema de la habitación es fundamental para lograr el objetivo que las familias de escasos recursos, tengan acceso en condiciones dignas, no solo a una vivienda sino a un entorno propicio para su desarrollo, pues debe contar con las condiciones urbanísticas tales como parques, vías adecuadas, servicios públicos, hospitales y colegios.

Vivienda Segura: La crisis que se generó en 2015 con la caída de algunas de las torres del edificio Space en Medellín, produjo incertidumbre entre compradores de vivienda y puso al descubierto la falta de mayores garantías por parte de los constructores. Con este antecedente, desde el Ministerio se promovió una nueva Ley que se conoce como de ‘Vivienda Segura’ – inicialmente se denominó ‘Anti Space’ – que acaba de ser aprobada por el Congreso.

La Ministra Noguera, Ministra de Vivienda en ese entonces, manifestó que esta Ley les dará más certeza a los compradores de que las nuevas edificaciones contarán con una reglamentación más rigurosa.

Tres son los principales cambios de la Ley: a) Los constructores estarán obligados a amparar los daños patrimoniales cuando haya colapso o amenaza de ruina por las deficiencias en el proceso constructivo.

b) cuando se trate de viviendas con más de 2.000 metros de construcción tendrán que contar con revisores y supervisores independientes al constructor, y

c) habrá más vigilancia para los curadores urbanos. En este caso, en la Superintendencia de Notariado se crea una dependencia delegada que adelantará el concurso de méritos para que los curadores no se nombren a dedo. (REVISTA DINERO, 2016).

Con el proyecto de ley de vivienda segura, los colombianos tendremos la certeza de que las nuevas edificaciones que se construyan en el País contarán con la reglamentación más rigurosa posible.

Con esta norma, el Gobierno busca fortalecer los mecanismos de control para elaboración y revisión de diseños, a la expedición de licencias y a la supervisión de cada una de las obras habitacionales que permitan garantizarles a los compradores de vivienda que su nuevo

patrimonio en realidad es la mejor inversión que pueden hacer en sus vidas y que se trata de obras seguras.

Las obras seguras tendrán que cumplir con 3 claves:

1.- Protección a los compradores de vivienda: Será obligación de constructores de vivienda amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios afectados por el colapso o amenaza de ruina, como consecuencia de deficiencias en el proceso constructivo.

2.- Más medidas de seguridad: Todas las viviendas con más de 2.000 metros de construcción deberán contar con revisores y supervisores independientes del constructor. Se eliminan todas las excepciones que autorizaban a los constructores a realizar la supervisión de sus propias obras. Los supervisores técnicos deberán estar inscritos en el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados para garantizar que los profesionales sean especialistas en estructuras y cuenten con la experiencia e idoneidad necesarias. Una vez concluidas las obras, y previo a la ocupación de las nuevas edificaciones, el supervisor técnico deberá expedir, bajo la gravedad de juramento, el Certificado Técnico de Ocupación, el cual manifieste que la edificación se construyó de conformidad con la licencia de construcción y cumpliendo las normas de sismo resistencia.

3.- Mayor vigilancia para los curadores urbanos: Se creará la Superintendencia Delegada para el control de curadores urbanos, adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro, para efectos de la inspección, vigilancia y control del proceso de selección de los curadores urbanos. Delegada junto con el Departamento Administrativo de la Función Pública apoyarán a los alcaldes en la realización del concurso para designar el curador urbano para su municipio o distrito. (MVCT, 2016).

2.1 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS EN CALI

La realización de la mesa redonda “Vivienda social para los pobres”, realizada por el periódico El País en el año 2014, muestra la opinión de varios expertos en el tema de la vivienda VIS en Cali, como son: la directora de Planeación de aquel entonces, Fabiola Aguirre; María Elena López, directora de vivienda de Comfandi; Carlos Alberto Sanclemente y Ósber Orozco, del área de servicios sociales y vivienda de Comfenalco, el ex director de Bienes Inmuebles, Claudio Borrero, y el economista urbano, Ernesto Pino. . (EL PAIS, 2014).

Las principales conclusiones de esta mesa redonda fueron:

1. En Cali, no se encuentra definida una política de Vivienda de Interés Social, para resolver el problema de techo de más de ochenta mil familias, debido a que aunque si existe, no se ha desarrollado a plenitud, porque en este momento la estructura de la Secretaría de Vivienda no permite hacerlo.

2. En el Plan de Ordenamiento Territorial, no está claramente definido qué es vivienda social y las normas que se incluyeron sobre ella son tan exigentes que hacen económicamente inviable su construcción.

3. La demanda de vivienda VIS en Cali crece cada año en 13.000 unidades, Comfandi y Comfenalco, como cajas de compensación y colocadoras de los subsidios de vivienda de interés social, son las únicas que construyen vivienda social en Cali y sólo pueden ofrecer mil soluciones cada una. Para estas entidades, en Cali no hay estímulo institucional a la construcción de vivienda para los más pobres.

4. El panorama de la vivienda de interés social, VIS, en Cali adquirió una nueva perspectiva luego de conocerse el resultado de los estudios técnicos sobre los ejidos de Meléndez

y toda la poligonal H de Navarro, los cuales declararon que el 93% del área, que comprende 1.444,6 hectáreas, son urbanizables.

5. Para solucionar el déficit habitacional en Cali, en cuestión de vivienda VIS, se requieren ocho millones de metros cuadrados de tierra, que es la materia prima, para solucionar el déficit habitacional. El Municipio debe comprar hoy la tierra que es suelo rural, en este momento más barata, y posteriormente incorporarla a un área de expansión, con el objeto de regular su precio. Eso sería hacer gestión del suelo.

6. La vivienda de 50 salarios mínimos en Cali es prácticamente imposible y cuando se hace estamos cruzando subsidios de un lado para otro para que sea posible”. (EL PAIS, 2014).

7. En Cali no se permita hacer vivienda de interés social en torres de más de cinco pisos, mientras en Medellín hay edificios de 20 pisos para VIS con unas exigencias menores en parqueaderos, lo cual permite que el inversionista reparta la carga del valor del lote entre muchas más soluciones.

8. Se debe gestionar la financiación de la vivienda VIS, identificando cuántas familias están por debajo de dos salarios mínimos legales mensuales y sus posibilidades de acceso real a una casa digna. Para dar solución a lo anterior se debe trabajar en crear un sector financiero alternativo para atender a esta economía de bajos ingresos e informal que hay en la ciudad. Específicamente deben generarse empleos e ingresos, vinculados a la oferta de vivienda productiva, es decir viviendas con locales comerciales en los que se puedan montar negocios familiares que produzcan ingresos que ayuden a pagar la vivienda.

9. El desarrollo urbano estará en la redensificación, lo que implica desarrollar nuevamente la ciudad que ya tiene una infraestructura, vías, sistemas de transporte masivo, como lo que ocurre en el Barrio El Calvario y Sucre.

10. En el suroriente de Cali, se cuenta con una reserva de 14 millones de metros cuadrados, en terrenos denominados como ejidos, cuya construcción fue aprobada por recientes estudios técnicos, al considerar que el 93% de esta tierra es urbanizable, abre nuevas posibilidades a la expansión urbana.

11. En el ajuste del POT va a quedar incluido un gran plan parcial donde el Municipio participe con los privados en los ejidos planificando el macroproyecto de 40.000 ó 50.000 viviendas en ese sector.

12. Otra solución a la escases de tierras urbanizables para la construcción de vivienda VIS en Cali, sería la expansión de la construcción hacia los municipios vecinos y al área de influencia de Cali, como son por ejemplo Yumbo y Jamundí.

13. Se presenta un problema para la construcción de viviendas VIS en el corredor Cali – Jamundí, pues no cuenta con agua potable.

14. En cuanto a las cifras relacionadas con la construcción de vivienda VIS, 10 por ciento vale el terreno en los costos de la vivienda; 20 por ciento es el valor de la infraestructura de servicios; 10 por ciento cuestan los diseños curaduría y permisos; 50 por ciento es el costo de la construcción física del inmueble; 10 por ciento vale la escrituración, vigilancia y otros;

15. Cuando se formuló el POT no había un estudio de vivienda en Cali. Hoy se cree que hacen falta más de 80 mil casas y que unas 200.000 familias habitan en áreas subnormales. Indicó que el déficit en cantidad de viviendas hoy en Cali es de 80.784, el cual aumenta a un ritmo de entre 12.000 y 13.000 soluciones habitacionales por año. Hoy se cree que hay más de 200.000 personas viviendo en más de un centenar de asentamientos ilegales y muchos en alto riesgo como los que habitan en la zona de ladera.

2.1.1 Déficit Cuantitativo y Cualitativo de la Vivienda VIS en Cali. La evaluación sobre la tenencia de vivienda digna por parte de los caleños, es abordada desde indicadores de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, además de los resultados de las estrategias de reducción de sus principales componentes. (CALI COMO VAMOS, 2015).

El déficit de vivienda en Cali para 2014 estaba proyectado en 149 mil unidades. 123 mil de déficit cuantitativo (diferencia entre hogares y viviendas) y 26 mil de déficit cualitativo (viviendas que requieren obras de mejoramiento).

Se espera que en los próximos años mejore esta oferta, ya que en 2014 las licencias de construcción de VIS/VIP crecieron seis veces (4.230 licencias) y estaban en gestión proyectos correspondientes a 23 mil subsidios.

En los últimos años hasta 2014, se reubicaron 1.122 familias provenientes del jarillón y las lagunas El Pondaje y Charco Azul, en tres proyectos de vivienda. No obstante, a 2014 se censaron 8.065 hogares por reubicar, aún residentes en esas zonas de riesgo ambiental.

Ambos tipos de déficit, que suman un total de 149.018 unidades habitacionales a 2014, establecen la población objetivo o el universo de hogares a los cuales deben atender medidas como la construcción de vivienda, los subsidios de vivienda nueva y de arrendamiento, las obras de mejoramiento, entre otras intervenciones.

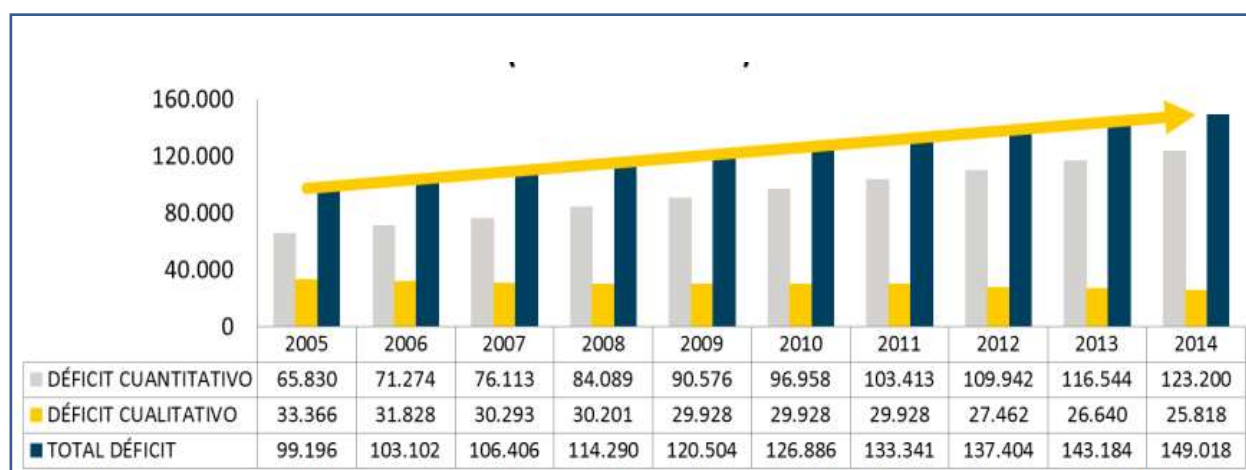


Ilustración 4. Proyección del Déficit de Vivienda calculada en número de Hogares

Fuente: Cali Cómo Vamos, (2015)

De acuerdo con proyecciones del Plan Estratégico de Vivienda de Cali, en 2014 el déficit cuantitativo de vivienda era de 123.200 unidades habitacionales, lo cual indica que igual número de hogares residentes en la ciudad carecen de una vivienda. Por otra parte, el déficit cualitativo, relacionado con carencias físicas de las viviendas existentes, ascendía a 25.818 unidades.

Como solución al déficit cuantitativo, las licencias de construcción aprobadas para vivienda de interés social y prioritario, se han incrementado en los últimos años, no solo en cantidad, sino también en participación frente a las licencia de construcción de vivienda NO VIS/VIP. Mientras en el año 2007, las licencias para unidades VIS solo aportaban el 38% del total, en 2010 participaron con el 50%, en el 2012 con el 71% y en 2014 con el 59%.

El programa de viviendas 100% subsidiadas del Gobierno Nacional y los proyectos de vivienda de reubicación de hogares ubicados en zonas de alto riesgo y para población en situación de desplazamiento, han contribuido al crecimiento de esta cifra.

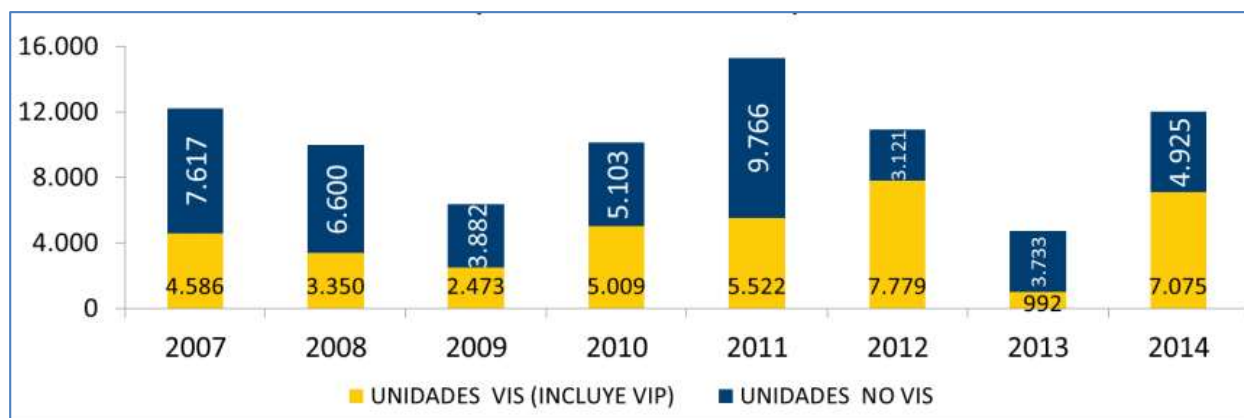


Ilustración 5. Licencias de Construcción Aprobadas Vis y Vip 2007 – 2014

Fuente: Cali Cómo Vamos, (2015)

Las unidades habitacionales VIS aprobadas en Cali tuvieron un comportamiento ascendente hasta el año 2012, hasta alcanzar las 7.779 unidades, pero en 2013 cayeron un 88% y para 2014 se incrementaron de 947 a 4.230 licencias aprobadas. Un impulso importante a la vivienda social lo dieron las 2.845 unidades licenciadas de interés prioritario en 2014.

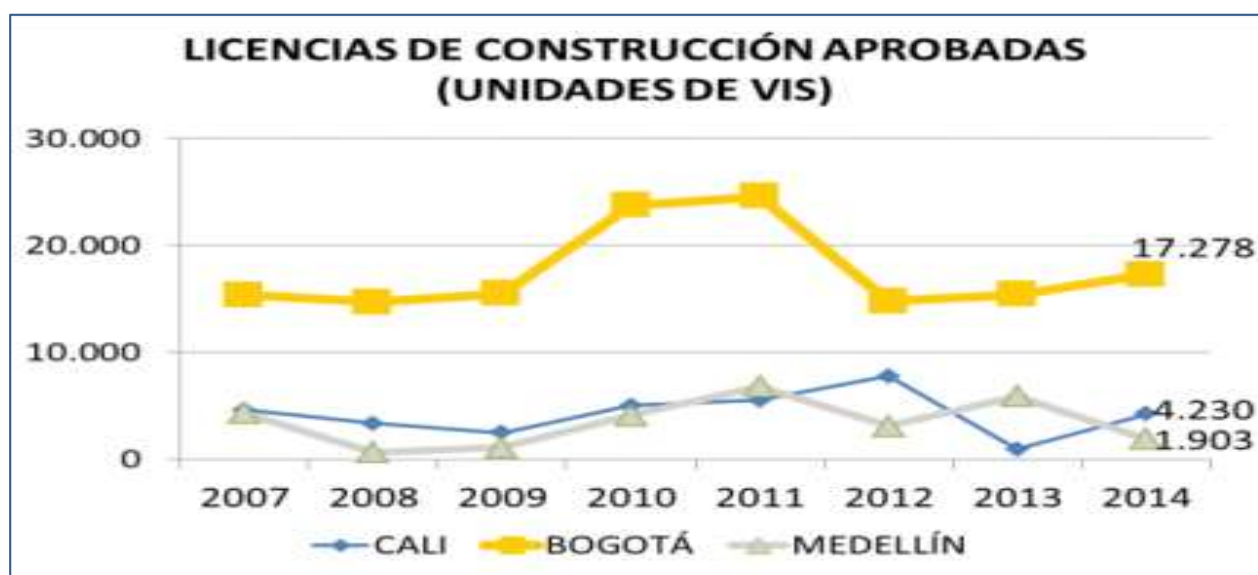


Ilustración 6. Licencias de Construcción Aprobadas en Vis 2007 – 2014

Fuente: Cali Cómo Vamos (2015)

2.1.2 Importancia del Estudio de la Evolución de la Vivienda de Interés Social.

Desde el Plan de las Cuatro Estrategias, propuesto por el presidente Misael Pastrana (1970 – 1974) y los gobiernos subsiguientes, ante la escasez de recursos para actuar en todos los frentes, han elaborado planes de crecimiento que identifican actividades o sectores prioritarios para que se conviertan en 'motores de crecimiento', con el fin de que arrastren al conjunto de la economía hacia mayores niveles de desarrollo y bienestar.

El Presidente electo, Juan Manuel Santos (2010 – 2014) y su periodo de reelección del (2014-2018) ha llamado a estos 'motores' como 'locomotoras', que han jalonado el avance y el crecimiento por más de un 10 por ciento anual. Estas Locomotoras planteadas son: infraestructura, agricultura, vivienda, minería, e innovación. (PORTAFOLIO, 2010).

Al año 2014, la locomotora de la Vivienda ya había despegado y la que mejor le iba, según los informes del Dane, Fedelonjas y Planeación Nacional.

Desde agosto de 2010 hasta el año 2014, se inició la construcción de más de 800 mil viviendas en todo el País. De este total, el 53% es Vivienda de Interés Social y Vivienda VIS urbana y rural.

El total iniciado durante esta administración es un 42% más que lo iniciado durante el Gobierno anterior.

Al término del cuatrienio el total de viviendas gratis contratadas es de 103 mil 591, aunque se prometieron 100.000, se han contratado 3.591 adicionales y se han beneficiado 226 municipios en 29 departamentos. (CARACOL, 2014).

2.2 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

2.2.1 Todos por un nuevo País. 2015 – 2018. El Plan Nacional de Desarrollo (PND) contiene los propósitos y objetivos de largo plazo, que serán adoptados por el Gobierno del Presidente Santos hasta el final de su mandato.

En el cuadro que se inserta a continuación, se denotan las estrategias y componentes a cargo de la vivienda de interés social, en donde prima la VIS, los programas de renovación urbana para obtener terrenos dentro del casco urbano, la incorporación de suelo rural y la expansión al perímetro urbano, entre otras estrategias que permitan el óptimo desarrollo de este tipo de vivienda.

Cuadro 1. Los Componentes y Estrategias a Cargo del Sector

TÍTULO	CAPÍTULO	ÁREA TEMÁTICA
I Disposiciones generales	Estrategias transversales y regionales	Movilidad social
II Plan de inversiones y presupuestos plurianuales	Movilidad social	Ciudades amables y sostenibles para la equidad
III Mecanismos de ejecución del plan	Movilidad social	1. Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. 2. Programas de Renovación Urbana 3. Subsidios de vivienda en especie. 4. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. 5. Plusvalía por las obras que resulten de proyectos de Asociación público privada (APP) 6. Financiación de proyectos de vivienda de interés social. 7. Reglamento del sector de agua potable y saneamiento básico para vivienda rural. 8. Eficiencia en el manejo de residuos sólidos.

Fuente: Minvivienda, (2014)

2.3 ALGUNAS DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ESTUDIO DEL COMPORTAMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI

Colombia cuenta a nivel Nacional, Regional y Municipal, con entidades como la Cámara Colombiana de la Construcción “Camacol”, La Lonja de Propiedad raíz del Valle de Cauca, entidades gremiales que se encuentran vigilantes frente al comportamiento del sector. Otra entidad estatal importante para señalar es el ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2.3.1 Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. Esta es una Asociación gremial de carácter regional, constituida como entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica, constituida conforme a las leyes, encaminada a conformar un organismo gremial que representara a ingenieros y a los arquitectos dedicados a la construcción, lo mismo que a industriales y comerciantes de empresas que tiene relación directa con esta actividad.

Se fundó en mayo de 1958, por el Ingeniero Civil Octavio Gaviria Macías, y a la cual se sumaron los Ingenieros Civiles José Otoya y Ángel Castro Borrero, la seccional Valle. Desde su fundación CAMACOL, ha respaldado los intereses de todos sus afiliados, brindándoles la asesoría e información necesaria para el exitoso desarrollo de su empresa y representando al gremio ante los gobiernos tanto Regional como Nacional.

CAMACOL, interviene en temas trascendentales para el sector, tales como políticas de vivienda y desarrollo urbano, el POT, habilitación suelo urbano, subsidio financiación, sistema de transporte masivo, reconociendo a la construcción de vivienda como uno de los puntos más dinámicos de la economía, el desarrollo de programas de gran impacto social y protección del

medio ambiente, transmitiendo a sus afiliados desde una perspectiva empresarial, el compromiso y la necesidad de incorporar en el sector prácticas sociales responsables.

La organización gremial de Camacol está basada en un sistema confederado integrado por 15 regionales y dos seccionales. Este esquema le ha permitido a Camacol tener un mayor conocimiento de las realidades y necesidades regionales, y una mayor capacidad de respuesta local. Las regionales son Antioquia, Bogotá y Cundinamarca, Bolívar, Boyacá y Casanare, Caldas, Caribe, Cúcuta y Nororiente, Huila, Meta, Nariño, Risaralda, Santander, Tolima, Valle, Valledupar y las seccionales Montería y Santa Marta. (VALLE CAMACOL, nd) (Evolución del Sector Edificador y de la región del Valle a través de las Décadas. Recuperado de (CAMACOL VALLE)).

2.3.2 Lonja de Propiedad Raíz del Valle del Cauca. Agremiación fundada en 1976. “La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca es una institución que interactúa con el Gobierno y el sector privado en diversos temas. Velamos por los intereses del sector con un claro compromiso social, y tenemos la capacidad y los conocimientos para participar activamente en el análisis de aquellos tópicos de interés para nuestros afiliados y sus clientes.” (LONJA, s.f.).

2.3.3 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del País, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y

saneamiento básico. (MINISTERIO, s.f.) (MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO)

En 1886, los asuntos relacionados con la vivienda, eran atendidos por el Ministerio de Política de Sectores, Ministerio de Fomento.

En 1968 tomó el nombre de Ministerio de Desarrollo Económico, y representó un rol muy importante para el desarrollo de la vivienda.

El Ministerio fue creado con la promulgación de la Ley 790 de 2002 reformada por la ley 1444 de 2011, mediante la cual se creó el MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE, dedicándose de esta manera el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO, a temas tales como uso del suelo, ordenamiento urbano, agua potable, saneamiento básico, desarrollo territorial y vivienda. (CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMACOL VALLE DEL CAUCA, n.d.).

2.3.4 Cali Cómo Vamos. Cali Cómo Vamos es un programa de seguimiento y evaluación de la calidad de vida en la ciudad, tiene como referencia el Programa "Bogotá Cómo Vamos", adelantado desde 1998 por iniciativa de la Casa Editorial El Tiempo, la Cámara de Comercio de Bogotá y la Fundación Corona. En 2005 se llevó a cabo el lanzamiento del programa Cali Cómo Vamos, el cual constituye una alianza interinstitucional privada conformada por:

1. Cámara de Comercio de Cali
2. Cámara de Comercio de Bogotá
3. El País
4. El Tiempo
5. Universidad Autónoma de Occidente

6. Pontificia Universidad Javeriana
7. Fundación Corona
8. Fundación Alvaralice

Promover una ciudadanía informada, responsable y participativa a través de un seguimiento periódico y sistemático a la calidad de vida de la ciudad. (CALI COMO VAMOS, 2015).

3. METODOLOGÍA PARA EL ESTUDIO DEL SECTOR

3.1 EL ENTORNO

3.1.1 Importancia del Análisis del Sector de la Construcción de la Vivienda de Interés Social en Cali. El entorno general comprende varias variables o también llamadas fuerzas de carácter general que no se relacionan directamente con las actividades del sector, pero que pueden afectar las decisiones que se deben tomar a largo plazo.

En este punto se encuentran factores económicos, socioculturales y demográficos, tecnológicos políticos, legales, ecológicos entre otros.

Con la aplicación de esta herramienta, se analizarán cada una de las variables encontradas y se detectará tanto las amenazas como las oportunidades que hay en cada una de ellas, que representan el mayor impacto sobre el sector de la construcción en Cali. (BETANCOURT G., 2014).

3.2 ANÁLISIS DEL MACRO AMBIENTE

3.2.1 Entorno Geofísico. El propósito de este capítulo es el presentar las generalidades geofísicas de la Ciudad de Cali, en un sentido general y después analizarlas desde el punto de vista de amenaza u oportunidad.

Las anteriores también si son mayores o menores, por medio de las matrices de evaluación de factores externos a la organización. De esta manera se sabrá qué es lo que está pasando, y así obtener la información en el mundo externo, por fuera del sector, pues para

alguien que conforma la dirección o el manejo de una organización, o toma las decisiones al interior de ésta, construye la estrategia con base en la información externa o el entorno que toma como fuente para la construcción de la misma.

Las organizaciones no son solamente la parte interna sino lo externo, o lo que sucede afuera de su organización, que hoy en día es más importante lo externo que lo interno, pues allá afuera esta la competencia, los clientes, las instituciones gubernamentales y todos aquellos establecimientos y empresas con las cuales se relaciona, donde suceden los fenómenos económicos, el desarrollo de la tecnología, la población, la cultura, las instituciones de Gobierno, los acuerdos tácitos o expresos en la normas jurídicas; y viene el desarrollo de las normas jurídicas o leyes. Esta relación no solamente se encuentra en el mundo nacional, sino también en lo internacional. (BETANCOURT G., 2014)

En conclusión, cada una de las organizaciones o empresas recibe una cantidad de influencias del mundo externo. En el evento que un gerente no entienda que es lo que está sucediendo en el mundo externo, está desenfocado y sus decisiones no serán acertadas y no responderán a una realidad, pues la desconoce. Esto es lo importante de este estudio, pues el estudio del entorno es la base para el estudio de la estrategia.

El estudio del entorno del Sector de la Construcción de Vivienda en Santiago de Cali, se abordará desde dos puntos: el primero un entorno general, abstracto, de gran incertidumbre y complejo para su interpretación, comprende variables o fuerzas que pueden denominarse como de carácter general. El segundo punto es el entorno específico, sectorial o competitivo.

En el entorno general, se pueden determinar como factores tales como: económicos, factores socioculturales y demográficos, factores tecnológicos, factores políticos – legales, factores internacionales y factores ecológicos, entre otros, en los cuales se determinarán cuáles

son las variables más pertinentes con el fin de clasificarlas en AMENAZAS, OPORTUNIDADES y catalogarlas como MAYORES o MENORES.

Entre las diferentes dimensiones del entorno se estudiarán las siguientes:

1. Entorno Geográfico y Recursos Naturales de la Ciudad de Cali.
2. Entorno Demográfico
3. Entorno Económico
4. Entorno Ambiental
5. Entorno Político / Legal
6. Entorno Jurídico
7. Entorno Tecnológico
8. Entorno Global

Todos estos factores se enfocarán básicamente en el contexto regional y especialmente en el Municipio de Santiago de Cali.

3.2.2 Entorno geográfico de la ciudad de Cali. En este punto se analizarán las características geográficas y medioambientales que imperan en la Ciudad de Santiago de Cali, siempre teniendo presente aquellos que inciden favorable o desfavorablemente el sector de la Construcción de vivienda en Cali.

El Municipio de Cali, ubicado en Colombia, Sur América, en el Departamento del Valle del Cauca, es una de las regiones más ricas y de mayor desarrollo de la República de Colombia.

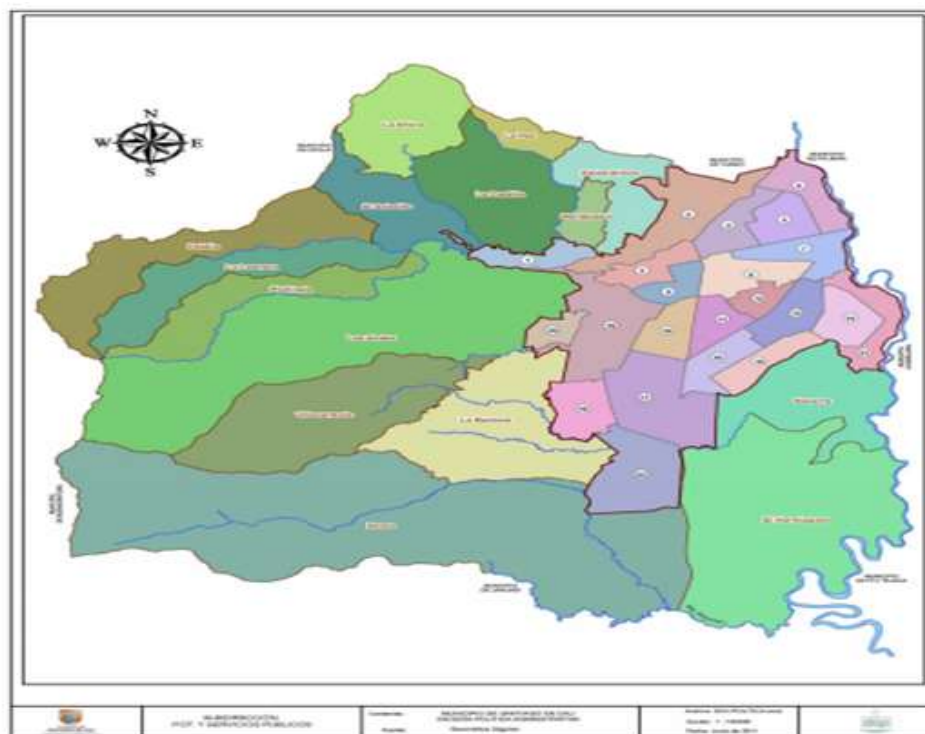


Ilustración 7. Mapa de la Ciudad de Santiago de Cali

Fuente: DANE

Tabla 2. Perfil de la Ciudad de Santiago de Cali

DESCRIPCIÓN	2009	2010	2011	2012
Población:				
Población total	2.219.633	2.244.668	2.269.630	2.294.643
Densidad de población	2.219.633	2.244.668	2.269.630	2.294.643
Densidad de población (por Km ²)	3.961.8	4.006.5	4.051.0	4.095.7
Porcentaje de población en el País	4.9	4.9	4.9	4.9
Porcentaje de población que son niños	25.0	24.6	24.2	23.8
Porcentaje de población que son jóvenes	18.0	17.8	17.7	17.6
Porcentaje de población que son adultos	46.6	46.9	47.2	47.4
Porcentaje de población que son adultos mayores	10.4	10.7	10.9	11.2
Razón hombre-mujer (hombres por cada 100 mujeres)	91.7	91.7	91.6	91.6
Razón de la población dependiente (ajustado por empleo)	47.5	46.9	46.3	45.8
Porcentaje de población que migrantes (2005)	5.6	5.6	5.6	5.6

DESCRIPCIÓN	2009	2010	2011	2012
Hogares:				
Hogares	621.059	634.901	647.828	661.278
Unidades de viviendas ocupadas	561.418	573.930	585.617	597.776
Personas por unidad de vivienda	4.0	3.9	3.9	3.8
Densidad de vivienda (por Km ²)	1.002.1	1.024.4	1.045.3	1.067.0
Economía				
Tasa anual de inflación (promedio últimos cinco años)	4.5	4.2	4.0	3.4
Distribución del ingreso (coeficiente GINI)	0.499	0.529	0.504	0.515
PIB Col. (Miles US\$)	175.967.028	182.956.088	195.114.552	203.290.287
Producto Interno Bruto Percápita Col (US\$)	3.912	4.020	4.238	4.364
PIB Percápita Cali (US\$)	4.251	4.306	4.473	4.540
Porcentaje del PIB en el País	5.4	5.3	5.2	5.1
Total de empleados	1.068.975	1.080.434	1.034.981	1.076.452
Cambio en el % de empleados (Base últimos cinco años)	6.4	9.8	1.0	4.5
Número de negocios por cada mil habitantes (2005)	25.2	24.9	24.7	24.4
Tasa de desempleo anual	13.6	13.7	15.4	14.3
Avalúo comercial/industrial como porcentaje del avalúo total	18.9	18.5	19.3	19.7
Gobierno				
Tipo de gobierno (e.g. Local, Regional, County)	Local			
Presupuesto (US\$)	792.349.253.9	755.729.185.8	900.526.347.2	937.734.049.4
Presupuesto per cápita (US\$)	357.0	336.7	396.8	408.7
Presupuesto de inversión (US\$)	358.777.990.9	521.914.429.8	623.390.974.0	648.484.850.6
Presupuesto de inversión per cápita (US\$)	251.7	232.5	274.7	282.6
Geografía y clima				
Región	Latin America – Caribbean			
Tipo de clima	Continental			
Superficie (Km ²)	560.3	560.3	560.3	560.3
Porcentaje de área no-residencial (Km ²)	80.4	80.4	80.4	80.4
Temperatura promedio anual (Celsius)	25.1	24.6	24.5	24.7
Participación promedio anual (mm)	1.009.6	1581.0	16.01.2	1.019.2

2/2

Fuente: DANE (2003)

Santiago de Cali, está ubicada en el suroccidente del País y tiene costas sobre el Océano Pacífico, en una extensión de 200 kilómetros, donde se encuentra ubicado el puerto de Buenaventura, el más importante del País, por el inmenso movimiento de carga importación y exportación que por allí se registra.

Tiene una superficie total de 21.195 KM² que representa el 1.5% del territorio Nacional, su población para el año de 1993 era de 3.474.695 habitantes, para una densidad de 156.9 habitantes por Km².

El Valle del Cauca tiene características climáticas variadas, siendo los 25 grados centígrados la temperatura promedio, para una altura de 1000m sobre el nivel del mar.

La región del litoral pacífico presenta precipitaciones pluviales que llegan a los 5000 mm al año.

El departamento cuenta administrativamente con 42 municipios, siendo su capital Santiago de Cali, que dista 484 Km. de Santafé de Bogotá, capital del País.

El 81.85% de la población vallecaucana se concentra en los centros urbanos y el 18.2% en las áreas rurales.

Topográficamente el relieve cuenta con tres regiones naturales: La región montañosa dominada por las cordilleras Central y Occidental. La región del valle del río Cauca que se extiende a ambos costados del mismo, con 22 Kilómetros de ancho en su parte sur y de 6 a 8 Km. en la norte, constituye una de las zonas agrícolas más importantes del País. (ALCALDIA DE CALI).

3.2.2.1 Posición Geográfica.

Latitud: al norte: Cerro de Tatama 5° 00' 30". Al Sur La Balsa: 3° 05' 35"

Longitud: Al Este. Páramo de Barragán. 75° 41' 32", al oeste Bocas del Naya 77° 00' 33"

Altitud: Farallones de Cali: 4.080 m Sobre el nivel del Mar. (ALCALDIA DE CALI).

3.2.2.2 Regiones Naturales.

Región plana o del Valle físico entre las dos Cordilleras: Es la más rica y valiosa del País, comparada sólo con la sabana de Bogotá y el valle del río Sinú. Su extensión superficial es de unos 3.000 Km². Alcanzando 32 Km en sus partes más anchas, el río Cauca la recorre de sur a norte. (ALCALDIA DE CALI).

Región Montañosa o Cordillerana. Está formada por las cimas de las dos cordilleras y sus estribaciones, faldas y laderas. La parte sur de la cordillera Occidental es estéril. Sus tierras erosionadas. (ALCALDIA DE CALI).

Otras Características:

1. **Idioma:** Español
2. **Moneda:** Peso colombiano
3. **Población:** Predomina la población Blanca en el interior del país y La Negra en la Costa Pacífica. (ALCALDIA DE CALI).

3.2.2.3 Clima. El sector de la construcción de vivienda en el Municipio de Cali, se ve beneficiado por el clima de la región, el cual corresponde básicamente a dos periodos: uno de verano y otro de invierno el cual presenta lluvias intermitentes y no de mucha intensidad. En los últimos años, la región se ha visto afectada por la ola invernal. (ALCALDIA DE CALI).

Tabla 3. Información Geográfica de Santiago de Cali

DESCRIPCIÓN	VALOR
Latitud norte	3°27'2''
Longitud oeste (meridiano de Greenwich)	76°31'42''
Altura sobre el nivel del mar (m) (Coordenadas 110.000N, 110.000E)	1.070
Altura máxima (m) (Farallones)	4.070
Altura mínima (m) (Oriente)	950
Superficie total del Municipio (Km ²)	560.3
Comunas (Km ²)	120.9
Corregimientos (Km ²)	437.2
Protección río Cauca (Km ²)	2.2
Suelo urbano (Km ²)	120.9
Suelo rural (Km ²)	410.9
Suelo de expansión (Km ²)	16.5
Suelo suburbano (Km ²)	9.7
Suelo de protección río Cauca (Km ²)	2.2
Temperatura promedio (°C)	24.6
Precipitación anual (mm)	1.310.2
Humedad relativa media anual (%)	70.6

Fuente: Alcaldía de Cali

Cuadro 2. Parámetros Climáticos promedio de Santiago de Cali

Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Temperatura diaria máxima (°C)	30	31	29	28	28	30	31	32	30	28	27	28	29.3
Temperatura diaria promedio (°C)	23.9	24.0	24.1	23.8	23.7	23.8	24.0	24.1	23.9	29.3	23.2	23.5	23.8
Temperatura diaria mínima (°C)	18	18	17	17	17	19	20	20	19	17	16	18	18
Precipitación total (mm)	48	61	103	123	97	55	28	46	69	115	99	65	909
Días de lluvia	9	10	13	15	15	10	8	8	11	16	14	10	139
Horas de sol	184	157	164	143	144	154	185	183	159	154	151	168	1.946
Humedad (%)	72	72	73	75	76	75	72	70	72	75	76	74	73.5

Fuente: IDEAM (2014)

En promedio la precipitación anual va desde los 900 mm en las zonas más secas hasta los 1.800 mm en las zonas más lluviosas, con 1.000 mm promedio sobre la mayor parte del área Metropolitana de Cali. En los últimos años las lluvias han aumentado por el llamado fenómeno de la niña.

No obstante que el fenómeno de las inundaciones afectó a la población y al sector de la construcción de viviendas en la ciudad de Cali, durante al año 2011, en los últimos años 2014 y 2015, se ha beneficiado tanto la población afectada por las lluvias, como el sector edificador, con la Construcción de 400 viviendas para damnificados de la ola invernal con la construcción de la “Ciudadela Recreativo El Pondaje”. (CALI, 2014).

3.2.2.4 Vía Cali – Buenaventura. La conexión de Cali con Buenaventura por la nueva vía, Mulaló –Loboguerrero, que contó con una inversión de 2,2 billones de pesos va a ser fundamental para el desarrollo industrial de Cali, como un sitio turístico por naturaleza, lo que genera más empleo y crecimiento en las empresas. (MVCT, 2007).

Es importante recalcar, la relación de Cali y el departamento con el puerto de Buenaventura, el cual mueve el 55% de toda la carga de exportación e importación de Colombia, sin contabilizar el petróleo y el carbón.

El Valle del Cauca representa el 10% del Producto Interno Bruto nacional y es la tercera economía más importante del País, pero que en este momento existe una desconexión entre el Pacífico y el Valle, por lo que hay que generar una adecuada comunicación entre todo el departamento.

Es importante la posición que va a tomar la ciudad de Cali, una vez tenga conexión directa y segura con el puerto de Buenaventura. (MINISTERIO, s.f.)

3.2.2.5 Hidrografía. Se encuentra ubicada en el Valle del Río Cauca, segundo en importancia en el País después del Río Magdalena y a las faldas del sistema montañoso denominado “Los Farallones de Cali”, que hacen parte de la Cordillera Occidental de los Andes, y al Océano Pacífico.

El patrimonio hídrico de Cali está representado por los ríos:

- 1. Cali:** Atraviesa el norte de la ciudad por las comunas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- 2. Aguacatal:** Entrega sus aguas al río Cali en el sector conocido como Entre Ríos a la altura de la Avenida Colombia en la Comuna 1.
- 3. Meléndez, Lili y Cañaveralejo:** se localizan al sur de la ciudad en las comunas 17, 18 y 22, entregando sus aguas al Canal CVC Sur para desembocar al río Cauca.
- 4. Pance:** Bordea parte de los límites de la comuna 22 y de él se derivan las acequias que atraviesan dicha comuna.
- 5. Cauca:** Nace en el macizo colombiano y avanza su caudal por el margen oriental de Cali. **Fuente especificada no válida..**

Cuadro 3. Red Hídrica en el Perímetro Urbano de la Ciudad de Cali

RÍO	INICIO	FINAL	RECORRIDO*
Cali	Antes de la sede Social de EPSA	Río Cauca. Sector Floralia	16 Km
Aguacatal	Sector La Playita	Río Cali, Av, 4 Oeste	6 Km
Lili	Sector urb. Ciudad Jardín	Vía Cali-Jamundí con Cra. 102	6.9 Km
Meléndez	Club Campestre. Sector Meléndez	Sector Caney, a la altura de la Cra 80 con Clle 50	5.8 Km
Cañaveralejo	Puente El Crucero, vía a la Sirena	C.S. Av. Simón Bolívar con Cra 50	7.8 Km

Fuente: Revista Acción (2013)

Esta cercanía a la montaña y al mar, permite que las corrientes de viento cambien de sentido. En horas de la mañana, cuenta con corrientes del valle a la montaña;

Aproximadamente de las 11:00 A.M. en adelante, la brisa del mar y de los Farallones, entran hacia el valle trayendo frescura a la ciudad. Estos factores son aprovechados para la orientación de los edificios, los cuales mediante espacios vacíos entre sus pisos y con los balcones, capturan este aire fresco que cambian el clima interior de la vivienda.

En cuanto a la ola invernal que afectó gran parte del país durante los años 2010, 2011 y 2012. A finales del año 2010, Colombia sufrió la temporada de lluvias, generando grandes desastres en varias poblaciones y una serie de pérdidas humanas y económicas de considerable magnitud, lo cual obligó al gobierno nacional a declarar, mediante el Decreto 4580 de 7 de diciembre de 2010, el estado de emergencia económica, social y ecológica por razón de grave calamidad pública.

En Cali, en el año 2011, el alcalde Jorge Iván Ospina, Alcalde de Cali, pidió a los organismos de Socorro y la comunidad caleña estar atentos ante cualquier emergencia que se pueda presentar a causa de las altas precipitaciones que azotan la ciudad. (ELPAIS, 2011).

“Los ríos del Sur están presentando un incremento histórico en sus cauces, tal como sucedió el jueves y sábado santos. Por eso ante cualquier emergencia llamen a la línea 177” dijo el mandatario. Según Ospina personal de la Alcaldía y Emcali continúan atentos las 24 horas monitoreando el comportamiento de los siete ríos de la ciudad. La declaratoria de la alerta amarilla aún sigue vigente en la ciudad hasta que las lluvias disminuyan. (ELPAIS, 2011).

3.2.2.6 Recursos Naturales. La ubicación dentro del Valle del Cauca, el clima, el relieve hacen de la ciudad un espacio de gran riqueza natural. Los ríos que atraviesan la ciudad hacen

que la región sea un potencial natural de cultivos como la caña de azúcar, los frutales y la cría de animales.

3.2.2.7 Minerales. La región no se caracteriza por la explotación minera, en el municipio de Cali, se encuentran varias minas de carbón, situadas en la zona montañosa, en la cual se interactúa con las minas ya abandonadas, como es el caso del Barrio Los Cristales, el asentamiento subnormal de la Ermita, el Barrio Normandía y el Barrio Nápoles, en el sur de la ciudad, las cuales se conocen como formaciones Guacinté y Ferrerira. En la parte norte del área urbana, extendiéndose hacia el municipio vecino de Yumbo, se encuentran minas a cielo abierto, en las cuales se explota más que todo materiales para construcción.

3.2.2.8 Zona de Sismos. Cali está ubicada en la llamada falla de San Andrés, una zona de alto riesgo de sismicidad. Por ello, para estar preparada ante un movimiento telúrico, la ciudad debe alistar sus edificios indispensables, es decir aquellos que serán utilizados para atender la gente en caso de emergencia. Hospitales, escuelas, entidades de socorro, la terminal de transporte, el aeropuerto.

De acuerdo con María Claudia Álvarez, directora de la Cámara Colombiana de Infraestructura, CCI, seccional Occidente, en Cali existen 576 edificaciones indispensables y 1171 edificios de atención a la comunidad. “En su gran mayoría no tienen aplicada las normas de sismorresistencia que el País ha adoptado, porque hay problemas fiscales y el reforzamiento estructural es costoso”, dijo la directiva de la CCI Occidente. (EL PAIS, 2016).

3.2.2.9 El sector más vulnerable. Cali, se encuentra catalogada como de “alto riesgo de sismicidad” y dentro de la misma ciudad hay una zona que es la más vulnerable ante un evento telúrico. Esta es la que los expertos denominan como el Cono de Cañaveralejo.

“Este lugar, ubicado entre las comunas 10 y 19 (casi que en el trazado de la Avenida Roosevelt y su área de influencia) es el que tiene la más alta aceleración de los suelos. Por eso, allí los edificios deben cumplir con unas condiciones específicas de sismorresistencia”, dijo Rodrigo Zamorano, secretario para la Gestión del Riesgo del Municipio. (EL PAÍS, 2016).

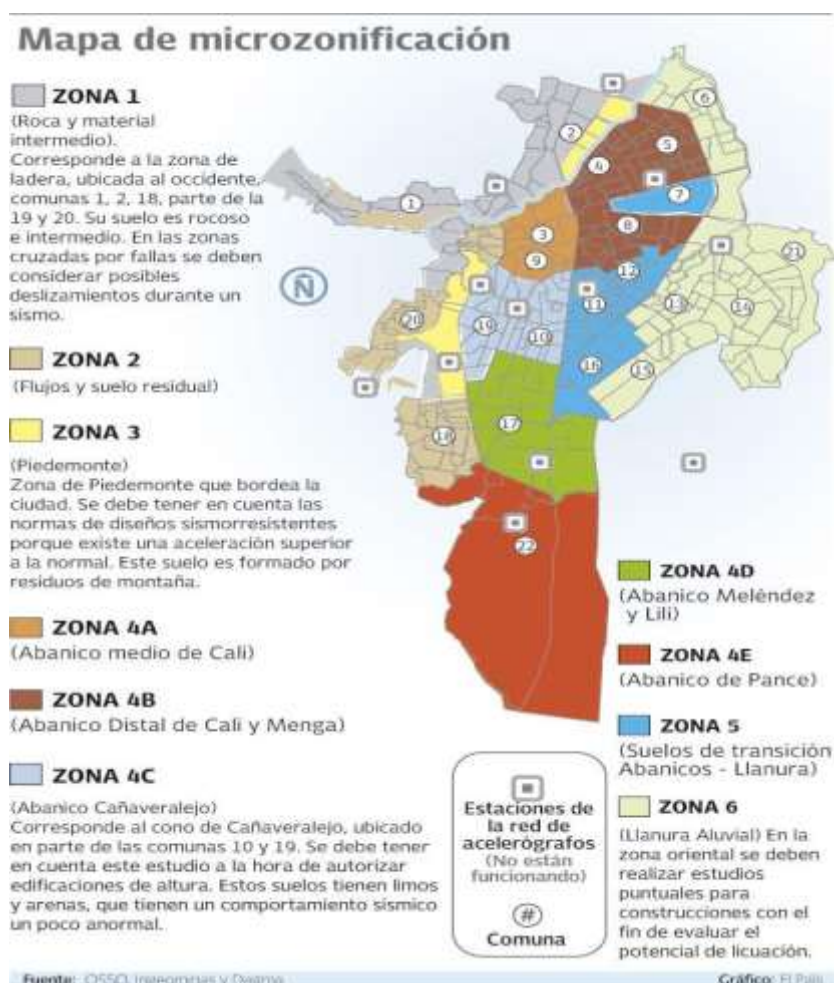


Ilustración 8. Mapa de Microzonificación

Fuente: El País (2016)

Cuadro 4. Variable Entorno Geográfico

Análisis del macro-ambiente Entorno: Geográfico y Recursos Naturales de la ciudad de Cali					
VARIABLE	A/O	AM	Am	om	OM
Distribución geográfica: El municipio de Cali limita al norte con el Municipio de Yumbo y de la Cumbre, al nororiente con el Municipio de Palmira y al oriente con el Municipio de Candelaria. Al sur se encuentra el municipio de Jamundí el área rural de Buenaventura al suroccidente y Dagua al noroccidente. Se recalca la importancia que presenta que se comunique la ciudad de Cali, con el puerto de Buenaventura, pues será una de las capitales más importantes de Colombia, comunicada directamente con el mar.	O				X
Clima: La temperatura media es de 26 °C (79 °F) con un mínimo promedio de 19 °C (66 °F) y un máximo promedio de 34 °C (93 °F). Las estaciones secas van de diciembre a marzo y de julio a agosto y la estación de lluvias de abril a junio, no obstante hemos visto cambios en los últimos años. El clima es de sabana tropical, La Cordillera Occidental bloquea los frentes de aire húmedo provenientes del Océano Pacífico. La Cordillera Occidental tiene 2.000 metros de altitud promedio en el norte de la ciudad y alcanza los 4.000 m en el sur, esto hace que en la ciudad la región suroccidental sea más lluviosa que la noroccidental. El microclima de Cali depende del régimen de radiación solar en el trópico, influenciado por la orientación del valle geográfico y las montañas que lo rodean y así mismo por la acción de las brisas y vientos que disipan el calor generando bienestar o confort. La acción de los vientos se presenta a partir de las 10:00 a.m. después de un período de calma, y se incrementa en las horas finales de la tarde, sosteniéndose hasta las 8:00 p.m., cuando vuelve a disminuir. (ALCALDIA DE CALI)	O				X
Hidrografía: El principal río de la ciudad y el departamento es el Río Cauca, la parte correspondiente al municipio viene desde la desembocadura del río Jamundí hasta el límite entre Cali y Yumbo. (ALCALDIA DE CALI)	O			X	
La ciudad es plana con una elevación promedio de 1.000 MSNM. Cali se sitúa además en un punto neurálgico y estratégico: hacia el occidente (aproximadamente 100KM) se conecta con el puerto de Buenaventura sobre el litoral pacífico, y al noreste el centro industrial de Yumbo con el que conforma el Área Metropolitana de Cali. La ciudad es paso además de la Vía Panamericana y por ende paso obligado desde Colombia hacia el País Ecuador. (ALCALDIA DE CALI)	O				X
Cali está ubicada en la llamada falla de San Andrés, una zona de alto riesgo de sismicidad. (EL PAIS, 2016).	A				X

Análisis del macro-ambiente Entorno: Geográfico y Recursos Naturales de la ciudad de Cali					
VARIABLE	A/O	AM	Am	om	OM
El río Cauca recibe la carga contaminante del Canal Intersector (CVC) Sur, que trae aguas negras de la parte suroriental de la ciudad. Este canal bordea por casi 1 km al basurero de Navarro que se encuentra a 2,5 km del río Cauca. Aunque este basurero ha sido cerrado definitivamente (enero de 2008), miles de toneladas de basura fueron dispuestas de manera poco tecnificada y se estarían filtrando lixiviados al canal colector contaminando posteriormente al río Cauca. (Centro de Estudios de Ingeniería Química; Universidad del Valle. «Lixiviados de Navarro envenenan al río Cauca» (en español). Consultado el 16-01-2008.). En el 2016, El Dagma calcula que la generación de lixiviados, dentro del proceso de descomposición de la basura en Navarro puede tardar entre 15 y 20 años. La planta está en el predio denominado ‘Basuro de Navarro’, en el corregimiento del mismo nombre, pero ya se cuenta con una planta que tratamiento para estos líquidos altamente tóxicos (EL TIEMPO, 2016).	A	X			
La región no se caracteriza por la explotación minera, en el municipio de Cali, se encuentran varias minas de carbón, situadas en la zona montañosa, en la cual se interactúa con las minas ya abandonadas, como es el caso del BARRIO LOS CRISTALES, el asentamiento subnormal de la Ermita, el Barrio Normandía y el Barrio Nápoles, en el sur de la ciudad, las cuales se conocen como formaciones Guacinté y Ferrerira. En la parte norte del área urbana, extendiéndose hacia el municipio vecino de Yumbo, se encuentran minas a cielo abierto, en las cuales se explota más que todo materiales para construcción. (ALCALDIA DE CALI)	O				X
FENÓMENO DE LA NIÑA: Boletín 25 del 20 de enero de 2011 (IDEAM), el fenómeno de la niña se mantiene hasta el primer semestre del 2011. (IDEAM, 2016).	A		X		
FENÓMENO DEL NIÑO: Rodrigo Zamorano, director del Consejo Municipal para la Gestión de Riesgos, explicó que “cada una de las áreas se está preparando. Hay un protocolo establecido, enfocado especialmente a las campañas de comunicación para promover el uso racional del agua y evitar consecuencias para la salud y para el medio ambiente”. Señaló que son tres los cambios que afectarán a los caleños: Aumento en la temperatura, reducción de lluvias e incremento de rayos UV. “Algunas de esas tareas tienen que ver con la salud, el suministro de agua, educación, sector energético e incendios”, dijo. De acuerdo con el boletín de junio del IDEAM, la probabilidad de que se desarrolle el fenómeno climático este año es del 70%. (EL PAIS, 2014).	A				X

2/2

Fuente: Elaboración propia

3.2.3 Entorno Demográfico. Cali muestra el crecimiento de su población en la zona Urbana y la disminución de la población que se ubica en las zonas rurales. La ciudad en su área

metropolitana duplicó su participación. Hoy en día más del 60% de la población, habita en la ciudad de Cali.

Uno de los datos que refleja la versión 2013 ‘Cali en cifras’ es el aumento de la población en Cali en una cantidad sostenida de 25.000 nuevos habitantes cada año. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2014)

La proyección muestra que la capital del Valle del Cauca tenía en 2009: 2.219.714 habitantes; en el 2013 la cifra ascendió a 2.319.655 personas. Al cierre de 2014 se espera que la proyección alcance los 2.344.703 habitantes y en 2015 termine en 2.369.829.

Esta estimación y otras 200 que aparecen consolidadas y que corresponden a los últimos 7 años, devela que de esos 25.000 habitantes, la cabecera concentra el aumento y por el contrario anualmente decrecen los habitantes de la zona rural.

A nivel de géneros, Cali, con corte a 31 de diciembre de 2013, estaba compuesta mayoritariamente por mujeres, en cantidad de 1.210.578 y en porcentaje menor por 1.109.106 varones.

Por rango de edades, la franja entre los 20 y los 29 años concentra la mayor cantidad de mujeres, al alcanzar 200.536 féminas.

El rango de edad mayoritario para los representantes del género masculino es entre los 15 y los 24 años, cuya cantidad alcanza los 205.180 hombres.

En sentido opuesto, el rango de edad donde se concentra la menor cantidad de mujeres en Cali en 2013 es entre los 75 y 79, donde existían, a 31 de diciembre, 22.167 adultas mayores.

En el género masculino, los mayores de 80 son los menores representantes de los hombres en la ciudad, pues habitan 13.285.

En cambio, las abuelas mayores de 80 que habitaban Cali con corte a 2013 eran 22.648, es decir, un 58 % más que sus similares del sexo opuesto.

Para este número significativo de habitantes de Cali a 2013, estaban construidas 609.935 viviendas. La mayor cantidad, en las comunas 6, 17 y 13, donde sobrepasan las 40.000 unidades habitacionales por cada una. **Fuente especificada no válida..** Así se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 4. Proyecciones de Población y Densidad en Santiago de Cali 2009 – 2015

Descripción	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población total	2.219.663	2.244.536	2.269.532	2.294.64.	2.319.655	2.344.703	2.369.829
Densidad bruta	39.62	40.06	40.51	40.96	41.40	41.85	42.30
Población Comunas	2.183.116	2.208.086	2.233.057	2.258.017	2.283.035	2.308.086	2.333.213
Hombres	1.043.289	1.055.222	1.067.156	1.079.084	1.091.040	1.103.011	1.115.019
Mujeres	1.139.827	1.152.864	1.165.901	1.178.933	1.191.995	1.205.075	1.218.194
Densidad bruta	180.58	182.65	184.71	186.78	188.85	190.92	193.00
Población Corregimientos	36.517	36.450	36.475	36.626	36.620	36.617	36.616
Hombres	18.453	18.419	18.432	18.508	18.505	18.503	18.503
Mujeres	18.064	18.031	18.043	18.118	18.115	18.114	18.113
Densidad bruta	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83

Fuente: Alcaldía de Santiago de Cali

Tabla 5. Proyecciones de Población en Colombia 2009 – 2015

Descripción	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Colombia	44.977.758	45.508.205	46.043.696	46.581.372	47.120.770	47.661.368	48.202.617
Cabecera	33.892.207	34.387.230	34.882.971	35.377.018	35.869.155	36.358.969	36.846.247
Resto	11.085.551	11.120.975	11.160.725	11.204.354	11.251.615	11.302.399	11.356.370
Valle	4.337.909	4.382.939	4.428.342	4.474.084	4.520.166	4.566.593	4.613.377
Cabecera	3.767.597	3.811.435	3.855.515	3.899.773	3.944.168	3.988.765	4.033.572
Resto	570.312	571.504	572.827	574.311	575.998	577.828	579.805
Cali	2.219.714	2.244.639	2.269.630	2.294.643	2.319.655	2.344.703	2.369.829
Cabecera	2.183.055	2.207.994	2.232.996	2.258.017	2.283.035	2.308.086	2.333.213
Resto	36.659	36.645	36.634	36.626	36.620	36.617	36.616

Fuente: Alcaldía de Santiago de Cali

Tabla 6. Evolución de las Cifras Poblacionales en Colombia 1938 – 2020

CENSO	POBLACIÓN CENSADA			% CABECERA	% RESTO
	TOTAL	CABECERA	RESTO		
1938	8.701.816	2.533.680	6.168.136	29.1	70.9
1951	11.228.509	4.441.386	6.787.123	39.6	60.4
1964	17.484.508	9.093.088	8.391.420	52.0	48.0
1973	20.666.920	12.637.750	8.029.170	61.1	38.9
1985	27.867.326	18.710.087	9.157.239	67.1	32.9
1993	33.109.840	23.514.070	9.595.770	71.0	29.0
2005	41.489.253	30.846.231	10.643.022	74.3	25.7
PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN 2006 - 2020					
2006	43.405.387	32.386.600	11.018.787	74.61	25.39
2008	44.450.260	33.396.133	11.054.127	75.13	24.87
2010	45.508.205	34.387.230	11.120.975	75.56	24.44
2012	46.581.372	35.377.018	11.204.354	75.95	24.05
2014	47.661.368	36.358.969	11.302.399	76.29	23.71
2016	48.747.632	37.332.889	11.414.743	76.58	23.42
2018	49.834.727	38.295.753	11.538.974	76.85	23.15
2020	50.912.429	39.241.757	11.670.672	77.08	22.92

Fuente: DANE (2012)

Observando las cifras anteriores, se destaca el crecimiento desmesurado de la población en los centros urbanos, lo que también ha provocado aumento en la densidad poblacional.

Tabla 7. Proyecciones de Población por Grupos de Edad y Sexo en Cali. 2005 – 2020

Edad	2012			2013			2014		
	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer
Total	2.294.653	1.97.219	1.197.434	2.319.684	1.109.106	1.210.578	2.344.734	1.120.994	1.223.740
0 – 4	176.625	90.512	86.113	176.573	90.495	86.078	176.530	90.428	86.102
5 – 9	178.066	90.158	87.908	177.655	90.138	87.517	177.637	90.305	87.332
10 – 14	190.686	96.418	94.268	188.345	95.130	93.215	186.312	94.052	92.260
15 – 19	202.169	102.780	99.389	201.670	102.464	99.206	200.711	101.887	98.824
20 – 24	201.482	101.684	99.798	203.093	102.716	100.377	204.535	103.595	100.940
25 – 29	196.610	96.335	100.275	197.628	97.469	100.159	198.581	98.563	100.018
30 – 34	181.998	87.179	94.819	185.608	89.026	96.582	188.809	90.778	98.031
35 – 39	160.250	76.210	84.040	163.724	77.857	85.867	167.585	79.681	87.904
40 – 44	153.729	71.605	82.124	152.862	71.452	81.410	152.569	71.549	81.020
45 – 49	153.611	70.239	83.372	154.090	70.451	83.639	153.943	70.409	83.534
50 – 54	134.913	60.259	74.654	139.784	62.628	77.156	143.947	64.662	79.285
55 – 59	107.033	46.889	60.144	111.537	48.728	62.809	116.233	50.708	65.525
60 – 64	82.290	35.885	46.405	86.008	37.363	48.645	89.839	38.839	50.971
65 – 69	45.364	18.702	26.662	46.177	19.122	27.055	47.457	19.692	27.765
70 – 74	45.364	18.702	26.662	46.177	19.122	27.055	47.457	19.692	27.765
75 – 79	34.606	13.267	21.339	35.758	13.591	22.167	36.698	13.896	22.802
80 y +	34.941	13.040	21.901	35.933	13.285	22.648	36.959	13.534	23.425

Fuente: (DANE. Sf)

3.2.3.1 Población de la Ciudad de Cali. En cuanto a las edades de la población que habita la ciudad de Santiago de Cali, la mayoría corresponde a gente joven en edad, según estadísticas del DANE. La mayor parte de la población es menor de 40 años. Se observa una mayor población de mujeres en todos los rangos de edad.

Se debe tener en cuenta el número de habitantes afrodescendientes que habitan en la ciudad de Cali, aproximadamente el 24% del total de la población. Este aspecto hace de Cali una de las ciudades que cuenta con el mayor número de habitantes de raza negra, lo que se nota en la cultura, la música el baile, entre otros.

“El alcalde de Cali, Rodrigo Guerrero Velasco, señaló que esta cumbre se efectuará entre el 12 y el 14 de septiembre del año entrante. " Para esta capital, es una grandiosa oportunidad de mostrar la unión de esfuerzos y con ello dar continuidad a ese proceso de reconocimiento internacional que se despliega. Cali debe ser vista como un buen destino para disfrutar, invertir y conocer, al tiempo que se gesten oportunidades para la población no solo afro, sino de otras etnias y condiciones", dijo el mandatario. Subrayó que esta cumbre es un reconocimiento al papel que juega la población afro en Cali y en Colombia, lo que es satisfactorio y trascendental para la historia misma de la ciudad, incluso desde su fundación.” (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2013) .

“El Alcalde dijo que la gente afro en la capital vallecaucana no es solo un puñado de deportistas o de bailarines de salsa. Destacó que la ciudad es un territorio donde esta etnia aporta con lujo de detalles “la sapiencia y el trabajo de economistas, políticos, investigadores y empresarios, quienes podrán a través de esta cumbre estrechar lazos de amistad y profesión con otros líderes y profesionales de color de otras naciones. Así, se mejorarán procesos de inversión y economía en Cali, la ciudad más importante del suroccidente colombiano”. Finalmente, el

Alcalde recordó que Santiago de Cali es la tercera ciudad en el planeta en realizar una cumbre de esta índole, después de Senegal y Nigeria.” (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2013)

La creación de un fondo para proyectos de desarrollo económico y social de los pueblos africanos y afrodescendientes es una de las tareas que desarrolla el comité operativo de la Cumbre Mundial de Mandatarios y Alcaldes Afrodescendientes y Africanos, cuyos representantes están reunidos hasta este martes en Cali. (EL PAIS, 2013)

Como se recordará, el comité operativo fue uno de los resultados de la III Cumbre Mundial de Mandatarios y Alcaldes Afrodescendientes y Africanos realizada el pasado mes de septiembre en Cali y Cartagena.

Esaúd Urrutia, director de la Asociación Nacional de Alcaldes de Municipios con Población Afrodescendiente, Amunafro, explicó que también se avanza en otros temas, como el intercambio comercial y cultural entre los países con población afro.

“Con esta reunión se demuestra que la Cumbre no fue un evento episódico, sino un evento serio que le deriva a Colombia un gran liderazgo”, comentó Óscar Gamboa, director del Programa Presidencial Afrocolombiano y coordinador general del comité operativo de la Cumbre.

3.2.3.2 El empleo. En el trimestre móvil febrero – abril de 2016, el número de ocupados en el total nacional fue 21,8 millones de personas. Por rama de actividad la construcción participó con el 6,1% de los ocupados. Respecto al trimestre móvil febrero – abril 2015, la población ocupada en el total nacional creció 0,6%. En contraste, los ocupados en la rama de construcción disminuyeron 2,7%. En el trimestre móvil febrero – abril de 2016, 1.333 miles de personas estaban ocupados en la rama de la construcción; de estos el 85,7% estaban ubicados en

las cabeceras (1.142 miles de personas) y el 14,3% (191 mil personas) en centros poblados y rural disperso.

3.2.3.3 El empleo en la construcción. Es necesario identificar las características de las personas que trabajan en el sector de la Construcción de viviendas.

En este sector se encuentran necesidades y fortalezas relacionadas con la formación básica, técnica y profesional que se requieren para cumplir con las exigencias de productividad y eficiencia que demanda el sector.

Estas van ligadas al desarrollo de nuevas tendencias tecnológicas, cambios en los requerimientos de especialización constructiva y a las tendencias construcción sostenible.

La educación y la formación son determinantes para superar el déficit de competencias laborales, ya que proporcionan a los trabajadores las habilidades y los conocimientos necesarios para desempeñar sus tareas y aumentar su posibilidad de emplearse.

Desde hace varios años, se ha presentado el inconveniente para las empresas constructoras de viviendas, para encontrar trabajadores calificados, lo cual se debe insuficiencias y carencias en el plano de las competencias laborales, ya que los programas de formación son a veces obsoletos, y de esta forma no responden a las necesidades del Sector de la construcción. (CAMACOL & SENA)

CAMACOL y el SENA, realizaron un estudio centrado en obreros (maestros, oficiales y ayudantes) y en residentes de obra (incluyendo los directores), esto con el fin de conocer el perfil ocupacional.

Adicionalmente, se realizaron encuestas a profundidad dirigidas a los gerentes de proyecto de las constructoras. El objetivo principal de las entrevistas a profundidad es conocer la

percepción sobre las debilidades y fortalezas del sector en materia de cualificación del mercado laboral, además de las necesidades de formación. Y se obtuvo como resultado:

1. Obreros: Se encontró una información diferente relacionada con el trabajo de cada uno en la obra.
2. Maestros de Obra: Con un nivel de especialización y experiencia debe ser más elevado, revela una concentración del 63% de la población cuya edad supera los 38 años.
3. Oficiales de Obra: En el caso de los oficiales el comportamiento es más homogéneo entre las categorías de 29 a 38 años y la de más de 38. años, con participaciones del orden del 35% y 39% respectivamente.
4. Ayudantes de Obra: La población de trabajadores más representativa se encuentra en un rango de edad entre los 18 y 28 años, con una participación del 49%. A nivel regional vale la pena destacar que los obreros más jóvenes se encuentran en la región Centro Oriente y en los Llanos orientales (41% de la población en el rango de 18 a 28 años), por su parte los trabajadores con mayor edad pertenecen a la región Pacífica (donde el 43% tiene más de 38 años. (CAMACOL & SENA).

Cuadro 5. Variable Entorno Demográfico

VARIABLE ENTORNO DEMOGRÁFICO	A/O	AM	Am	om	OM
Uno de los datos que refleja la versión 2013 'Cali en cifras' es el aumento de la población en Cali en una cantidad sostenida de 25.000 nuevos habitantes cada año. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - DEPTO ADMIN PLANEACION, 2014)	O				X

VARIABLE ENTORNO DEMOGRÁFICO	A/O	AM	Am	om	OM
En cuanto a las edades de la población que habita la ciudad de Santiago de Cali, la mayoría corresponde a gente joven en edad, según estadísticas del DANE. Así las cosas, la proyección muestra que la capital del Valle del Cauca tenía en 2009 2.219.714 habitantes; en el 2013 la cifra ascendió a 2.319.655 personas. Al cierre de 2014 se espera que la proyección alcance los 2.344.703 habitantes y en 2015 termine en 2.369.829. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - DEPTO ADMIN PLANEACION, 2014)	O				X
A nivel de géneros, Cali, con corte a 31 de diciembre de 2013, estaba compuesta mayoritariamente por mujeres, en cantidad de 1.210.578 y en porcentaje menor por 1.109.106 varones. Por rango de edades, la franja entre los 20 y los 29 años concentra la mayor cantidad de mujeres, al alcanzar 200.536 féminas. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - DEPTO ADMIN PLANEACION, 2014)	O			X	
Ahora bien, Cali tiene un problema de migración muy delicado. Mientras la ciudad siga generando expectativas para mucha gente, será el polo de atracción. El año pasado entraron 115.000 personas a Cali por migración, y eso es una cifra bastante preocupante. Esto porque son personas que generalmente vienen a buscar oportunidades laborales y de vida. Las posibilidades de encontrar empleo para esa población, empleo formal, son nulas. La población que viene en situación de desplazamiento generalmente es población rural con bajo nivel de calificación, con desconocimiento del entorno de la ciudad. (EL PUEBLO, 2013). Sin embargo, las familias que llegaron a Cali (producto del desplazamiento forzado) fueron ocupando el área disponible que tenía la ciudad, y en las laderas se asentaron 62.800 tugurios en los últimos 14 años, ocupando 130,8 hectáreas, según estudios de Corpoceros. Los asentamientos humanos subnormales están regados por toda la ladera en sitios como Altos de Menga, Aguacatal, Montebello, Terrón Colorado, Mortiñal, Siloé, Los Chorros, Polvorines y otras zonas de Alto Nápoles. (EL PAIS, 2014)	A				X
Desde hace varios años, se ha presentado el inconveniente para las empresas constructoras de viviendas, para encontrar trabajadores calificados, lo cual se debe insuficiencias y carencias en el plano de las competencias laborales, ya que los programas de formación son a veces obsoletos, y de esta forma no responden a las necesidades del Sector de la construcción. (CAMACOL & SENA)	A	X			

2/2

Fuente: Elaboración propia

3.2.4 Entorno Económico. Para los años 2013 el PIB presentó un crecimiento de 4,9 % y para el 2014 un crecimiento del 4,4 %, en el que influyó el comportamiento de la construcción con 11,5 % en 2013 y de 10,5 % en 2014. Dentro de la actividad de construcción, la construcción de edificaciones presentó crecimientos de 11,0 % en 2013 y de 8,1 % en 2014,

mientras que la construcción de obras de ingeniería civil registró un crecimiento en 2013 de 12,0 %; y en 2014 de 13,4 %. (DANE, 2016).

La economía mundial durante 2014 se caracterizó por el incremento en la actividad económica en los Estados Unidos, por un modesto crecimiento de la economía europea y por la desaceleración económica en China.

A pesar del panorama internacional, la economía colombiana creció un 4.6% durante el año 2014, basándose en la demanda interna, especialmente en áreas como el consumo.

La inflación total cerró el año en 3.66%, obteniéndose este resultado por la aceleración en los precios de los alimentos y de los bienes regulados, lo que llevó al Gobierno a aumentar el salario mínimo para el 2015 en 4.6%, quedando éste en \$644.350. (BOLIVAR, n.d.).

Finalmente desde la óptica de la demanda, el crecimiento en el año 2013 y 2014, estuvo explicado por el gasto en consumo final de los hogares, con crecimientos de 3,4 % y 4,2 % respectivamente seguido de la formación bruta de capital con variaciones de 6,3 % en 2013 y de 11,6 % en 2014. (DANE, 2016).

Para el 2016, el Ministerio de Hacienda previó un crecimiento del PIB de 3,5 por ciento, en tanto que el Fondo Monetario pronostica apenas 2,8%. Por su parte los analistas y los centros de investigaciones económicas lo ubican en 2,68%.

En este año ha afectado la economía aspectos tales como: la volatilidad del dólar, la baja en los precios del petróleo, el aumento de la inflación, el ajuste en las tasas de interés y la desaceleración económica tienen a los empresarios sin saber qué supuestos utilizar para la elaboración de sus presupuestos del 2016. (PORTAFOLIO, 2015).

En cuanto al PIB de la construcción de edificaciones crecerá entre 6 y 8 por ciento el año 2016, cuando entrarán en ejecución varios programas de vivienda para todos los estratos. (PORTAFOLIO, 2015).

Según cifras del DANE, en el trimestre abril –junio de 2014 el sector de la construcción empleó al 6,0% de la fuerza laboral del país (1,3 millones de personas). (ECONSTRUCCION CAMARA DE COMERCIO DE CALI, 2014).

Los ingresos por cuenta de la venta del petróleo de Colombia han disminuido drásticamente por cuenta del desplome en las cotizaciones del crudo. Esta situación ha hecho que las previsiones de crecimiento para el país sean más modestas de las que se tenían a comienzos del presente año 2015.

En julio de 2015 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público presentó junto con el Presupuesto General de la Nación el Plan de Austeridad Inteligente, cuyo objetivo principal es potenciar la inversión desde el sector privado. (CAMACOL & SENA).



Ilustración 9. Estructura del Plan de Austeridad Inteligente

Fuente: CAMACOL & SENA

Se observa en la ilustración anterior, que el plan señala desde los eventos que afectan la estabilidad macroeconómica del país (precios del petróleo y tasa de interés externas), como se debe reparar Colombia para estos eventos y las recomendaciones.

El sector de la construcción de edificaciones, como se ha dicho en varias oportunidades, tiene un papel importante por su capacidad de dinamizar diferentes frentes de la economía, tanto en producción de viviendas, como en generación de empleo y los programas para incentivar la compra de vivienda tales como: Mi Casa Ya, el PIPE 2.0., los subsidios a la tasa de interés bancario, entre otros.

De esta manera el PIB se apoya en el desarrollo de la actividad de la construcción como se muestra en la siguiente gráfica.



Ilustración 10. Producto Interno Bruto por Sectores Primer Trimestre de 2014

Fuente: Ecoconstrucción Cámara de Comercio de Cali (2014)

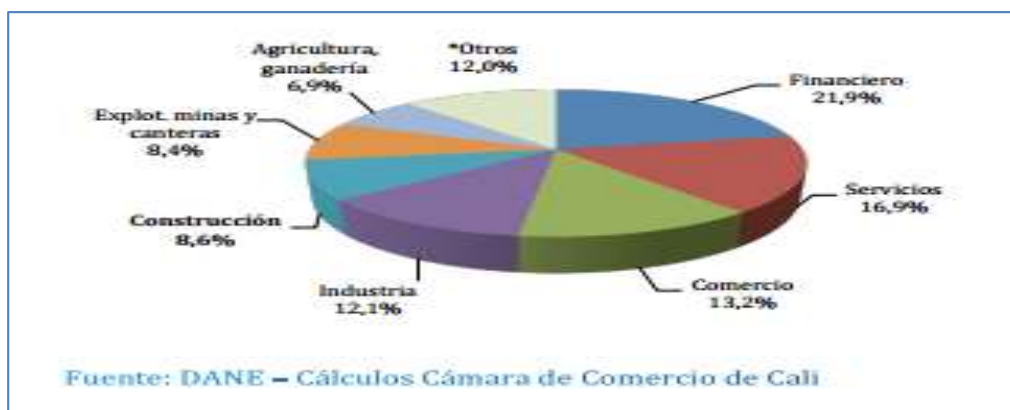


Ilustración 11. Producto Interno Bruto por Sectores Primer Trimestre de 2014

Fuente: Ecoconstrucción Cámara de Comercio de Cali (2014)

Se recalca que el sector de la construcción representa una función de suma importancia en la economía regional pues afecta directamente el PIB.

Influye principalmente en la generación de empleo, sobre todo de mano de obra no calificada y que no se puede emplear en otro sector económico de la región, y quienes por lo general, se sitúan en los estratos bajos de la población regional y como se recalca en el cuadro que se adjunta a continuación, la contribución de los programas de vivienda al PIB.



Ilustración 12. Aporte del Subsector de Edificaciones en el Cuatrienio

Fuente: Camacol (2015)

Afectó en determinado momento el panorama económico en Cali, el cierre de las plantas de Michellin, que dejó sin empleo a 240 personas, en la ciudad. (EL PAIS, 2013)

Por otro lado, el cierre de la planta de la multinacional Mondelez en Cali (antes Cadbury Adams) que fabricaba los conocidos chiclets, generó gran desconcierto en la ciudad.

En contraste con lo anterior, el Valle continúa atrayendo inversionistas, de tal manera que en los últimos 5 años en la región han invertido 55 nuevas compañías extranjeras de todo tipo desde industriales, de tecnología y comerciales, las cuales han comprometido capitales por unos US\$520 millones.

Igualmente figura la Zonamérica de Uruguay, la cual tendrá en la vía a Jamundí la mayor zona franca de servicios de Colombia.

Estas empresas decidieron invertir en el Valle, debido a sus ventajas competitivas, entre las cuales encontramos, en primer lugar que la economía departamental crece más que la nacional, y se espera que lo haga en 4,5% en el 2015, un punto por encima de los pronósticos para todo el País; y en segundo lugar, el Valle, cuenta con la segunda estructura productiva más compleja después de la de Bogotá, con una participación del 15,9 % en el PIB regional.

Por ello, lo ocurrido con Mondelez, que se suma al retiro de otras plantas como la de Icollantas-Michelin y Bayer en 2013, pero, conforme la opinión del Alcalde Rodrigo Guerrero, obedeció a una decisión administrativa de la empresa, porque están llegando nuevas empresas a Cali, un reflejo de la tarea de InvestPacífic. (EL PAIS, 2015).

Otro punto importante es el ferrocarril que une a Buenaventura con Cali y se espera completar la operación de la línea férrea actual, hasta el Eje Cafetero. La modernización del puerto de Buenaventura, con sus nuevos terminales y la finalización de la doble calzada, permitirán al Valle ampliar su competitividad en la Alianza del Pacífico.

La llegada de las aerolíneas Iberia y KLM a Cali, es otro ‘plus’, a la vez que el tráfico de pasajeros por el aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón creció 16% entre enero y febrero de este año. Ese aeródromo tendrá un nuevo muelle internacional en 2016, tras inversiones por \$200.000 millones. (EL PAIS, 2015).

Otro tema importante está relacionado con los bionegocios, con los cuales se aprovechan los recursos agrícolas, especialmente la biomasa de caña, residuos avícolas, forestales y grasa animal.

Un factor muy importante se relaciona con el Puerto de Buenaventura, que es de clase internacional, con el cual seremos el epicentro del Pacífico para los negocios, y la conexión de Cali, con el Puerto es de suma importancia. (EL PAIS, 2015).

Cali, a pesar de los últimos ajustes, sigue teniendo los precios más bajos tanto en vivienda nueva como usada, frente a ciudades como Bogotá, Cartagena y Barranquilla. Tras un período en el que los precios de la vivienda nueva se mantuvieron sin mayores modificaciones, los mismos han vuelto a reaccionar en la capital del Valle.

Según el Dane, el precio de la vivienda nueva en Cali subió 5,26 % en el primer semestre del año, superando los registros de 0,55 % y 4,31 % en el primero y segundo trimestre del 2013. Dicha valorización es un incentivo para quienes buscan invertir en un inmueble, dado que la finca raíz es hoy la mejor alternativa. (EL PAIS, 2015).

Cuadro 6. Variables del Entorno Económico

ENTORNO ECONÓMICO					
VARIABLE	A/O	AM	am	OM	om
Para el 2016, el Ministerio de Hacienda previó un crecimiento del PIB de 3,5 por ciento, en tanto que el Fondo Monetario pronostica apenas 2,8%. Por su parte los analistas y los centros de investigaciones económicas se ubica en 2,68%. En este año ha afectado la economía aspectos tales como: la volatilidad del dólar, la baja en los precios del petróleo, el aumento de la inflación, el ajuste en las tasas de interés y la desaceleración económica tienen a los empresarios sin saber qué supuestos utilizar para la elaboración de sus presupuestos del 2016. (PORTAFOLIO, 2015).	A	X			
Afectó en determinado momento el panorama económico en Cali, el cierre de las plantas de Michellin, que dejó sin empleo a 240 personas, en la ciudad. (EL PAÍS, 2013) Por otro lado, el cierre de la planta de la multinacional Mondelez en Cali (antes Cadbury Adams) que fabricaba los conocidos chiclets, generó gran desconcierto en la ciudad. PORTAFOLIO, 2015). EMPLEO EN CALI: La multinacional Michelin notificó desde Francia el cierre de sus fábricas en Colombia, lo que afectará a unos 460 trabajadores. También en la fábrica de Cali, donde hay 240 personas en los próximos días quedarán cesantes. (CARACOL, 2013)	A	X			
En contraste con lo anterior, el Valle continúa atrayendo inversionistas, de tal manera que en los últimos 5 años en la región han invertido 55 nuevas compañías extranjeras de todo tipo desde industriales, de tecnología y comerciales, las cuales han comprometido capitales por unos US\$520 millones. Igualmente figura la Zonamérica de Uruguay, la cual tendrá en la vía a Jamundí la mayor zona franca de servicios de Colombia. (EL PAIS, 2015).	O			X	
Según cifras del DANE, en el trimestre abril–junio de 2014 el sector de la construcción empleó al 6,0% de la fuerza laboral del país (1,3 millones de personas). (CCC, 2014).	O			X	
Cali, a pesar de los últimos ajustes, sigue teniendo los precios más bajos tanto en vivienda nueva como usada, frente a ciudades como Bogotá, Cartagena y Barranquilla. Tras un período en el que los precios de la vivienda nueva se mantuvieron sin mayores modificaciones, los mismos han vuelto a reaccionar en la capital del Valle. Según el Dane, el precio de la vivienda nueva en Cali subió 5,26 % en el primer semestre del año, superando los registros de 0,55 % y 4,31 % en el primero y segundo trimestre del 2013. Dicha valorización es un incentivo para quienes buscan invertir en un inmueble, dado que la finca raíz es hoy la mejor alternativa. (EL PAIS, 2014)	O			X	

ENTORNO ECONÓMICO					
VARIABLE	A/O	AM	am	OM	om
La construcción del 1.000.000 de viviendas, generará al país, en primer lugar empleo, porque el sector es un gran generador de puestos de trabajo. La vivienda propia da seguridad; una familia podrá apalancar sobre ese activo un crédito productivo para una microempresa. Le da a un hogar la tranquilidad de que sus hijos se quedan con un activo en sus manos. Una vivienda le da riqueza a las ciudades también en el sentido de que formaliza un hogar que estaba informal: es una familia que paga impuestos, servicios públicos, y por más subsidiado que sea, algo tiene que pagar y permite que se siga moviendo la economía. (REVISTA SEMANA, 2011).	O			X	
En 2014, el porcentaje de personas clasificadas en pobreza extrema con respecto a la población total nacional fue de 8,1%. Esta cifra es inferior en un punto porcentual frente a la registrada en 2013, cuando se ubicó en 9,1%. Al mirar los resultados de las cabeceras, el Dane señala que esta proporción fue de 5,1% y en los centros poblados y rural disperso de 18%. “Para 2014, la pobreza extrema nacional registró una brecha de 3%, indicando que en promedio el ingreso de la población en situación de pobreza extrema se ubicó 3% por debajo de la línea”, dice el informe del Dane. (LA REPUBLICA, 2015)	O			X	

2/2

Elaboración propia

3.2.5 Entorno Ambiental. Contaminación ambiental: De acuerdo con el índice de calidad del aire, 8 de las 9 estaciones de monitoreo reportan buena calidad, pero la del nororiente tiene calidad moderada.

Así mismo, el nivel de PM10, partículas menores a diez micras por metro cúbico de aire, si bien es el más bajo entre las ciudades del país (25 en zona centro en 2013), en la zona norte entre 2013 y 2014 aumentó de 30 a 50. La mayor fuente de contaminación aérea es el transporte (54% de las emisiones).

La calidad del agua no mejoró en 2014: crecieron los vertimientos de sólidos (de 21.128 a 21.741 toneladas) y la demanda biológica de oxígeno en el río Cauca (16.958 a 17.519 toneladas). Además, de los seis ríos restantes de la ciudad, solo uno llega con buena calidad y se

mantiene a su paso por Cali (Pance), uno se mantiene con calidad regular (Aguacatal), y los otros cuatro llegan con calidad regular o mala y salen de la ciudad en la misma condición o con peor calidad (Lilí, Meléndez, Cañaveralejo y Cali).

De acuerdo con resultados parciales del Censo Arbóreo 2014-2015: Cali pasó de 163 mil a 279 mil árboles entre 2006 y 2015, mejorando el índice de 1 por cada 13 personas a 1 por cada 8. No obstante, el estándar internacional es 1 por cada 3. Entre 2012 y 2014, se han sembrado 38.487 de los 100 mil árboles del programa Guayacanes 2015. (CALI COMO VAMOS, 2014).

La Red de Monitoreo Ambiental realizó un trabajo relacionado con la contaminación de la ciudad, y se determinó que había disminuido en el año 2010, en un 30% en relación con la carga contaminante de monóxido de carbono en la atmósfera registrada en la medición de 2006, debido a que por el centro de la ciudad ya no transitan tantos vehículos como ocurría en el pasado, pues fueron re direccionados y por esta zona solo transita el MIO.

El Norte y el Oriente de Cali son las zonas donde se presentan los índices más altos de contaminación atmosférica, lo que está relacionado con la cercanía a Acopi y a varias industrias, y a un bajo nivel de arborización. En el oriente de la ciudad, también se encuentran altos niveles de contaminación por su cercanía con el basurero de Navarro.

Y es que 340 toneladas de material particulado (hollín compuesto por carbón, azufre y óxido de nitrógeno, minerales altamente contaminantes) que recibe la atmósfera de Cali al día, es una cifra escandalosa y preocupante. (Dato del Conpes 3344 del 2005).

Esto le da el no muy honroso lugar a Cali de ser la segunda urbe más contaminada del país, algo menos que Bogotá, igual a Medellín y por encima de Barranquilla, Cartagena y Pereira. (EL PAIS, 2010).

La población damnificada por el fenómeno de la Niña casi en su totalidad pertenece al sector del empleo informal, razón por la cual no cuenta con afiliación a las cajas de compensación familiar. En estos casos se ha buscado que el Estado financie casi la totalidad del valor de la vivienda. (REVISTA SEMANA, 2011).

La CVC y el Centro Internacional de Agricultura Tropical, Ciat, trabajan en acciones que le permitan a la región adaptarse al cambio climático. Se deben determinar situaciones específicas como: emisión de gases con efecto invernadero, análisis de vulnerabilidad del sector cafetero y evaluaciones del potencial de generación eléctrica con fuentes alternativas de energía. (EL PAIS, 2016).

Se proponen acciones concretas frente a la mitigación y adaptación al cambio de clima, en municipios como Cali, Buenaventura, Restrepo, La Cumbre, Jamundí, Alcalá y Cartago.

Estos municipios deben enfocarse en temas como la afectación del cambio climático, en sectores como el agropecuario, el agua y la energía. (EL PAIS, 2016).

Cuadro 7. Entorno Ambiental

ENTORNO AMBIENTAL					
VARIABLE	A/O	AM	Am	om	OM
Ya existen indicadores que comienzan a alertar sobre los efectos que genera la contaminación del aire en Cali. El más reciente informe del Programa de Aire Limpio para Santiago de Cali, que lidera el Dagma, la CVC y el Clean Air Institute, indica que en el 2014, con base en datos de la Secretaría de Salud Municipal, por lo menos 653 muertes pueden ser atribuibles a la contaminación del aire y que el 4,5 % de las consultas por causas respiratorias en salas de urgencias pueden darse por la misma causa. (EL PAIS, 2016)	A	X			
En Cali, las mediciones muestran que durante el 2015 los indicadores generales no superaron los límites establecidos por la norma nacional (50 microgramos por metro cúbico y 25 microgramos por metro cúbico, respectivamente). (EL PAIS, 2016)	A	X			

ENTORNO AMBIENTAL					
VARIABLE	A/O	AM	Am	om	OM
La influencia de Acopi-Yumbo tiene grandes impactos en la Comuna 2. Se padecen de malos olores, de esmog. Los adultos mayores y niños se ven afectados por problemas respiratorios. La gran cantidad de carros y el represamiento en las vías por los trancones, también afectan”, dijo Jair Llanos, veedor ambiental de Cali. (EL PAIS, 2016)	A	X			
Ya existen indicadores que comienzan a alertar sobre los efectos que genera la contaminación del aire en Cali. El más reciente informe del Programa de Aire Limpio para Santiago de Cali, que lidera el Dagma, la CVC y el Clean Air Institute, indica que en el 2014, con base en datos de la Secretaría de Salud Municipal, por lo menos 653 muertes pueden ser atribuibles a la contaminación del aire y que el 4,5 % de las consultas por causas respiratorias en salas de urgencias pueden darse por la misma causa. (EL PAIS, 2016)	O				X
El Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, muestra un mejoramiento en los indicadores de índice de calidad del agua – ICA de los distintos ríos que atraviesan la ciudad, resaltando el caso de los ríos Aguacatal, Cali, Cañavalejo, Lili, Meléndez y Pance que mejoraron su calidad al momento de ingreso al casco urbano. Se observa un mejoramiento de las condiciones de calidad del Río Pance que pasa de calidad aceptable en 2014 a bueno en 2015. (PERSONERIA DE CALI, 2016)	O				X
Durante la presentación de esta alianza, el miércoles, en la CVC, se dio a conocer que Cali es el municipio que más aporta en el Valle del Cauca gases de efecto invernadero, con un total de 4.2 millones de toneladas de CO2. Así mismo, se dijo que sus comunas más calientes son las 3, 4, 5, 8 y 13 (EL PAIS, 2016)	A	X			

2/2

Fuente: Elaboración propia

3.2.6 Entorno Político / Legal. Para el periodo 2016 – 2019 fue elegido como Alcalde de la ciudad de Cali, Maurice Armitage, quien para su programa de gobierno propuso:

Fortalecer el G11, entendido como el grupo del G11 conformado por lo municipios Cali, Jamundí, Buenaventura, Palmira, Candelaria, La Cumbre, Yumbo, Dagua, Florida, Pradera y Vijes y próximamente se unirán Ginebra y El Cerrito. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2012). Entre sus propuestas se encuentra la definición de un plan maestro de vivienda y servicios públicos; La Formulación de proyectos urbanos que generen nueva oferta de vivienda y empleo para Cali en alianza estratégica con municipios vecinos.

Este grupo se propuso, puesto que los problemas sobrepasan los límites municipales, y se buscan respuestas más coherentes con la dimensión de los problemas al unir esfuerzos para atender problemas comunes.

Con respecto a la construcción de los POT, los directores de Planeación de estas ciudades coinciden en que el G11 se instaura como un escenario desde el cual planear la subregión de manera integral. “Esta instancia es importante porque nos permite ver qué podemos aportar a la región como municipio y qué nos pueden aportar los demás municipios”, expresó Diego Martínez, representante del Departamento de Planeación de Candelaria. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2012).

Dentro de su programa de gobierno se encuentra igualmente la propuesta de ejecutar con participación de la comunidad, obras de mejoramiento Integral de barrios para intervenir viviendas, andenes, vías, zonas verdes, redes de acueducto y alcantarillado, paraderos del MIO, alumbrado público, sedes comunales, escenarios deportivos, culturales, instituciones educativas y de salud. Titulación de predios y normalización de asentamientos de desarrollo incompletos previa realización de obras exigidas en zonas de riesgo mitigable.

Crear un banco de materiales para auto mejoramiento y auto construcción de vivienda dirigida sobre lotes y terrazas con participación de asociaciones de construcción comunitaria Fomentar techos solares y con cubiertas verdes para viviendas de estratos 1 y 2 Implementar el Plan Maestro de Vivienda de Cali, garantizando que la oferta de vivienda VIS y VIP cuente con acceso a equipamientos colectivos básicos en el entorno inmediato y con planes de acompañamiento social antes, durante y después de la entrega de las viviendas. Actualizar el inventario de ejidos del municipio y reforzar su defensa jurídica. (PLAN DE GOBIERNO ALCALDIA DE CALI 2016, 2016).

El Gobierno Central afirmó que se han iniciado 505 mil viviendas, además de las 100.000 gratuitas del proyecto encabezado por Vargas Lleras, las cuales ya empezaron a entregarse.

A esto agregó la construcción de 100 mil viviendas más que se van a iniciar esta semana, gracias a que el Conpes dio 1.8 billones de pesos para dicho programa que beneficiará a colombianos que ganen entre 1 y 2 salarios mínimos.

Santos afirmó que estas cuentas indican que ya se sobrepasó la meta de un millón de viviendas prometidas en campaña. Fuente especificada no válida..

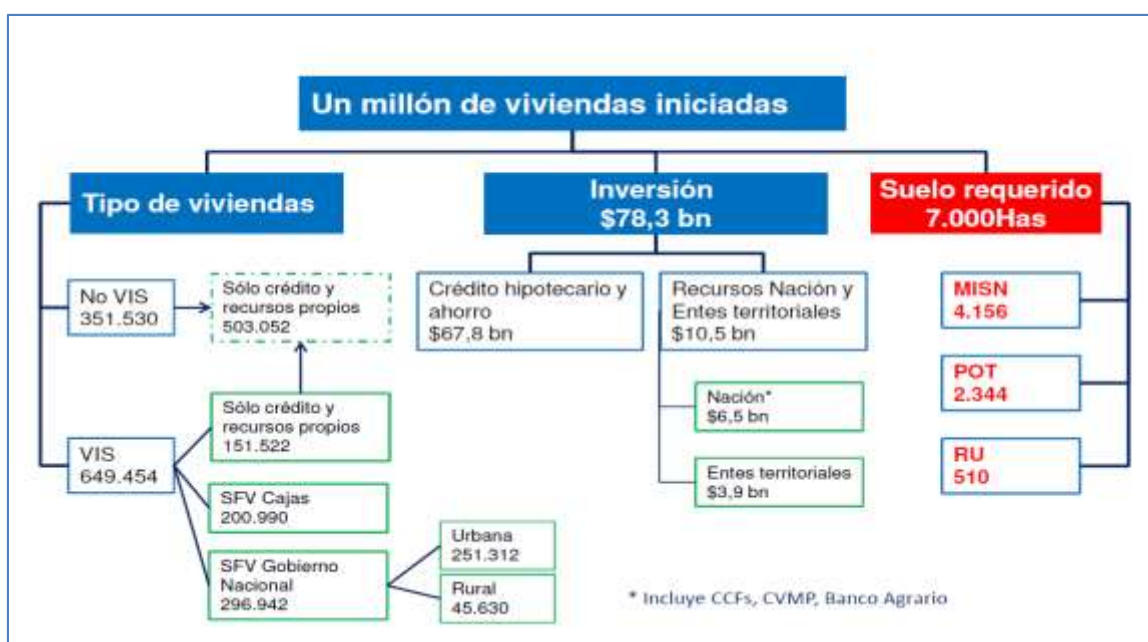


Ilustración 13. Locomotora de la Vivienda Meta para el Cuatrienio

Fuente: El Heraldo (2011)

Durante el Gobierno del Presidente Juan Manuel Santos 75.278 hogares lograron su sueño de tener casa con el beneficio del subsidio a la tasa, de las cuales 19.599 compraron vivienda nueva de carácter prioritario y 55.679 de carácter social, para lo cual se desembolsaron créditos por 2,5 billones de pesos, que permitieron la compra de viviendas por valor de 4,3 billones.

El titular de la cartera de vivienda, Luis Felipe Henao Cardona, resaltó que con el programa del subsidio a la tasa de interés se ha logrado incorporar a muchas más familias colombianas al sistema financiero, lo que se ve reflejado en las cifras récord que ha tenido el sector de la construcción en materia de ventas y financiaciones. (MINVIVIENDA, 2014)

En el año 2008, el gobierno Central, decidió que los dineros encontrados en las caletas del narcotráfico, se invertirían en la ciudad de Cali, en vivienda.

Se invirtieron alrededor de 130.000 millones de pesos, 40.000 de ellos de la plata decomisada en operativos de la Policía, en especial, a la organización de Juan Carlos Ramírez 'Chupeta'.

Así se construyó el proyecto Santa Elena, en la comuna 18, de vivienda en altura, para mejorar la condición de vida 4.100 familias de sectores populares e informales. El predio tiene la disponibilidad de servicios necesaria. (EL TIEMPO, 2008).

Con Altos de Santa Elena se pretende beneficiar a una población que no ha sido tomada en cuenta para proyectos de vivienda, en el que se invirtieron \$33.000 millones provenientes de dineros de las caletas incautadas al narcotráfico; el lote y cerca de \$17.000 millones fueron dispuestos por el Municipio, mientras Comfenalco, contratista de la fiducia, se encargó de la gerencia, la ofertas y operación. (EL PAIS, 2011).

“En el Proyecto de Llano Verde, las viviendas pasaron de 3475 a 4525, de estas, 50 % serán entregadas a familias desplazadas y el 50 % restante a familias en extrema pobreza. En el Proyecto Macro de Vivienda Gratuita, Cali ha sido favorecida casi en 5200, eso es una muy buena noticia para todas las personas que pueden aplicar a este tipo de solución”, resaltó la arquitecta Viveros. (DIARIO OCCIDENTE, 2014).

Cuadro 8. Entorno Político

ENTORNO POLÍTICO					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
Colombia tiene un déficit de 1'200.000 viviendas y disminuir esta cifra de manera radical es la meta de una de las locomotoras del gobierno de Juan Manuel Santos. Es un reto ambicioso que busca construir un millón de unidades habitacionales, casi la mitad de las que se ha propuesto por ejemplo Brasil, país con una población cuatro veces más grande que la nuestra. (REVISTA SEMANA, 211)	O				X
Una de las principales banderas del gobierno del Presidente Juan Manuel Santos, que de la mano de su ministro 'estrella' German Vargas avanza en la entrega de 100 mil casas gratis para los más pobres del país. (ESPECTADOR, 2013).	O				X
Si yo construyo 30.000 viviendas en Cali, tengo 5.000 familias en el jarillón del río Cauca viviendo en alto riesgo y sin servicios públicos. La vamos a sacar de allí. Colombia y el mundo son urbanos y vamos a hacer todo lo posible para que poblaciones pobres y vulnerables de las ciudades tengan vivienda. (REVISTA SEMANA, 211)	O				X
El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Felipe Henao Cardona, anunció la ampliación para Cali del programa Vivienda Gratuita, con 1050 viviendas adicionales, en rueda de prensa que ofreció durante su visita a esta capital. (DIARIO OCCIDENTE, 2014).	O				X
En el año 2008, el Gobierno Central, decidió que los dineros encontrados en las caletas del narcotráfico, se invertirían en la ciudad de Cali, en vivienda. Se invirtieron alrededor de 130.000 millones de pesos, 40.000 de ellos de la plata decomisada en operativos de la Policía, en especial, a la organización de Juan Carlos Ramírez 'Chupeta'. Así se construyó el proyecto Santa Elena, en la comuna 18, de vivienda en altura, para mejorar la condición de vida 4.100 familias de sectores populares e informales. El predio tiene la disponibilidad de servicios necesaria. (EL TIEMPO, 2008).	O				X
“En el Proyecto de Llano Verde, las viviendas pasaron de 3475 a 4525, de estas, 50 % serán entregadas a familias desplazadas y el 50 % restante a familias en extrema pobreza. En el Proyecto Macro de Vivienda Gratuita, Cali ha sido favorecida casi en 5200, eso es una muy buena noticia para todas las personas que pueden aplicar a este tipo de solución”, resaltó la arquitecta Viveros. (DIARIO OCCIDENTE, 2014)	O				X

Fuente: Elaboración propia

3.2.7 Entorno Jurídico – Legal. Colombia es un país de derecho regido por tres poderes públicos: El ejecutivo, el legislativo y el judicial.

El Legislativo está conformado por el Senado y la Cámara y son los encargados de enmendar la Constitución, sancionar leyes y ejercer el control político del Gobierno.

La Constitución Política es considerada norma de normas, por lo cual se puede decir que las normas en Colombia tienen un orden de importancia tal como a continuación se presenta: La Constitución Política, Ley de la República, Decreto Reglamentario, Ordenanza, Acuerdo, Resolución y Reglamento Interno. Lo anterior significa que ninguna ley puede ser establecida contrariando una norma establecida en la Constitución Política.

En Colombia las diferentes organizaciones están regidas por diferentes campos del Derecho donde se destacan los siguientes:

Derecho Civil: El derecho civil se encarga de regular las relaciones civiles de las personas naturales o jurídicas, su vigencia es de 1887, para su elaboración se tomó como referencia el derecho Romano y la escuela francesa; para las organizaciones la normatividad más relevante está contenida en los artículos del 633 al 652 con relación a las personas jurídicas y del libro IV de las obligaciones y el contrato.

Derecho Comercial: El Derecho Comercial regido por las normas del Código de Comercio establece las obligaciones, deberes y derechos de los establecimientos de comercio, los comerciantes y los actos de comercio. Los títulos del I al IV del libro primero establece y regula las relaciones entre los comerciantes. El libro segundo establece de las sociedades comerciales. El título III del libro tercero del Código de Comercio establece la normatividad de los títulos valores que son documentos negociables entre ellos: Las letras de cambio: Título de contenido crediticio. El pagaré: Título de contenido crediticio. El cheque: Título de contenido crediticio. El

bono: Título de contenido crediticio. Certificado de depósito: Título representativo de mercancías. Bono de prenda: Título de contenido crediticio. Carta de porte y conocimiento de embarque: Título representativo de mercancías. Acción: Título de participación. El libro cuarto establece “los contratos y de las obligaciones mercantiles”.

Derecho Laboral: El Derecho Laboral está regido por el Código Sustantivo de Trabajo cuyo fin está establecido el artículo primero de dicho Código “La finalidad primordial de este Código es la de lograr la justicia en las relaciones que surgen entre empleadores y trabajadores, dentro de un espíritu de coordinación económica y equilibrio social”. Igualmente hace parte del derecho Laboral el régimen de Seguridad Social Integral, el cual busca asegurar una calidad de vida para los colombianos a través de los sistemas de salud, pensión y ARP, que conduzcan a mantener la dignidad humana. Este régimen se sustenta en la ley 100 de 1993.

Derecho Tributario: El derecho Tributario establece las normas impositivas en Colombia con el fin de obtener recursos o los ingresos que permitan sostener el gasto público y la inversión social. El Derecho Tributario está regido por el Estatuto Tributario.

El párrafo 2 del artículo 850 del Estatuto tributario, el cual fue modificado en el 2012 por la ley 1607, establece que los constructores de vivienda de interés social y prioritaria, pueden solicitar en devolución o compensación el IVA pagado en la adquisición de los materiales para la construcción de dichas obras. Cabe señalar, que los constructores de vivienda de interés social y prioritario, pueden desarrollar los proyectos de forma directa o mediante subcontratos de construcción, o por el sistema de autoconstrucción. (ACTUALICESE.COM, 2015)

Derecho Ambiental: El Derecho Ambiental está regido principalmente por la Ley 99 de 1993, su fin es establecer principios para el desarrollo de un país sostenible, principios contenidos especialmente en su artículo primero. El artículo tercero de la ley 1993 establece “- Del Concepto de Desarrollo Sostenible. Se entiende por desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades”.

A raíz de la ocurrencia del sismo de Popayán, el Congreso de la República expidió la Ley 11 de 1983, por medio de la cual se determinaron las pautas bajo las cuales debía llevarse a cabo la reconstrucción de esta ciudad y las otras zonas afectadas por el sismo.

En uno de los artículos de esta Ley, se autorizó al Gobierno Nacional para emitir una reglamentación de construcción sismo resistente, facultándolo además para hacerla extensiva a todo el País. Autorizado por estas facultades extraordinarias, se adoptó para uso obligatorio en todo el territorio nacional, la primera normativa nacional sobre sismo resistencia por medio del Decreto 1400 de Junio 7 de 1984, denominado “Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes”. (MINVIVIENDA, 2010).

En cuanto al nuevo PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Con la entrega de las modificaciones aprobadas en la plenaria del Concejo del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de Cali, la Administración Municipal tendrá 20 días hábiles para analizar si las variaciones que aparecen en el documento fueron las discutidas el pasado 25 de septiembre, cuando se aprobó el proyecto de acuerdo. (EL PAIS, 2014).

Son 2362 hectáreas de zonas como Menga, Chipichape, Normandía, El Mameyal, La Buitrera y una porción de Pance que según el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de Cali se podrán habilitar para construir vivienda legal. (EL PAIS, 2014).

Cuadro 9. Resumen de Normas relacionadas con la Vivienda VIS

NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO	NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO
LEY 25 de 1981	Mediante esta ley se creó la Superintendencia de subsidio Familiar como unidad administrativa especial, se determinaron sus funciones y se delimitaron los entes a los cuales regirá	LEY 617 DE 2000	Habla sobre la vivienda de interés prioritaria
LEY 21 DE 1982	Define el subsidio familiar como una prestación social y se limita a los beneficiarios, el uso que se le debe da a dicha prestación, destinación y forma de pago por parte de los empleadores. Define la conformación y administración de las cajas de compensación familiar, derechos y deberes de los miembros de las juntas directivas de las cajas de compensación familiar.	LEY 633 DE 2000	Define el acceso de los trabajadores al subsidio familiar. Se define la conformación del fondo obligatorio para Vivienda de Interés Social (FOVIS), se dispone el manejo de los aportes a la entidad por parte de las cajas de compensación familiar. Se aportan beneficios a las cajas de compensación familiar en cuanto a los aportes que hagan en materia educativa a los hijos de los trabajadores que tomen este beneficio.
LEY 31 DE 1984	Esta ley modifica la conformación de las juntas directivas de las cajas de compensación familiar delimitando su composición y la forma de tomar decisiones concernientes al manejo de la misma	LEY 708 DE 2001	Habla de las normas básicas para la asignación del subsidio d vivienda para la adquisición de unidades de vivienda de interés social
LEY 71 DE 1988	Se determinó que las cajas de compensación debían cobijar a los pensionados que solicitaran subsidios familiares, bajo los mismos parámetros de los empleados activos.	LEY 789 DE 2002	Se determina el régimen de protección al desempleo, el cual será regulado y controlado por las cajas de compensación familiar. Se inicia la posibilidad por parte de los empleados de recibir el subsidio de vivienda en dinero de acuerdo a sus ingresos y horas laboradas. Se definen las funciones generales, régimen de inspección y vigilancia, transparencia, manejo de conflictos y liquidación de las cajas de compensación familiar.

NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO	NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO
LEY 49 DE 1990	Determina la obligatoriedad de las cajas de compensación familiar a otorgar proyectos de vivienda y planes de financiación a los afiliados a las cajas de acuerdo al número de empleados activos en las empresas	LEY 920 DE 2004	Autoriza a las cajas de compensación familiar a desarrollar actividades financieras y prestar el servicio a sus empleados y afiliados, sin que de esto se genere obligatoriedad alguna
LEY 3 DE 1991	Se crea el Sistema Nacional de Vivienda de interés social, el cual está integrado por todas las empresas públicas y privadas dedicadas al desarrollo de esta actividad. Se crea el Instituto Nacional de Reforma Urbana (INURBE). Integra al banco central hipotecario como subsistema del sistema nacional de vivienda de interés social.	LEY 1114 DE 2006	Destinación de los subsidios de vivienda a nivel nacional para VIS rural y urbana. Define el ahorro voluntario en el fondo nacional del ahorro y reglamenta la participación e independencia del mismo por parte de las fuerzas militares.
LEY 101 DE 1993	Se eliminan las Cajas de Crédito Agrario, industrial y Minero; Se da inicio a las Cajas de Compensación Familiar CAMPESINA, cuyo funcionamiento será supervisado por la superintendencia de subsidio familiar	LEY 1430 DE 2010	Modifica el artículo 16 en el numeral 7 de la ley 789 del 2002 y el artículo 65 de la ley 633 del 2000 referente al manejo financiero e las cajas de compensación familiar
LEY 115 DE 1994	Se delimita la obligatoriedad de las Cajas de Compensación Familiar a brindar a los hijos de los trabajadores beneficiarios de subsidio familiar programas de educación básica y media	LEY 1432 DE 2011	Modifica el artículo 60 de la ley 3 de 1991 referente al subsidio de vivienda familiar como un aporte en dinero o en especie para el acceso a una vivienda de interés social o interés prioritaria.
LEY 388 DE 1997	Limita y da las bases para la localización y zonas donde se pueden desarrollar proyectos de vivienda de interés social.	LEY 1450 DE 2011	Esta ley da todas las directrices y planeación del periodo administrativo 2010 2014
LEY 546 DE 1999	LEY DE VIVIENDA	LEY 1537 DE 2012	Ley tendiente a promover y facilitar el acceso a la vivienda
LEY 617 DE 2000	Habla sobre la vivienda de interés prioritaria	DECRETO NÚMERO 2463 DE 1981	En este decreto se determinan las inhabilidades e incompatibilidades a las que se someterán los directivos, o miembros de las juntas de las cajas de compensación familiar
DECRETO 2150 DE 1992	Delimita las funciones de las diferentes dependencias estatales con respecto a la Superintendencia del subsidio familiar con el fin de consolidar su estructura y su desarrollo.	DECRETO NÚMERO 341 DE 1988	Habla de la forma como se debe constituir, la forma de como el usuario bien sea empresa o persona natural deben afiliarse a una caja de compensación, las asambleas y demás reuniones que realice deben quedar documentadas en libros de actas y la forma como se asignan los subsidios

NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO	NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO
DECRETO NÚMERO 555 DE 2003	Se crea el Fondo Nacional de Vivienda y se delimitan sus objetivos, funciones, recursos, patrimonio, administración conformación directiva, manejo del patrimonio y disposición jurídica.	DECRETO NÚMERO 784 DE 1989	Se refiere a las afiliaciones por régimen subsidiado, de la forma como se debe identificar la afiliación y el uso de los beneficios de la caja de compensación familiar. Habla de la forma como estas deben otorgar los subsidios familiares bien sea en especie o en servicios; además de los requisitos mínimos de aprobación para el otorgamiento de los beneficios a los usuarios y del acceso a los beneficios por parte de los pensionados
DECRETO NÚMERO 975 DE 2004	Habla de los aportes otorgados por el estado para la construcción de vivienda urbana otorgados por el fondo nacional de vivienda. Los valores y los límites del subsidio familiar de vivienda, además de las disposiciones de aplicación al mismo. Las normas de distribución a nivel departamental, los procedimientos y requisitos para el acceso municipal a estos recursos. Las cajas de compensación familiar otorgan los subsidios familiares y mediante este decreto se reglamenta la destinación de los recursos y los requisitos mínimos para la conformación de fondos de vivienda de interés social voluntarios. Habla de la comunicación y otorgamiento de estos subsidios y la publicación de la misma.	DECRETO NÚMERO 1531 DE 1990	Los beneficiarios del subsidio familiar deben estar representados por personal de las centrales obreras frente a las juntas directivas con el fin de proteger el beneficio de la comunidad. Se determina la forma de realizar la elección y las normas generales que debe cumplir el representante.
DECRETO NÚMERO 4429 DE 2005	Modifica el artículo 2 en el literal f del Decreto 3111 de 2004 el cual se refiere a la prioridad en la asignación de subsidios a la población vulnerable bien sea por ser víctima de la violencia, por estar localizados en zonas de alto riesgo, a familias afectadas por atentados terroristas entre otras	DECRETO NÚMERO 3670 DE 2009	Modifica el artículo 2 del Decreto 2190 de 2009, referente a los mejoramientos de vivienda; la bolsa para postulaciones de ahorro programado y el monto de subsidio familiar otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda
DECRETO NÚMERO 2190 DE 2009	En este Decreto se determina el subsidio de vivienda para zonas urbanas, se relaciona la información de aportes a nivel departamental por parte del gobierno y se dispone de forma puntual la forma como se asignan estos recursos; los requerimientos mínimos por parte de los postulantes y las condiciones particulares para la asignación del mismo de acuerdo a la clasificación del municipio, al valor definido y a los ingresos del grupo familiar, se determina la forma como se otorgan los subsidios y como se deben aplicar	DECRETO NÚMERO 1160 DE 2010	Habla de los aportes otorgados por el estado para la construcción de vivienda rural. Los valores y los límites del subsidio familiar de vivienda, además de las disposiciones de aplicación al mismo. Las normas de distribución a nivel departamental, los procedimientos y requisitos para el acceso municipal a estos recursos.

NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO	NORMA	RESUMEN DEL CONTENIDO
DECRETO NÚMERO 2080 DE 2010	Delimita la forma de promoción y oferta de proyectos de vivienda de interés social por parte de las cajas de compensación familiar de acuerdo al manejo de los recursos y al cumplimiento de las diferentes disposiciones de la ley.		

4/4

Fuente: Elaboración propia

El TLC y la construcción de Vivienda: Ante estos tratados de libre comercio, el sector de la construcción tendrá la enorme responsabilidad de mantenerse como motor de la industria Nacional, pues el TLC es una oportunidad para abrir mercados y no para generar empresas.

Mientras la industria Nacional se debe preparar para el TLC con acumulación de capital de trabajo e innovación generando valor agregado a los productos para prepararse, otros sectores como el de la construcción deben estar fortalecidos y ayudar a jalonar la industria nacional.

La cadena productiva de la construcción y el sector inmobiliario son claves para el ahorro familiar, el desarrollo interno y el crecimiento de la economía. (MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO).

Cuadro 10. Entorno Legal

ENTORNO LEGAL					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
CÓDIGO CIVIL, regula básicamente las relaciones entre las personas tanto naturales como jurídicas, y contempla contratos como la compraventa, la hipoteca, el mutuo, contratos de arrendamiento etc.	O				X
CÓDIGO DE COMERCIO, regula las relaciones entre las personas tanto naturales como jurídicas dedicadas al comercio.	O				X

1/3

ENTORNO LEGAL					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
CÓDIGO LABORAL, regula las relaciones de trabajo.	O				X
Ley 80 de 1993, regula las contrataciones con el Estado	O				X
Derecho Tributario: El derecho Tributario establece las normas impositivas en Colombia con el fin de obtener recursos o los ingresos que permitan sostener el gasto público y la inversión social. El Derecho Tributario está regido por el Estatuto Tributario. El parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto tributario, el cual fue modificado en el 2012 por la ley 1607, establece que los constructores de vivienda de interés social y prioritaria, pueden solicitar en devolución o compensación el IVA pagado en la adquisición de los materiales para la construcción de dichas obras. Cabe señalar, que los constructores de vivienda de interés social y prioritario, pueden desarrollar los proyectos de forma directa o mediante subcontratos de construcción, o por el sistema de autoconstrucción	O				X
Derecho Ambiental: El Derecho Ambiental está regido principalmente por la Ley 99 de 1993,	O				X
Decreto 1400 de Junio 7 de 1984, denominado “Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes”. Al amparo de esta Ley, se expidieron los Decretos 33 de 1998, 34 de 1999, 2809 del 2000, y 52 del 2002, los cuales fueron denominados “Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes NSR”. El contenido de dicho reglamento se ajusta a lo establecido en la Ley 400 de 1997 así como a su reglamentación dada por el Decreto 926 del 19 de marzo de 2010, “Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10”, en sus artículos 46, 47 y 48. (MINVIVIENDA, 2010).	O				X
Ley 9 de 1989 reformada por el Decreto 2391/89, reglamenta las Organizaciones Populares de Vivienda.	O			X	
La Ley 546 de 1999 Reglamenta las políticas de vivienda de interés social rurales. “por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”. (Congreso de la República de Colombia, 1999)	O				X
INEMBARGABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: La Ley 9 de 1989 “En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2,4 y 5 de la Ley 91 de 1936.	O				X

ENTORNO LEGAL					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
La Ley 49 de 1990, la Ley 3 de 1991, ley 388 de 1997, la ley 546 de 1999, ley 789 de 2002, ley 1151 de 2007, mediante las cuales se crea el sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT.	O				X
POT CALI: El Plan de Ordenamiento Territorial, POT de Cali es el instrumento básico para desarrollar el ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del espacio y la utilización del suelo, según la Ley 388 de 1997. Cali adoptó su primer POT en 1999, el cual aún está vigente. El jueves se aprobó un nuevo POT, que tendrá vigencia hasta diciembre de 2027. (EL PAIS, 2014)	O			X	
TRATADOS DE LIBRE COMERCIO: Ante estos tratados de libre comercio, el sector de la construcción tendrá la enorme responsabilidad de mantenerse como motor de la industria nacional, pues el TLC es una oportunidad para abrir mercados y no para generar empresas. (MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO).	O			X	

3/3

Fuente: Elaboración propia

3.2.8 Entorno Tecnológico. La tecnología en el mundo ha sido uno de los causantes del desarrollo económico de los países, la evolución de las maquinas, equipos, computadores, comunicación y la implementación de otros materiales para la construcción de edificaciones como por ejemplo el acero, son parte fundamental del cambio tecnológico y del avance de las organizaciones y del Estado.

Un país depende mucho de la inversión que realice en ciencia y tecnología para lograr la competitividad y con ello el crecimiento económico.

En cuanto al acero, se necesita el cambio a la promoción de las estructuras metálicas, fortaleciendo las industrias nacionales que se dedican a su fabricación, aportando al valor agregado nacional y generando empleo.

En este momento se ve la necesidad de incrementar el consumo del acero, el cual, traería grandes beneficios en sísmica resistencia y en costos, al poder construir edificios y bodegas hasta en un 25% del tiempo que se requeriría con otros materiales.

Una de las ventajas del acero por encima de otros materiales en la construcción, es su gran capacidad para soportar las cargas sísmicas. Una de las más novedosas tecnologías que se han desarrollado para minimizar los daños ocasionados por terremotos, es el detallado de las estructuras de acero dúctiles, lo que significa que puede deformarse sosteniblemente sin romperse. (CAMACOL VALLE, 2013)

El Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones (Ritel), el cual permite a los usuarios acceder a la televisión abierta radiodifundida y escoger libremente a su operador de servicios de telecomunicaciones (internet, televisión por suscripción y telefonía) y no estar limitados a contar sólo con servicios de un único proveedor, se ha convertido en un problema para los constructores, puesto que encarece los costos.

En el Ritel, la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) determinó que los constructores de edificaciones tendrán la responsabilidad de diseñar, suministrar, construir, instalar y dejar habilitada la red interna de telecomunicaciones del inmueble, disponiendo de los espacios y ductos necesarios, así como de algunos elementos del cableado. Los operadores, por su parte, tendrán que cumplir con estándares y procedimientos técnicos para el despliegue de sus cables y redes en estas edificaciones.

De acuerdo con los estudios realizados por la CRC, con el apoyo de la Asociación Colombiana de Ingenieros Electricistas, Mecánicos, Electrónicos y Afines (Aciem), el impacto de la medida en el costo de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) asciende aproximadamente a \$286.000, mientras que para Viviendas de Interés Social (VIS) es del orden de \$526.000.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) uno de los principales elementos del Ritel es que exige que todas las unidades habitacionales que se construyan en el país bajo el régimen de propiedad horizontal incorporen a partir de ahora una infraestructura compleja y sobredimensionada, lo que genera un costo adicional que oscila entre \$1,9 y \$2,8 millones por vivienda, sin contar con el valor de las certificaciones en productos y redes, y el de los trámites adicionales con los operadores del servicio.

En términos de la política de vivienda, el cumplimiento del Ritel supone un sobre costo de \$1 billón en la meta de construir 400.000 viviendas sociales en el próximo cuatrienio. (EL MUNDO, 2015).

Se efectuó en Cali en el 2015, la Solar Decathlon, concurso basado en crear viviendas de interés social sostenible y que sean pensadas para la familia.

“Hubo algunos cambios en los requerimientos del Solar Decathlon 2015, la regla es que las casas tengan mínimo 60 metros cuadrados u 80 metros cuadrados de espacio. Las veces que se realizó en Estados Unidos y Europa, las medidas eran de 200 y 250 metros cuadrados por vivienda. Lo que también incluimos fue el concepto de familia dentro del concurso, que no existía. Las soluciones de vivienda normalmente eran diseñadas para parejas y adultos mayores. Es todo un reto arquitectónico”, comentó Rodríguez. (EL PAIS, 2015)

Con este tipo de concursos se impulsa la arquitectura bioclimática y la construcción sostenible a través de viviendas bien planeadas y edificios eficientes. (EL PAIS, 2015)

En este punto, es importante mencionar las empresas de construcción, llevan a cabo sus procesos de gestión de una manera tradicional, lo que le da a esta área un gran potencial para el desarrollo de Tecnologías de Información y Comunicación (TICs), en vista de que las firmas aún siguen usando hojas de Excel con un software comercial.

En cuanto a los procesos de gestión del suelo, que llevan a cabo las constructoras, trasladan estas tareas a las áreas de ingeniería, diseño y planificación de costos, y que persiste debido a la falta de estandarización de formatos que dificulta la integración de la información.

Frente a la necesidad de la conectividad global, el cambio tecnológico se convierte en una herramienta importante.

Se encuentra evidente un atraso tecnológico en Colombia relacionado con el sector de la construcción de edificaciones, pues puede ser perjudicial para la empresa la resistencia al cambio y la gran brecha tecnológica que se presentan con otros países.

Los avances en el sector de la construcción, se producen a nivel del proceso constructivo propiamente dicho y en cuanto a la gestión del recurso humano.

En el primero, encaminado a reducir costos y al incremento en la actividad.

En el segundo, encaminado a manejo de los trabajadores, sus ocupaciones, habilidades y actitudes. Por eso se hace importante la cualificación de la mano de obra del sector, y así minimizar la merma del empleo como consecuencia de los avances en los procesos de producción y gestión. (CAMACOL & SENA).

Según información brindada por CAMACOL VALLE, desde 2004 se han venido desarrollando iniciativas de capacitación para el sector constructor en temas como la sostenibilidad. Es así, como durante once versiones, Biocasa” Encuentro Internacional de Hábitat y Desarrollo Sostenible”, se han capacitado más de seis mil profesionales del sector y se han emprendido acciones para el fomento del emprendimiento de iniciativas empresariales para la construcción de proyectos amigables con el medio ambiente. En Colombia hoy tenemos construcciones con lineamientos que permiten tener ahorros en los consumos de energía y agua según el clima y el tipo de edificación. (CAMACOL, 2015).

Cuadro 11. Entorno Tecnológico

Entorno: Tecnológico					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
NORMAS RITIEL El Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones (Ritel) En términos de la política de vivienda, el cumplimiento del Ritel supone un sobre costo de \$1 billón en la meta de construir 400.000 viviendas sociales en el próximo cuatrienio. (EL MUNDO, 2015).	A		X		
Una de las ventajas del acero por encima de otros materiales en la construcción, es su gran capacidad para soportar las cargas sísmicas. Una de las más novedosas tecnologías que se han desarrollado para minimizar los daños ocasionados por terremotos, es el detallado de las estructuras de acero dúctiles, lo que significa que puede deformarse sosteniblemente sin romperse. (CAMACOL VALLE, 2013)	O				M
Tecnología de la Construcción Sismo resistente: La Tecnología sismorresistente existe en Colombia desde 1987, basada en documentos formulados por empresas americanas que tenían experiencia en sismos. (TIEMPO) Esta tecnología se dedica a la seguridad de las personas, pues trata el cálculo de láminas, de espesores, cálculo de cargas, y todo lo que tiene que ver con las presiones y velocidades de viento, del título B, se integra la parte de vidrios. Nueva normas NRS 10, Modificada por el Decreto 340 de 2012. (CAMACOL, 2009)	O				X
Tecnología de Prefabricación y montaje de paneles: La tecnología de los prefabricados, significan entre un 50% y 75% de obra más limpia, gran oportunidad de conseguir materiales prefabricados más baratos y ahorros en disposición de desperdicios y maquinarias. (CPA PREFABRICADOS S.A, 2012).	O				X
Programa del Ministerio de Comunicaciones “La Agenda de la Conectividad” Con el cual se busca impulsar y masificar el uso de las TIC’s como herramienta dinamizadora del desarrollo social y tecnológico del País. Dar cobertura al País del 99.3% en internet.	O				X
En este punto, es importante mencionar las empresas de construcción, llevan a cabo sus procesos de gestión de una manera tradicional, lo que le da a esta área un gran potencial para el desarrollo de Tecnologías de Información y Comunicación (TICs), en vista de que las firmas aún siguen usando hojas de Excel con un software comercial. (CAMACOL & SENA).	A	X			

Entorno: Tecnológico					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
En este punto, es importante mencionar las empresas de construcción, llevan a cabo sus procesos de gestión de una manera tradicional, lo que le da a esta área un gran potencial para el desarrollo de Tecnologías de Información y Comunicación (TICs), en vista de que las firmas aún siguen usando hojas de Excel con un software comercial. En cuanto a los procesos de gestión del suelo, que llevan a cabo las constructoras, trasladan estas tareas a las áreas de ingeniería, diseño y planificación de costos, y que persiste debido a la falta de estandarización de formatos que dificulta la integración de la información. (CAMACOL & SENA).	A		X		
“Hubo algunos cambios en los requerimientos del Solar Decathlon 2015, la regla es que las casas tengan mínimo 60 metros cuadrados u 80 metros cuadrados de espacio. Las veces que se realizó en Estados Unidos y Europa, las medidas eran de 200 y 250 metros cuadrados por vivienda. Lo que también incluimos fue el concepto de familia dentro del concurso, que no existía. Las soluciones de vivienda normalmente eran diseñadas para parejas y adultos mayores. Es todo un reto arquitectónico”. (EL PAÍS, 2015).	O				X

2/2

Fuente: Elaboración propia

3.2.9 Entorno Global.

Mercado de Hierro: En 2012, según World Steel Association la producción mundial de hierro sumó 1.112 millones de toneladas, equivalente a un incremento del 0,8% anual (8.2 millones de toneladas adicionales). Para 2013, la producción de este mineral fue superior en 4,9% evidenciando una tendencia de recuperación en su dinámica global.

Dicha producción (2013) estuvo a cargo de China en un 60,8%, seguida de India, Taiwán, y Corea del Sur con el 9,1%, la Unión Europea con un 7,9%, mientras que Suramérica y Centroamérica produjeron el 2,6% del producto global.

En el 2014 la producción la producción está en cabeza de: Asia produce el 77,1% del total, donde China y Japón han producido hasta el mes de abril 66 millones de toneladas, le sigue

la Unión Europea con el 8,2% y la Comunidad de Estados Independientes con el 6,9%. (CAMACOL, 2014).

En Estados Unidos las últimas cifras indican que su actividad económica podría mantener una recuperación gradual, mientras que la expansión en la zona euro continuaría a un ritmo modesto. La desaceleración de algunas economías emergentes podría acentuarse.

Con ello, es probable que en 2014 el crecimiento promedio de los socios comerciales de Colombia sea similar al aumento registrado en 2013 y que el promedio de los términos de intercambio se mantenga en niveles altos.

Las expectativas sobre un ajuste pausado de la liquidez en los Estados Unidos se mantienen. Asimismo, se espera que la postura monetaria expansiva en otras economías avanzadas persista por un período prolongado. Las tasas de interés externas no han presentado cambios significativos y se mantienen en niveles bajos aunque superiores al promedio observado en 2013. (REVISTA DINERO, 2014).

Variación en el precio del Dólar: En el primer mes del 2014, el precio del dólar en Colombia subió 94,3 pesos, y hoy se negocia en 2.021 pesos, niveles que no se veían desde mayo del 2010.

Los datos recientes de actividad económica global sugieren que la recuperación mundial continuará en 2014. (REVISTA DINERO, 2014)

El Dane publicó en el 2016, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) correspondiente a enero, y el indicador muestra que en los últimos doce meses los costos subieron 5,17 por ciento.

Esta variación impacta a los constructores por el incremento de los ascensores, cuyos valores pasaron de 29,3 por ciento de enero del 2015 a enero del 2016, frente al 4,08 por ciento en el año pasado. Igualmente, afectan los precios de la ventanería, la carpintería y las instalaciones en PVC, que también llegan del exterior. Los materiales para la vivienda de interés social (VIS) aumentaron 5,61 por ciento. (EL TIEMPO, 2016).

En cuanto al fenómeno cambiario CAMACOL VALLE manifiesta debe tenerse en cuenta dos aspectos: el primero los efectos directos sobre los costos de construcción y el segundo, el incremento de las inversiones en dólares.

La demanda de insumos importados que antes demandaba menos de US\$500 millones en materiales para la construcción, ahora la cifra supera los US\$2.000 millones, pasando del 8 % a 20 % de bienes importados. Este aspecto es favorable.

Camacol afirma que el 33% de los materiales de construcción tienen una relación directa con la tasa de cambio. El 64% de esos materiales reflejan subida de precios y representan 18% de los costos directos de construcción de los proyectos de vivienda.

En cuanto a las remesas que recibe el país, que de acuerdo con las cifras del Banco de la República, en el último año entraron US\$4.287 millones en remesas del exterior, es decir \$12 billones, lo que significa que los hogares receptores de esos recursos tienen hoy un poder adquisitivo 60% superior al de un año atrás. (CAMACOL, 2015).

Entorno Internacional: El panorama de la economía colombiana, para el año 2016, está marcado por un entorno internacional adverso, principalmente por la inminente reducción de la demanda de materias primas por parte de China, la situación de la lenta economía de Estados Unidos, Europa y Japón, y la mala situación registrada en el vecindario: recesión en Brasil y

Venezuela, menor dinámica en México, Chile, Perú, Ecuador y Argentina. (PORTAFOLIO, 2015).

En comercio exterior, las esperanzas están cifradas en el efecto positivo de la devaluación del peso, pero hay nubarrones en la demanda. Por ahora, la única señal es la cifra establecida en el presupuesto general del 2016 que fue elaborado con un precio promedio del dólar de entre 2.750 y 2.800 pesos.

El Petróleo: En los sectores petrolero y minero no se presentan buenas perspectivas de recuperación.

Los cálculos de la Asociación Colombiana del Petróleo indican que la meta de producir un millón de barriles promedio el próximo año está en riesgo ante la desaceleración de la inversión en exploración. En el campo energético, hay incertidumbre por lo que pueda pasar con el suministro de energía en el primer trimestre del 2016, cuando el fenómeno de ‘El Niño’ alcance su mayor intensidad. (PORTAFOLIO, 2015).

Según la ANIF, Asociación Nacional de Instituciones Financieras, la baja en el precio del petróleo hace que llegue menos dinero al país, lo que afecta al sector de la construcción, pues los incrementos que en los últimos años ha tenido el Sector de la construcción, se dieron en parte a la bonanza petrolera, que hizo que al país llegaran más recursos para comprar vivienda.

“En Medellín, Bogotá y Bucaramanga hay unas señales de corrección a la baja, que obviamente van a mostrar unos índices de construcción que en vez de crecer a tasas del 10 por ciento, en el componente de edificaciones va a tasas del cuatro por ciento. No es una crisis, pero es una corrección en la dinámica del sector de edificaciones”, agregó el presidente de Anif, Sergio Clavijo. (NOTICIAS RCN, 2016).

Cuadro 12. Entorno Global

Entorno Global					
VARIABLE	A/O	AM	am	om	OM
PRODUCCIÓN DEL HIERRO: En el 2014 la producción la producción está en cabeza de: Asia produce el 77,1% del total, donde China y Japón han producido hasta el mes de abril 66 millones de toneladas, le sigue la Unión Europea con el 8,2% y la Comunidad de Estados Independientes con el 6,9%. (CAMACOL, 2014).	A		X		
Las expectativas sobre un ajuste pausado de la liquidez en los Estados Unidos se mantienen. Asimismo, se espera que la postura monetaria expansiva en otras economías avanzadas persista por un período prolongado. Las tasas de interés externas no han presentado cambios significativos y se mantienen en niveles bajos aunque superiores al promedio observado en 2013. (REVISTA DINERO, 2014).	O				X
En el primer mes del 2014, el precio del dólar en Colombia subió 94,3 pesos, y hoy se negocia en 2.021 pesos, niveles que no se veían desde mayo del 2010. Los datos recientes de actividad económica global sugieren que la recuperación mundial continuará en 2014. (REVISTA DINERO, 2014).	A	X			
El Dane publicó en el 2016, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) correspondiente a enero, y el indicador muestra que en los últimos doce meses los costos subieron 5,17 por ciento. Esta variación impacta a los constructores por el incremento de los ascensores, cuyos valores pasaron de 29,3 por ciento de enero del 2015 a enero del 2016, frente al 4,08 por ciento en el año pasado. Igualmente, afectan los precios de la ventanería, la carpintería y las instalaciones en PVC, que también llegan del exterior. Los materiales para la vivienda de interés social (VIS) aumentaron 5,61 por ciento. (EL TIEMPO, 2016)	A	X			
El panorama de la economía colombiana, para el año 2016, está marcado por un entorno internacional adverso, principalmente por la inminente reducción de la demanda de materias primas por parte de China, la situación de la lenta economía de Estados Unidos, Europa y Japón, y la mala situación registrada en el vecindario: recesión en Brasil y Venezuela, menor dinámica en México, Chile, Perú, Ecuador y Argentina. (PORTAFOLIO, 2015).	A	X			
En los sectores petrolero y minero no se presentan buenas perspectivas de recuperación. Los cálculos de la Asociación Colombiana del Petróleo indican que la meta de producir un millón de barriles promedio el próximo año está en riesgo ante la desaceleración de la inversión en exploración. En el campo energético, hay incertidumbre por lo que pueda pasar con el suministro de energía en el primer trimestre del 2016, cuando el fenómeno de ‘El Niño’ alcance su mayor intensidad. (PORTAFOLIO, 2015).	A	X			
“En Medellín, Bogotá y Bucaramanga hay unas señales de corrección a la baja, que obviamente van a mostrar unos índices de construcción que en vez de crecer a tasas del 10 por ciento, en el componente de edificaciones va a tasas del cuatro por ciento. No es una crisis, pero es una corrección en la dinámica del sector de edificaciones”, agregó el presidente de Anif, Sergio Clavijo. (NOTICIAS RCN, 2016)	A	X			

Fuente: Elaboración propia

3.3 MATRIZ INTEGRADA DE ENTORNOS

Con esta herramienta se analizarán las variables que se consideran de mucha importancia para el sector, las relaciones que tienen con el mismo debidamente justificadas y el impacto que generan en el sector de la construcción.

Cuadro 13. Matriz Integrada de los Entornos

MATRIZ DE ANÁLISIS INTEGRADO DE ENTORNO			
VARIABLES	RELACIÓN CON EL SECTOR	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	IMPACTO
Ubicación Geográfica: El municipio de Cali limita al norte con el Municipio de Yumbo y de la Cumbre, al nororiente con el Municipio de Palmira y al oriente con el Municipio de Candelaria. Al sur se encuentra el municipio de Jamundí el área rural de Buenaventura al suroccidente y Dagua al noroccidente.	La ubicación de la Ciudad de Cali, se encuentra privilegiada por su cercanía al puerto de Buenaventura. Esta ubicación la beneficia para temas como comercio y educación. Los habitantes de los municipios cercanos necesitan desarrollar sus actividades de comercio, los estudiantes de las universidades que se encuentran en Cali.	La demanda de nuevas construcciones para familias o personas solas que necesitan desarrollar sus actividades de comercio o de educación en la ciudad de Cali. Las actividades principales de la ciudad son el comercio, la educación, la recreación.	Favorable, A mayor demanda, se necesita incrementar la construcción de vivienda para albergar a toda la población que migra de otros municipios cercanos a la ciudad de Cali
Clima: La temperatura media es de 26 °C (79 °F) con un mínimo promedio de 19 °C (66 °F) y un máximo promedio de 34 °C (93 °F). Las estaciones secas van de diciembre a marzo y de julio a agosto y la estación de lluvias de abril a junio, no obstante hemos visto cambios en los últimos años. El clima es de sabana tropical, La Cordillera Occidental bloquea los frentes de aire húmedo provenientes del Océano Pacífico. La Cordillera Occidental tiene 2.000 metros de altitud promedio en el norte de la ciudad y alcanza los 4.000 m en el sur, esto hace que en la ciudad la región suroccidental sea más lluviosa que la noroccidental.	El clima representa un factor importante porque las épocas de lluvia influyen en la construcción de las obras, pues durante las lluvias no se puede construir, no se funden losas, ni se aplican acabados, pues la práctica demuestra que se dañan. De otro lado, el clima de las dependiendo de las regiones del país, se desarrollan identidades arquitectónicas según el clima y los materiales de construcción disponibles en el sector, lo mismo que las técnicas y materiales para construcción. En las regiones costeras del Atlántico y el pacífico la arquitectura es similar, en sus colores acabados, repellos estucos pinturas etc. Los balcones, terrazas, amplios pasillos etc.	El clima y los fenómenos del niño y de la niña, impactan los tiempos de construcción de viviendas. Si el clima se encuentra lluvioso, no es posible construir, ni hacer los acabados, lo que retrasa los programas de obra.	Negativo: El tiempo de lluvias incrementa el tiempo de construcción, el cual debe proyectarse en los presupuestos de obras de las constructoras de vivienda. Los cambios de clima, lluvia, vendavales, sequías incrementan los daños en las cubiertas, jardines, acabados de fachadas entre otros, incrementando los presupuestos de las obras,

MATRIZ DE ANÁLISIS INTEGRADO DE ENTORNO			
VARIABLES	RELACIÓN CON EL SECTOR	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	IMPACTO
	En ciudades como Bogotá, el ladrillo limpio se presenta frecuentemente en las edificaciones, amplios ventanales En el eje cafetero se distinguen las construcciones con guadua. El acero se ha venido implementando en su utilización, debido al reforzamiento estructural, y su facilidad y rapidez para la construcción.		
Sismicidad: Cali, se encuentra catalogada como de “alto riesgo de sismicidad” y dentro de la misma ciudad hay una zona que es la más vulnerable ante un evento telúrico. Esta es la que los expertos denominan como el Cono de Cañaverelejo. “Este lugar, ubicado entre las comunas 10 y 19 (casi que en el trazado de la Avenida Roosevelt y su área de influencia) es el que tiene la más alta aceleración de los suelos. Por eso, allí los edificios deben cumplir con unas condiciones específicas de sismorresistencia”, dijo Rodrigo Zamorano, secretario para la Gestión del Riesgo del Municipio. (EL PAÍS, 2016).	Debe respetarse esta zona denominada el CONO DE CAÑAVERALEJO para no construir sobre ella, o tener en cuenta la norma de sismo resistencia actual.	Presenta tendencia desfavorable para el sector pues los compradores se encuentran poco informados sobre este tema.	Desfavorable, pues el comprador está pendiente de que la ubicación de su vivienda no se encuentre cerca de esta zona. Como esta está demarcada entre la comuna 10 y la 19 es un terreno muy grande.
Migración: La migración ha sido uno de los problemas más grandes que viene enfrentando Cali, debido al desplazamiento por la violencia, que se ha venido presentando en otros municipios, y por el retorno durante los últimos años de mucha gente que había emigrado al exterior en los años 90, ante la situación de crisis en los países europeos. El desplazamiento dentro de Cali, de un barrio a otro, significa el 16 % del desplazamiento en Cali. Todo lo anterior relacionado con el conflicto armado y la criminalidad. La población de Buenaventura aporta un flujo de migrantes a Cali equivalente al 19.5 % del total. (EL PAÍS, 2015).	A mayor migración se necesitará la construcción de un mayor número de viviendas para albergar a esta población.	La tendencia indica que seguirán las migraciones, sobre todo de la población desplazada por la violencia. Impacta esta situación al sector de la construcción positivamente, porque por lo general esta población migrante necesita vivienda, por lo tanto se incrementa la demanda.	Favorable: Impacta positivamente al sector de la construcción al incrementarse la demanda.

MATRIZ DE ANÁLISIS INTEGRADO DE ENTORNO			
VARIABLES	RELACIÓN CON EL SECTOR	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	IMPACTO
Población: Cali muestra el crecimiento de su población en la zona Urbana y la disminución de la población que se ubica en las zonas rurales. La ciudad en su área metropolitana duplicó su participación. Hoy en día más del 60% de la población, habita en la ciudad de Cali. Uno de los datos que refleja la versión 2013 ‘Cali en cifras’ es el aumento de la población en Cali en una cantidad sostenida de 25.000 nuevos habitantes cada año. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2014)	El crecimiento de la población y la creación de nuevos hogares, favorecen al sector de la construcción de vivienda VIS.	La tendencia indica que se van a conformar más hogares y cada hogar quiere adquirir su vivienda propia. Igualmente hay personas que quieren iniciar a vivir solas.	Favorable: sobre el sector porque implica el incremento de la venta de vivienda.
En cuanto al Medio Ambiente: La población damnificada por el fenómeno de la Niña casi en su totalidad pertenece al sector del empleo informal, razón por la cual no cuenta con afiliación a las cajas de compensación familiar. En estos casos se ha buscado que el Estado financie casi la totalidad del valor de la vivienda. (REVISTA SEMANA, 2011).	Esta población necesita viviendas con precios asequibles a sus ingresos.	El fenómeno de las lluvias deja un mayor número de damnificados año tras año, personas que necesita reubicación.	Tendencia Favorable para el sector, pues se necesitan mayor número de viviendas para la población damnificada por el periodo de lluvias.
Contaminación Ambiental: El Norte y el Oriente de Cali son las zonas donde se presentan los índices más altos de contaminación atmosférica, lo que está relacionado con la cercanía a Acopi y a varias industrias, y a un bajo nivel de arborización. En el oriente de la ciudad, también se encuentran altos niveles de contaminación por su cercanía con el basurero de Navarro. (EL PAIS, 2010)	Se relaciona con el sector, pues las familias no desean adquirir viviendas en esta zona de la ciudad, debido a la contaminación.	Se proponen acciones concretas frente a la mitigación y adaptación al cambio de clima, en municipios como Cali, Buenaventura, Restrepo, La Cumbre, Jamundí, Alcalá y Cartago. Estos municipios deben enfocarse en temas como la afectación del cambio climático, en sectores como el agropecuario, el agua y la energía. (EL PAIS, 2016)..	Desfavorable, pues la contaminación afecta la oferta y la demanda de viviendas ubicadas en el norte y oriente de la ciudad.

MATRIZ DE ANÁLISIS INTEGRADO DE ENTORNO			
VARIABLES	RELACIÓN CON EL SECTOR	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	IMPACTO
Construcción de Vivienda Nueva: La construcción del 1.000.000 de viviendas, generará al país, en primer lugar empleo, porque el sector es un gran generador de puestos de trabajo. La vivienda propia da seguridad; una familia podrá apalancar sobre ese activo un crédito productivo para una microempresa. Le da a un hogar la tranquilidad de que sus hijos se quedan con un activo en sus manos. Una vivienda le da riqueza a las ciudades también en el sentido de que formaliza un hogar que estaba informal: es una familia que paga impuestos, servicios públicos, y por más subsidiado que sea, algo tiene que pagar y permite que se siga moviendo la economía. (REVISTA SEMANA, 2011).	Esta variable se relaciona con el sector directamente, pues una de las locomotoras es la de la construcción de vivienda, hasta lograr la meta de 1.000.000	La seguridad de contar con vivienda propia y la riqueza que representa la vivienda propia para las familias colombianas.	Favorable: debido a que las familias colombianas desean tener vivienda propia y el gobierno nacional así lo quiere apoyar.
POT Cali: El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, es el instrumento básico para desarrollar el ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del espacio y la utilización del suelo, según la Ley 388 de 1997. Cali adoptó su primer POT en 1999, el cual aún está vigente. El jueves se aprobó un nuevo POT, que tendrá vigencia hasta diciembre de 2027	El POT, Plan de Ordenamiento Territorial, demarca entre otras cosas, los terrenos en los cuales se puede construir la ciudad. Busca que la ciudad se desarrolle de forma ordenada, de acuerdo con la planeación que tenga el municipio y la disponibilidad de servicios públicos.	El POT, tiene que ver directamente con el sector de la construcción y la favorece al volver urbanizables ciertas zonas que se encontraban destinadas a otro uso, como por ejemplo las laderas de Cali.	Favorable: al determinar como urbanizables zonas reservadas a otros usos.
Tratados de Libre Comercio: Ante estos tratados de libre comercio, el sector de la construcción tendrá la enorme responsabilidad de mantenerse como motor de la industria nacional, pues el TLC es una oportunidad para abrir mercados y no para generar empresas. (MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO).	Se relacionan con el entorno, pues facilitan el comercio de insumos tanto de materiales indispensables para la construcción de la vivienda, como de acabados. Igualmente dan oportunidad a Colombia para exportar.	La tendencia es a la apertura económica y a la firma de más tratados de libre comercio	Favorable: pues beneficia al sector de la construcción.

MATRIZ DE ANÁLISIS INTEGRADO DE ENTORNO			
VARIABLES	RELACIÓN CON EL SECTOR	JUSTIFICACIÓN Y TENDENCIA	IMPACTO
Decreto 1469 de 2010 por el cual se determina simplificar los trámites de expedición de licencias de construcción	La facilidad en los trámites legales, estimula la producción en el sector de la construcción de viviendas	Siguiendo los trámites anteriores, la licencia de construcción tardaba más de 20 meses para aprobarse, lo que repercute en los presupuestos de las obras de vivienda. Con las nuevas normas se obtiene la licencia en 20 días hábiles	Favorable: la rapidez en la expedición de los permisos legales estimula la construcción de vivienda.
Las nuevas herramientas informáticas optimizan la gestión, facilitan la toma de decisiones, el diseño y el control administrativo de la parte productiva. Igualmente se utilizan estas herramientas en el mercadeo y en las relaciones con los clientes	El sector de la construcción accede cada vez más a las TICS, con lo que han obtenido mayor eficiencia en las relaciones, controles lo que se refleja en mayores utilidades.	La internet es un recurso indispensable para el sector de la construcción, pues han surgido nuevas formas de aprendizaje y de comunicación	Favorable: se ve reflejado en el incremento de utilidades, control de recursos, de inventarios, diseños etc.

5/5

Fuente: Elaboración propia

4. ANÁLISIS SECTORIAL

4.1 CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En este punto de la Caracterización del sector, se realizará un diagnóstico de los factores importantes para el ambiente competitivo, que generan ventajas comparativas y competitivas al mismo.

Se analizará el grado de eslabonamiento que presentan las empresas relacionadas con el sector de la construcción de la vivienda VIS, lo que se logrará a través del estudio de la cadena productiva y el clúster; el comportamiento de la oferta y la demanda, y finalmente se efectuará un estudio sobre la estructura del sector.

La Vivienda de Interés Social, también conocida como VIS, es una de las necesidades más sentidas en Colombia y Cali no es ajena a esta necesidad. Tener vivienda propia es el sueño de cualquier colombiano sin importar cuál es su perfil, edad o nivel socio-económico.

El proyecto de vida de cualquier persona comienza con la compra de un inmueble y en Colombia, la Vivienda de Interés Social (VIS) se constituye como una de las alternativas más importantes para dar ese primer paso.

El concepto de vivienda de interés social debe cumplir con los postulados de una vivienda digna, tal y como lo ordena la Constitución Nacional en su artículo 51. De esta forma, una vivienda digna debe cumplir con las siguientes características:

1. Título de propiedad.
2. Servicios públicos.

3. Materiales de construcción estables.
4. Gastos ajustados a su presupuesto.
5. Debe ser fresca, cómoda y habitable.
6. Vías de acceso.
7. Espacio público.

Según cifras reveladas en la Investigación de Vivienda de Interés Social, realizada por el Dane durante el tercer trimestre de 2014, comparado con el anterior, el área total censada para vivienda presentó un aumento de 2,4%. El área nueva creció 2,6% lo que obedece al aumento en 26,8% en el área destinada a VIS.

Los compradores de este tipo de vivienda son, personas jóvenes representan uno de los segmentos más representativos, según Estudio Cuantitativo de Compradores de Vivienda Nueva / Estudio de Demanda Asobancaria 2014, en donde las personas con edad menor o igual a 30 años representan el 37% de los compradores de VIS, mientras que el 39% está conformado por personas entre 31 y 40 años. En menor medida, las personas entre los 41 y los 50 años son el 13% de los compradores de este tipo de vivienda; y los mayores de 50 años hacen parte del 10%. (CONSTRUCTORA CUSEZAR, 2015).

En septiembre de 2015 los lanzamientos de VIS, es decir concretamente la Oferta de Vivienda VIS, llegaron a 52.259 unidades de vivienda, presentando una caída del 26.9% respecto al mismo período del año 2014 cuando los lanzamientos fueron de 71.498.

Por el lado de la demanda se observa una estabilización en el nivel de ventas, situación que se presenta por cuenta del mejor desempeño del segmento de 70 a 135 smmlv. En los

últimos 12 meses del 2015, se registraron un total de 63.276 unidades vendidas frente a 63.050 un año atrás, reportando un crecimiento en el total del segmento VIS del 0.4%.

Durante el primer trimestre del 2016, los lanzamientos de VIS llegaron a 10.100 unidades, presentando una caída del 16,1% respecto al mismo período del año 2015 cuando alcanzaron las 12.043 unidades habitacionales.

En el primer trimestre de 2016 se registraron ventas de vivienda social por 14.702 unidades, es decir 1.316 menos que en el primer trimestre de un año atrás, reportando una variación en el total del segmento del -8,2% anual.

Los lanzamientos efectuados en este rango de precios fueron de 9.180 unidades habitacionales, lo que significó una variación anual del -1,4% en el primer trimestre de 2016. (CAMACOL, 2016).

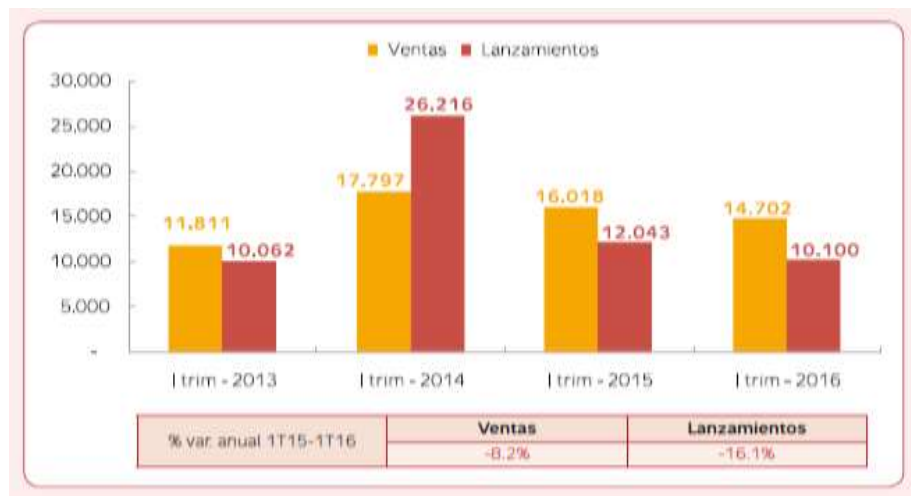


Ilustración 14. Ventas & Lanzamientos VIS Unidades de Vivienda - Primer trimestre 2013 – 2016

Fuente: Camacol (2016)

En el Sector de la construcción de vivienda VIS, se encuentran relacionados varios actores, que son los grupos cuyos intereses se ven afectados o cuyas decisiones tienen influencia

sobre el sistema de Vivienda de Interés Social en Colombia, siendo éstos principalmente, los hogares sin vivienda de calidad, los constructores y promotores de proyectos, las entidades financieras, las firmas de diseño, el Gobierno tanto Nacional como Municipal, la comunidad en general, los urbanizadores piratas, y los dueños de las tierras. Así se resumen:

Cuadro 14. Actores que Influyen la VIS

Hogares sin vivienda de calidad	Interesados en que su derecho a una vivienda digna se cumpla, pero carecen de los recursos suficientes.
Promotores	Empresas privadas que construyen los proyectos de vivienda.
Entidades Financieras	Empresas privadas que otorgan créditos hipotecarios. No se ven motivadas a participar en créditos para VIS ya que deben enfrentar un riesgo muy alto.
Firmas de diseño	Empresas privadas encargadas del diseño de las viviendas. Mediante el diseño innovador podrían crear calidad y confort sin aumentar costos.
Gobierno Nacional	Procura por el cumplimiento del derecho a una vivienda digna para todos los colombianos y propicia la colaboración por parte de organizaciones privadas.
Gobiernos locales	Entienden las necesidades de la comunidad local. Encargados de otorgar licencias de construcción, pero con tendencia a no querer VIS en sus localidades.
Comunidad	Red de soporte social con intereses genuinos de apoyar a sus miembros
Urbanizadores piratas	Ofrecen vivienda informal, más viable a corto plazo pero con grandes costos sociales y ambientales.
Dueños de las tierras	Determinar el precio de las tierras según el mercado, es decir la disponibilidad que haya.

Fuente: (Baena, 2013)

Estos actores interactúan de diferentes maneras, según lo expresado en el estudio realizado por Andrea Baena y Camilo Olaya, llamado “Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral” y publicado en la Revista S&T, 11(24), 9-26 (Baena,

2013) los promotores deciden cuántos proyectos VIS van a desarrollar cada año, dependiendo de la rentabilidad que dichos proyectos ofrezcan.

Por otro lado, las entidades financieras también definen su nivel de participación según el riesgo que perciben en el cliente VIS, y en el cupo de dinero que han asignado para la financiación de las viviendas de este tipo.

Los dueños de las tierras definen los precios de estas en función del mercado.

El Gobierno busca controlar el déficit al imponer estándares mínimos de participación para los promotores y las entidades financieras. Las firmas de diseño pueden decidir aumentar la innovación para mejorar la calidad, pero se ven limitadas por las normas restrictivas que nacen de la necesidad de control.

Los hogares sin vivienda, según sus circunstancias, pueden acceder a vivienda formal de calidad o de baja calidad o informal.

La decisión de los gobiernos locales de la cantidad de licencias VIS que van a otorgar depende de su percepción de seguridad. Finalmente las comunidades resuelven si van promover proyectos de mejoramiento, dependiendo de las herramientas con las que dispongan y de la unión comunal. (Baena, 2013).

Es así como se ha dado un vistazo general al Sector de la vivienda VIS, para adentrarnos en el Análisis del Ambiente Competitivo con la aplicación de la Teoría de Michael Porter, denominada el Diamante Competitivo.

4.2 DIAMANTE COMPETITIVO

Según lo explicado por el Profesor Benjamín Betancourt en su libro, *Análisis Sectorial y Competitividad*, (BETANCOURT G., 2014), para efectuar este análisis se recurre a un marco de referencia que explica la ubicación de un Sector y lo compara con el mismo en otra región. De esta manera, se denota que el Sector prospera, en las regiones que tienen dotaciones naturales como clima y riqueza minerales, recursos humanos, recursos de conocimiento, fuerza laboral, infraestructura, tecnología y comunicaciones.

Michael Porter, (PORTER, 1997), manifiesta que las empresas exitosas tienen sus bases nacionales a su vez fuertes y con éxito. De esta forma, al encontrarse relacionadas con otras empresas exitosas, que actúan como proveedores y compradores factores que convierten a un Sector más poderoso que a otro.

Mediante el modelo o también denominado la teoría del “Diamante Competitivo” (PORTER, 1997), se organiza la información recolectada y se explica el entorno y la región, en este caso la información relacionada con el Sector de la Construcción de vivienda Vis en la ciudad de Santiago de Cali.

Se busca con la teoría del Diamante competitivo, hacer interactuar cuatro atributos como son: El poder de los competidores, el poder de los clientes, el poder de los proveedores, el poder de los substitutos y se considera la influencia del azar y de las instituciones gubernamentales. (BETANCOURT G., 2014).

4.2.1 Análisis de cada uno de los Elementos del Diamante. Retomando conceptos de Michael Porter, como se citó en el punto anterior, los cuatro factores determinantes en la

competitividad se definen así: Los factores productivos de un Sector, se dividen en básicos y avanzados.

Factores Básicos: *Entre* los básicos se consideran: los recursos naturales, el clima, la situación geográfica, la mano de obra no especializada.

Factores Productivos Avanzados: la moderna infraestructura, las habilidades, conocimientos y tecnologías que permiten identificar con mayor rapidez momentos y necesidades de transformación e innovación.

Encadenamientos productivos o Clúster: Diferentes empresas no importando su tamaño, relacionadas horizontal y verticalmente, que presten y complementen el servicio de manera eficiente en estándares nacionales e internacionales, fomentan la competitividad con la especialización de la oferta mediante la mejoría en la calidad de los insumos, tecnologías y habilidades. Elementos como el riesgo, la cultura, las regulaciones sociales que favorezcan, crean y organicen las organizaciones en materia de competencia.

En la relación demanda – oferta, el nivel de exigencia de la demanda fortalece la producción del sector, pues requieren innovaciones constantes que anticipen y cumplan los requerimientos y nuevas necesidades de los clientes.

Estrategia y estructura de las empresas del Sector. En este punto se tiene en cuenta el contexto en el que se crean, las empresas y su rivalidad, sus estrategias para afrontar la competencia. (BETANCOURT G., 2014).

A continuación se analizarán cada uno de los elementos del Diamante, enfocados en la ciudad de Cali:

4.2.1.1 Los Factores Productivos Naturales o básicos. Es importante este punto, pues el sector analizado, depende de su ubicación geográfica, del clima, de los recursos naturales que encuentran en ella para poder desarrollarse, de la mano de obra que se encuentre en la región y del grado de capacitación de la misma, entre otros. (BETANCOURT G., 2014).

En cuanto al entorno Geofísico de la ciudad de Cali, éste fue analizado detalladamente en la primera parte de este Trabajo, bajo el título ENTORNO GEOFÍSICO de la ciudad de Cali.

4.2.1.2 Ubicación Geográfica de Cali. No obstante lo anterior, se destaca en la ciudad de Cali, su ubicación geográfica: La Ciudad de Cali, se encuentra favorecida por diferentes motivos, siendo uno de ellos el clima. En promedio del año, la ciudad se encuentra en 25° centígrados, predominantemente seco, propicio para las actividades de construcción sin ser interrumpidos por lluvias o vientos fuertes.

Cali, por su ubicación, se encuentra cercana a diferentes municipios que permiten una red de comunicación con los departamentos colindantes como Quindío, Risaralda y Cauca, igualmente es estratégico por el acceso al principal puerto del pacífico colombiano, el puerto de Buenaventura que le permite una mayor intercambio comercial.

4.2.1.3 En relación con las reservas naturales. La región posee yacimientos de agua en sus farallones, la red hidrográfica se compone de numerosas corrientes conformadas en dos vertientes, la del Pacífico y la del Magdalena, a través del río Cauca.

Igualmente se cuenta con reservas hidroeléctricas que proveen de energía a los proyectos de construcción como son Salvajina, Anchicaya y Calima.

4.2.1.4 Materias Primas. Las principales materias primas, provienen de la extracción minera, pues se cuenta en el sector con canteras de piedra caliza, yeso, carbón y agregados calcáreos, igualmente metales industriales como el hierro, cobre, plomo, zinc entre otros, y minerales energéticos como el carbón, el petróleo, el uranio entre otros, que se emplean en la industria nacional de fabricación de acero.

4.2.1.5 Mano de Obra. La mano de obra en el sector de la construcción de vivienda VIS, se subdivide en dos áreas de acuerdo a su formación y el medio de adquisición de su conocimiento experto: personal con educación formal universitaria y personal con educación formal para el trabajo (técnico) o empírico (no certificado).

Respecto al personal de mano de obra, a partir del decreto 33 de 1998 y sus actualizaciones NRS 10, en el cual se actualiza la versión de las normas de Sismo Resistencia colombianas, el trabajo en altura se define como cualquier actividad o desplazamiento que realice un trabajador mientras este expuesto a un riesgo de caída de distinto nivel, cuya diferencia de cota sea aproximadamente igual o mayor a 1.5 metros con respecto del plano horizontal inferior más próximo.

Se considerará también trabajo en altura cualquier tipo de trabajo que se desarrolle bajo nivel cero, como son: pozos, ingreso a tanques enterrados, excavaciones de profundidad mayor a 1.5 metros y situaciones similares; en estos casos se comienzan a compartir conceptos de trabajo en espacios confinados.

En la ciudad de Cali, se presenta la dificultad para encontrar mano de obra o recurso humano calificado. Mediante procesos de certificación de las empresas y acompañamientos de las instituciones gubernamentales, en el momento existe suficiente oferta de mano de obra calificada para desempeñarse en el sector de la construcción en los niveles profesional, técnico y no calificado. (CAMACOL & SENA).

En la Encuesta de Opinión Industrial Conjunta (EOIC) de mayo de 2015, la Andi, se advierte que “el sector productivo colombiano, enfrenta dificultades para encontrar mano de obra capacitada para sus necesidades específicas, lo que dificulta el desarrollo de sus actividades y, por ende, la transformación productiva del país”. (REVISTA, 2015)

El SENA, Servicio Nacional de Aprendizaje (Sena) tiene en sus manos la responsabilidad de responder, con pertinencia, ante la situación. “Si el Sena forma para lo que el sector productivo requiere, es la plata mejor invertida”, dice Alfonso Prada, director de esta entidad. (REVISTA, 2015).

La construcción de vivienda, es el renglón de la economía en el que están puestas las esperanzas de crecimiento de los próximos años y el Sena adecúa su estrategia.

Se dispondrá de 28 programas de formación titulada como son por ejemplo: topografía, construcción, obras civiles, manejo de maquinaria pesada— y 511 programas de formación complementaria. Se hará énfasis en que la mano de obra sea de las zonas donde se están

realizando los proyectos de vivienda y los municipios por los que pasarán las concesiones viales de 4G. (REVISTA, 2015).

A nivel técnico y formación para el trabajo, se cuenta principalmente por la formación impartida por el Sena en el centro de la construcción seccional Valle. En este centro se ofrecen la tecnología en Construcción y cursos en Construcción de Estructuras en Concreto, Construcción de Muros en Ladrillo y Bloque, Básico de Enchapes, Instalación de Enchape Cerámico, Tecnología del Concreto, costos y presupuestos, programación de obra, instalaciones hidráulicas, sanitarias y Gas, instalaciones eléctricas, oficial de construcción entre otros.

Toda la formación ofrecida por el Sena con apoyo y asocio de las grandes empresas constructoras del sector, abarca ampliamente el requerimiento formativo de su talento humano y de los procesos técnicos requeridos en las organizaciones.

Lo anterior quiere decir, que no solo se suple las necesidades formativas y de conocimiento del recurso humano que desea laborar en las organizaciones del sector, sino también, se desarrolla y diseña en conjunto con las empresas capacitaciones enfocadas en dar respuesta a requerimientos particulares de cada compañía, además de realizar investigación sobre nuevos servicios o materiales.

4.2.1.6 Recursos de Capital. A través de los créditos hipotecarios tanto para constructores como para compradores, se cuenta con recursos de capital para seguir adelante con el sector de la construcción en Santiago de Cali.

Los bancos siguen siendo el medio más utilizado para pedir prestado. Los establecimientos de crédito tienen un saldo de \$31,5 billones, mientras que el Fondo Nacional del Ahorro, \$4,93 billones y fondos de empleados \$1,9 billones. (CAMACOL VALLE).

La dinámica de la economía sigue siendo favorable y los impulsos del Gobierno para comprar vivienda han generado que para junio 53.113 personas se hayan endeudado para tener casa propia. Esto significa que se están aprobando 145 créditos hipotecarios por día aproximadamente, según el informe de cartera de vivienda del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane).

Es así como, para julio de 2016, el número de créditos hipotecarios reportó un incremento de 6 %. Los factores que han hecho esto posible son: 1) las políticas del Gobierno de subsidios a las tasas de viviendas que no sean de interés social; 2) un plan más general para incentivar el empleo en Colombia; 3) el Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo, Pipe; 4) Los esquemas tributarios amigables de los bancos para otorgar créditos a largo plazo.

En total la cartera de vivienda llegó a \$39,04 billones, según el Dane, un monto que se divide en \$10,96 billones, para VIS y \$28,08 billones en créditos no VIS. (CAMACOL).

4.2.2 Factores Productivos Avanzados. Entre estos factores se encuentra la infraestructura con la que cuenta, o debe desarrollar el Sector para poder competir. En este punto se analizará la calidad y el costo para los usuarios de la infraestructura disponible, tales como sistemas de transporte terrestre y urbano para el caso de Cali, y servicios de agua potable. En Cali se cuenta con:

4.2.2.1 Mio – Masivo Integrado de Occidente. Desde la perspectiva vial y urbanística, es innegable la transformación de la ciudad de norte a sur y de oriente a occidente, con más de 30 kilómetros de vías construidas con especificaciones especiales y adecuadas a las características del Sistema masivo integrado MIO. La recuperación de la estructura vial de la ciudad en todos

sus corredores, y la recuperación de espacios públicos, con un amoblamiento, muestra el desarrollo de la ciudad. (CAMARA DE COMERCIO DE CALI).

4.2.2.2 Mío Cable. Este sistema de transporte inició su funcionamiento el 17 de septiembre de 2015 y hasta la fecha, ha transportado un total de 727.508 pasajeros en sus 60 cabinas. (EL PAIS, 2016).

De acuerdo con cifras de Metrocali, se están moviendo 4500 pasajeros en día hábil. El mes con más demanda fue octubre 2015, cuando 208.415 personas utilizaron el sistema aereo suspendido; seguido por los 194.080 pasajeros de diciembre y los 149.809 de noviembre.

Durante septiembre se subieron 49.614 usuarios. De hecho, en lo que va del 2016, ya se han hecho 125.590 viajes.

4.2.2.3 Túnel Hundimiento Avenida Colombia. De 300 metros iniciales se pasó a un túnel de metros entregando a la ciudad un espacio público que no tenía.

El túnel se construyó a partir del hundimiento de la avenida Colombia, que va paralela al río Cali.

La depresión parte de la zona aledaña al Hotel Intercontinental y termina en la Ermita, ícono de la ciudad que aparece en todas las postales. (EL TIEMPO, 2013).

4.2.2.4 Vías en Santiago de Cali. La construcción de las llamadas Megaobras en Cali, ha dotado a la ciudad de vías importantes para su comunicación e integración. Las Megaobras iniciaron su construcción en Octubre de 2010.

Al 2016, de las Megaobras pendientes por construirse, quedan 21 frentes de trabajo, y en el gobierno de Armitage solo ejecutarán 18 frentes y quedarán pendientes tres.

Ya se encuentran construidas o en proceso para terminarse las siguientes: los puentes vehiculares y peatonales de la Autopista Sur con Carrera 44, el puente vehicular de la Autopista Sur con Carrera 70, los puentes peatonales de la Autopista Sur con carreras 63B y 68, los puentes vehiculares y peatonales de la Carrera 8 con Calle 70, pavimentación de algunas vías, la construcción del parque 72W, la rehabilitación (en algunos tramos) y construcción (de otros) de la Calle 16 entre carreras 50 y 100, el hundimiento de la Avenida Colombia, la Plazoleta Jairo Varela, la prolongación de la Avenida Circunvalar entre carreras 70 y 80, la ampliación de la Carrera 80 entre calles 2 Oeste y 5 y la Vía a la Paz.

En el Gobierno de Rodrigo Guerrero se construyeron algunos kilómetros de pavimentación pendiente en el Oriente, el puente de la Avenida Ciudad de Cali con Carrera 1, el Parque Río Cali, la ampliación de la vía a Pance (que aún no ha iniciado trabajos) y se sacaron a licitación la solución vial de Chipchape (que esta administración cerró por falta de recursos) y de la prolongación de la Avenida Ciudad de Cali entre carreras 50 y 80 (que se adjudicó en el actual Gobierno). (EL PAIS, 2016).

Avenida Circunvalar: En el 2016, no se ha iniciado su construcción, pues faltan por adquirir varios de los cuales algunos aproximadamente 15 interrumpen la construcción de la vía principal.

Al respecto el Observatorio puntualizó que con la nueva ley de infraestructura, el tema de predios podría agilizarse. (EL PAIS, 2014). .

El personal con educación formal universitaria que participa en este Sector en su mayoría son ingenieros civiles y arquitectos, convirtiéndose un recurso humano que lleva varias décadas posicionados en el sector, un indicador claro del mismo es la antigüedad de las escuelas de ingeniería civil de la Universidad del Valle, la Universidad Javeriana y la Universidad de San Buenaventura.

De acuerdo a estudios realizados, el perfil del ingeniero está migrando hacia el exterior y en pocos años se prevé escases del recurso humano profesional, pues no existe en el sector la retención de la mano de obra o del conocimiento especializado.

Desde hace unos años, a la fuga de capitales colombianos al exterior se ha sumado la salida de la mano de obra altamente calificada. La Inseguridad, inestabilidad económica y falta de oportunidades, algunas de las razones. (EL EMPLEO.COM).

CAMACOL VALLE a través de su proyecto: Camacol Innova 2020, busca promover la innovación en los diferentes actores de la cadena de valor de la construcción de edificaciones en Colombia y de igual manera promover el desarrollo tecnológico y la productividad de las empresas del sector, mediante difusión tecnológica, gestión del conocimiento, estudios sectoriales. Trabajar para disminuir el rezago tecnológico del sector de la construcción. Cuenta con el apoyo del gobierno, la academia y organismos internacionales. (CAMACOL VALLE).

La innovación en el sector de la construcción de vivienda, es considerada un factor que garantiza la competitividad del País. (INNOVA CAMACOL).

La construcción sigue jalonando la economía nacional con un gran aporte al PIB, por encima de sectores como explotación de minas y canteras; comercio, reparación, restaurantes y hoteles; y financiero, actividades inmobiliarias y servicios. Este panorama puede explicarse, principalmente, por el aumento de las edificaciones y las obras civiles.

Aunque al sector lo ha impactado los altos precios del dólar, pues se han incrementado los insumos para vivienda, los inversionistas están dispuestos absorber el impacto de las alzas en los costos finales de los inmuebles.

Al Sector de la construcción se encuentran vinculadas 1,5 millones de personas.

Esta rama también dinamiza otros subsectores como el financiero (cartera hipotecaria), cementero, hierro y acero, maquinaria y equipo (eléctrico y electrónico), vidrio, cerámica, entre otros.

En cuanto al empleo, a diciembre de 2015 se espera un crecimiento cercano al 9,7% y para 2016 un comportamiento superior al 10%, debido al impulso y continuidad de la segunda generación del programa de vivienda gratis, en el que se esperan construir más de 400.000 viviendas sociales durante el presente cuatrienio. (EL EMPLEO, 2015).

4.2.3 Cultura y Riesgo. Igualmente, en este punto se analizarán elementos relacionados con la construcción de VIS, tales como el riesgo, la cultura, las regulaciones sociales que favorezcan, crean y organicen las organizaciones en materia de competencia. (BETANCOURT G., 2014). Por esa razón, ante la indefensión que se encontraban los consumidores y los compradores de viviendas VIS, por el riesgo que significaba para su vida y la para su patrimonio la mala calidad de los materiales de construcción y el mal diseño de las viviendas VIS, el gobierno nacional promulgó la Ley 1480 de 2011, por la cual se expide el Estatuto del Consumidor.

Esta norma se ha convertido en la principal "arma" de miles de colombianos insatisfechos frente a la adquisición de bienes y servicios.

La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) es la autoridad designada para velar por los derechos de los consumidores.

En la ciudad de Santiago de Cali, la subsecretaria de Gobierno y Convivencia de Cali, autorizó la creación de la Liga Universitaria del Consumidor de Cali.

En Cali, en marzo de 2014, se llevó a cabo la semana de protección del consumidor y en el marco de esta se tuvieron eventos académicos, especialmente en la Universidad Icesi, en donde se generó la idea de conformar una liga universitaria para la defensa del consumidor.

Se espera que la Liga Universitaria de Consumidores de Cali sea reconocida por la sociedad caleña, la Superintendencia de Industria y Comercio, el Gobierno Municipal y la Comunidad Académica, por su visibilidad y efectividad en la defensa de los derechos del consumidor. (ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, 2014).

4.3 CADENA PRODUCTIVA

Se trata en este punto de la colaboración entre varias empresas y sus relaciones bien sea formal o informalmente, vertical u horizontal, entre pequeñas o grandes empresas. (BETANCOURT G., 2014).

Según Pallares (PALLARES v., 2004), la cadena productiva es un conjunto de empresas que están interrelacionadas comercialmente de manera directa o indirecta, entre si y con entidades que les brindan apoyo, que comprenden desde las productoras de materias primas, hasta las que distribuyen el producto a los clientes finales.

En el sector de la construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Cali, encontramos las siguientes relaciones entre las empresas.

Para establecer y comprender las redes y encadenamientos productivos del sector de la construcción de vivienda de interés social en la ciudad de Santiago de Cali, debemos entender en primera instancia las relaciones de interdependencia o el encadenamiento de procesos existentes en el mismo.

El sector edificador demanda insumos y servicios de un total de 27 subsectores.

Dentro de ellos se destacan: productos minerales no metálicos, productos metalúrgicos básicos, servicios a las empresas, productos de madera, maquinaria y suministro eléctrico y productos de caucho y plástico.

Cuadro 15. Sectores Relacionados con la Construcción de Vivienda VIS

SECTORES		PARTICIPACIÓN
1	Productos minerales no metálicos	34,0%
2	Productos metalúrgicos básicos	21,4%
3	Servicios a las empresas excepto servicios financieros e inmobiliarios.	5,9%
4	Productos de madera	5,4%
5	Otra maquinaria y suministro eléctrico	5,2%
6	Productos de caucho y de plástico	5,2%
7	Servicios de intermediación financiera, seguros y servicios conexos	4,4%
8	Muebles	4,0%
9	Minerales no metálicos	3,9%
10	Sustancias y productos químicos	3,8%
11	Maquinaria y equipo	1,6%
12	Construcción, reparación de edif. y arrendamiento maquinaria	1,4%
13	Servicios de transporte terrestre	1,0%
14	Productos de silvicultura, extracción de madera	0,8%
15	Productos de la refinación del petróleo	0,4%
16	Servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda	0,3%
17	Artículos textiles	0,3%
18	Servicios de alojamiento, comidas y bebidas	0,2%
19	Servicios de reparación	0,2%
20	Otros bienes manufacturados n.c.p.	0,2%

SECTORES		PARTICIPACIÓN
21	Servicios de correos y telecomunicaciones	0,03%
22	Agua	0,02%
23	Productos de papel, cartón	0,02%
24	Servicios de transporte aéreos	0,01%
25	Fibras textiles	0,00%
26	Edición, impresión	0,00%
27	Energía eléctrica	0,00%

2/2

Fuente: (DANE, s.f.)

4.3.1 Cadena Productiva VIS

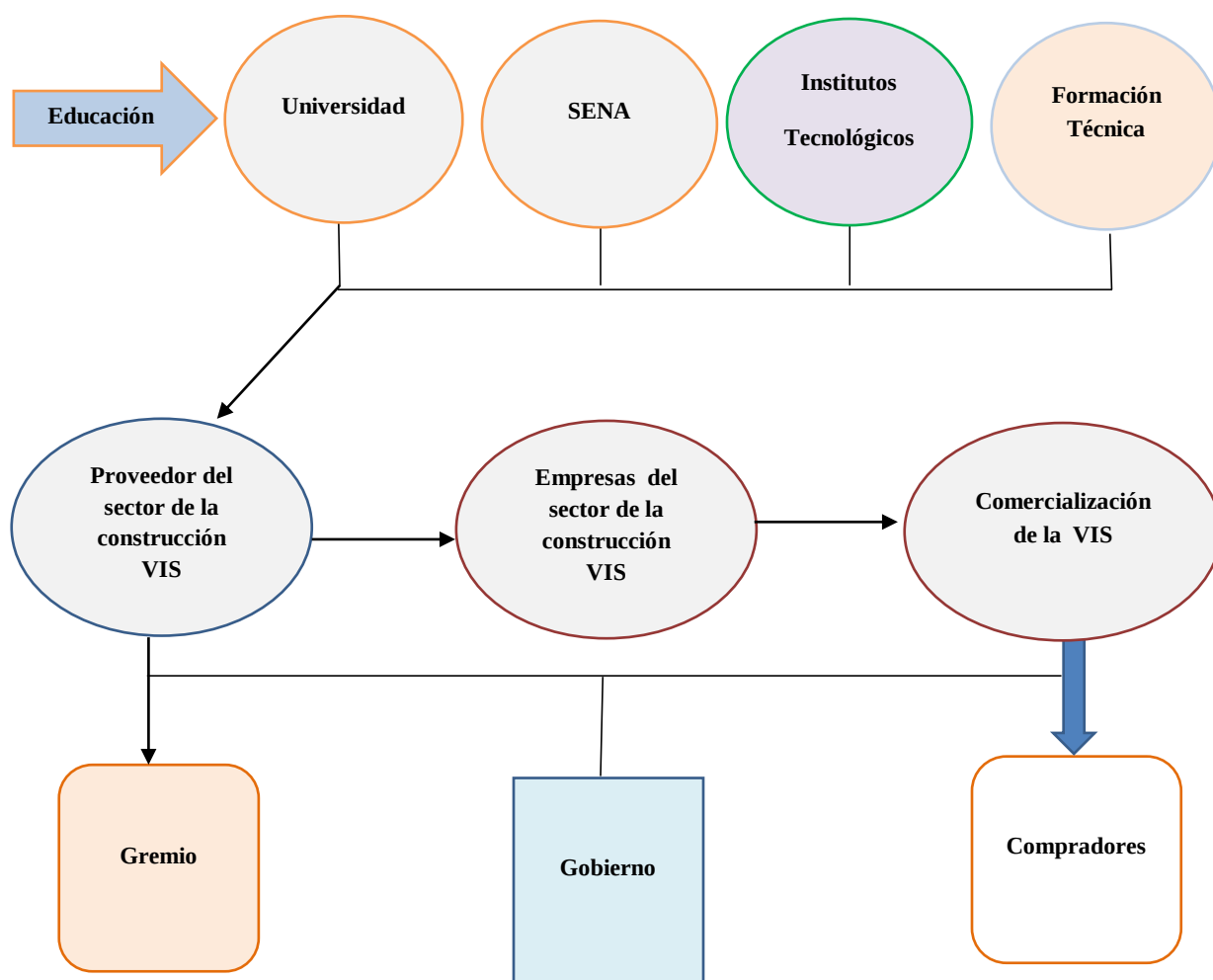


Ilustración 15. Cadena Productiva

Fuente: Elaboración propia

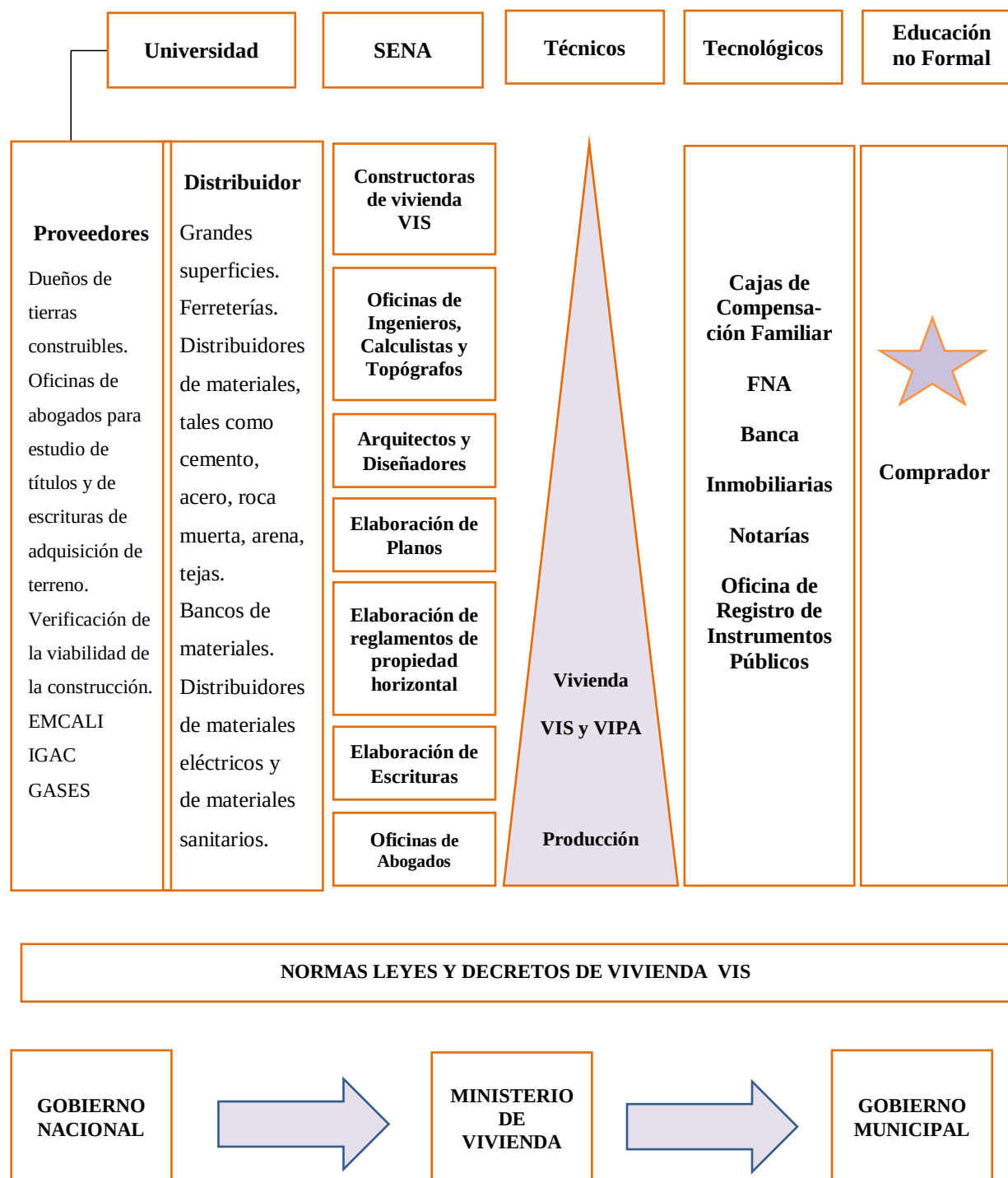


Ilustración 16. Mapa de la Cadena Productiva

Fuente: Elaboración propia

4.3.2 Algunas de las Empresas Relacionadas en la Cadena Productiva del Sector de la Construcción de Vivienda VIS en Cali. En este punto se analizarán algunas de las empresas que se encuentran relacionadas entre sí, pues prestan servicios y ofrecen insumos para la construcción de vivienda de interés social en la Cali, complementando el servicio de manera eficiente en estándares nacionales e internacionales, fomentan la competitividad con la oferta de bienes y servicios mediante la excelente calidad en los insumos, tecnologías y habilidades.

HIERROS HB: Cuenta con una amplia trayectoria en la distribución de materiales para el sector de la construcción, comercio e industria. Siendo distribuidores de las principales siderúrgicas del País. (HIERROS HB, 2016).

CENTELSA: Cables de Energía y de Telecomunicaciones S.A., ha estado ligada a la industria colombiana desde 1955, tiempo durante el cual ha conservado su liderazgo al ser la primera y más importante empresa colombiana fabricante de cables para energía y telecomunicaciones y una de las más reconocidas en Latinoamérica.

Su laboratorio de pruebas de control de calidad para Cables de Potencia se encuentra acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC, de acuerdo con los requisitos especificados en la norma internacional ISO/IEC 17025:2005.

A lo largo de su trayectoria ha adquirido tecnología de punta en todos sus procesos de manufactura y prueba de productos, estableciendo acuerdos de asistencia técnica calificada con varias firmas de reconocido liderazgo tecnológico a nivel mundial. (CENTELSA).

ETERNIT: Es una empresa con presencia internacional que fabrica y comercializa productos para la industria de la construcción.

Con la fundación de Eternit Colombiana S.A. el 21 de mayo de 1942 se inició la industria del fibrocemento en Colombia, con una fábrica en las afueras de su capital Bogotá.

La industria de placas onduladas de fibrocemento impulsó a la Empresa que dos años después inició producciones de las plantas en Cali y Barranquilla.

Así mismo, en 1948 se dio inicio a la producción de tuberías de fibrocemento en la planta de Bogotá.

Desde su fundación, Eternit ha cubierto más de 300 millones de metros cuadrados con sus tejas, ha servido a 1 millón y medio de viviendas con sus tanques y ha extendido cerca de 40.000 km de tubería de acueducto y alcantarillado por el territorio nacional. (ETERNIT).

CPA CONSTRUCCIONES: Esta empresa desarrolla soluciones tecnológicas para la construcción, basados en un sistema constructivo industrializado de producción de paneles prefabricados de concreto armado de la más alta calidad. Más de 25.000 unidades de vivienda y 50.000 m² de parqueadero en cumplimiento a las normas sismoresistentes.

Mediante esta tecnología se logra la Reducción de tiempos de construcción (20%) producción en planta y montaje en obra; la reducción costos sobre una estructura tradicional del orden hasta del 15%. Sin costos de mantenimiento, inventario, reposiciones o depreciaciones de equipos para el cliente. (CPA PREFABRICADOS S.A, 2012).

4.4 CLÚSTER DEL PACÍFICO COLOMBIANO

El concepto de Clúster utilizado por Michael Porter, se refiere especialmente a las concentraciones geográficas de empresas, industrias o instituciones vinculadas en cierta región, que interactúan en determinado campo. (BETANCOURT G., 2014).

La cercanía que comparten en la región, provee a las empresas de mayor información, mejores relaciones entre otras ventajas, que no comparten competidores separados geográficamente.

De esta manera, el análisis de clúster es uno de los enfoques más usados para sintetizar y definir las relaciones industriales que se desarrollan al interior de la economía.

Es así como desde principios de los noventa, esta herramienta ha sido ampliamente usada para promover el desarrollo económico regional.

Dentro de los estudios más recientes para el caso colombiano, está el elaborado en el marzo de 2015 por el DNP Encadenamientos, “Clústeres y Flujos de Trabajo en la Economía Colombiana”, (Hernández, 2016).

En esta investigación se identificaron 9 clústeres a partir de los 60 sectores de las matrices Insumo Producto de cuentas nacionales, estos son: Agricultura-alimentos; Industria médica-química; Cuero y calzado; Industria manufacturera-construcción; Electricidad; Confecciones y textiles; Servicios; Café; e Industria minero-energética. (LOPEZ N, 2013)

A partir de la definición de estos 9 clústeres, la construcción de edificaciones se destaca por sus fuertes encadenamientos hacia atrás, es decir que se constituye como un gran demandante de insumos y servicios en la economía.

En el Sector de la construcción de la Vivienda de Interés Social en la ciudad de Cali, se conformó el Clúster del Pacífico Colombiano, nació como un convenio en el año 2008 en el que participaron la Cámara de Comercio de Cali, Camacol, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, y la Cámara Colombiana de la Infraestructura.

Fue solamente hasta el 2013, que se dieron las condiciones para que funcionara. Uno de los principales temas que trata el clúster es del empleo y la mejora de las calidades de vida de los trabajadores de la construcción, debido al impacto que genera este sector en el empleo de la región.

Igualmente el clúster, participa en los diferentes eventos relacionados con el sector de la construcción de vivienda en la ciudad de Cali, como lo por ejemplo, el estudio del articulado del nuevo PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA CIUDAD DE CALI, el cual ya entró en vigencia y regirá la material hasta el año 2027. (LOPEZ N, 2013).

4.5 LAS CONDICIONES DE LA DEMANDA

4.5.1 Oferta y Demanda de Vivienda de Interés Social en la Ciudad de Santiago de Cali.

4.5.1.1 Oferta de Vivienda de Interés Social. El proyecto de “Cien Mil Viviendas” se constituye en un factor de impulso a la oferta muy importante, en términos generales se observa una incidencia muy importante en los metros cuadrados iniciados, y por lo tanto en el PIB de edificaciones (calculado por el DANE); y en la generación de empleo, y en cumplimiento de los

señalado en la Sentencia T025del 2004, de la Corte Constitucional sobre el disfrute efectivo de los derechos de la población desplazada.

Los tratados de libre comercio con EE.UU y con la Unión Europea significa un aumento en la oferta de construcción de edificaciones, particularmente no residenciales, por los requerimientos de infraestructura necesarios para cubrir la demanda que generaran regiones con un alto potencial en materia de comercio internacional.

Una de las disposiciones de la Ley 1537 es el artículo 47 que faculta a los alcaldes para realizar modificaciones excepcionales de los planes de ordenamiento territorial con el fin de incorporar suelos expansión, suelos suburbanos y suelos rurales para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, siempre que estos cuenten con las necesidades básicas de la sociedad (ICESI, 2014).

El Sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Santiago de Cali, encontramos varias empresas constructoras con proyectos que ofertan sus productos para los sectores VIS (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL).

En la ciudad de Cali, la actividad edificadora ha venido tomando cada vez mayor importancia, pues según lo publicado en el BOLETÍN ECONÓMICO DE CAMACOL en Febrero de 2016, en diciembre de 2015 la oferta disponible en Cali y su Área de Influencia presentó una variación anual del - 0.21%, al pasar de 7.492 unidades en diciembre de 2014 a 7.476 unidades en diciembre de 2015. Frente a noviembre de 2015 la oferta disponible se incrementó en un 6%. Respecto a la oferta disponible de VIS y No VIS a diciembre de 2015, la Vivienda diferente de Interés Social concentró el 63%, mientras que la Vivienda de Interés Social el 37%.

A diciembre de 2014 la Vivienda de Interés Social presentó un decrecimiento del 77%; mientras que la oferta de No VIS decreció un 7% para el mismo periodo de análisis. En diciembre de 2014 la oferta en estrato 2 y 3 presentó los mayores decrecimientos con un 58% y 74% respectivamente, al pasar de 216 a 91 unidades en estrato 2 y de 235 a 62 unidades en estrato 3. (CAMACOL VALLE, 2016).

Uno de los problemas que presenta la oferta de vivienda de interés social en Cali, es la falta de tierra para construir vivienda de interés social.

Al respecto el Gobierno central y la Alcaldía de Cali, vienen trabajando para lograr la aprobación de los planes parciales y la renovación del suelo urbano en la ciudad de Cali, para que gente no se tenga que ir a vivir a Jamundí o Palmira. (EL PAIS, 2015).

Ha mostrado un comportamiento variable durante los últimos seis años, presentando periodos de crecimiento continuos desde el mes de marzo de 2008 hasta mayo de 2010, con un máximo de 6.571 unidades habitacionales en un -3,5%. Para este periodo, la oferta disponible estaba conformada por 153 proyectos con 288.052 Mts² y 3.503 unidades habitacionales.

Con respecto al último semestre (febrero de 2013), la oferta disponible registró un crecimiento tanto en área como en unidades habitacionales de 6% y 5,4% respectivamente. Sin embargo, respecto al mes inmediatamente anterior (julio de 2013) el área en oferta presentó un decrecimiento del -0,4%, mientras que las unidades habitacionales crecieron en 0,1%. (CAMACOL VALLE, 2013).

Según cifras de Galería Inmobiliaria, el área metropolitana de Cali presentó en el primer semestre de 2014 el mayor crecimiento en la venta de vivienda Nueva, entre las principales ciudades del País (37,0%). Al comparar con el segundo semestre de 2013 el crecimiento fue de 39,7%.

Se registraron 7.880 unidades vendidas equivalentes a 511.840 M2. El 70,8% pertenece a vivienda de interés social, VIS 2 y por estratos, la venta de vivienda se concentró en los estratos 2 y 3 (63,2%). (CCC, 2016).

En Jamundí, Palmira, Yumbo, Candelaria, Puerto Tejada, municipios del área de influencia de Cali, la oferta disponible para agosto estaba representada en 79 proyectos, con 293.083 m² y 4.305 unidades habitacionales, 1 % más que el año anterior.

No obstante, las **ventas** cayeron 4 %, al pasar de 7.663 unidades en el periodo enero-agosto de 2014 a **7.370 unidades entre enero y agosto de 2015**. En Jamundí se vendieron 3.693 unidades, en Palmira 2.674, en Candelaria 423 unidades, en Yumbo 403 y en Puerto Tejada 177. (NOTICIAS CARACOL, 2015).



Ilustración 17. Oferta Disponible de Vivienda 2009 – 2014

Fuente: Camacol Valle (2016)

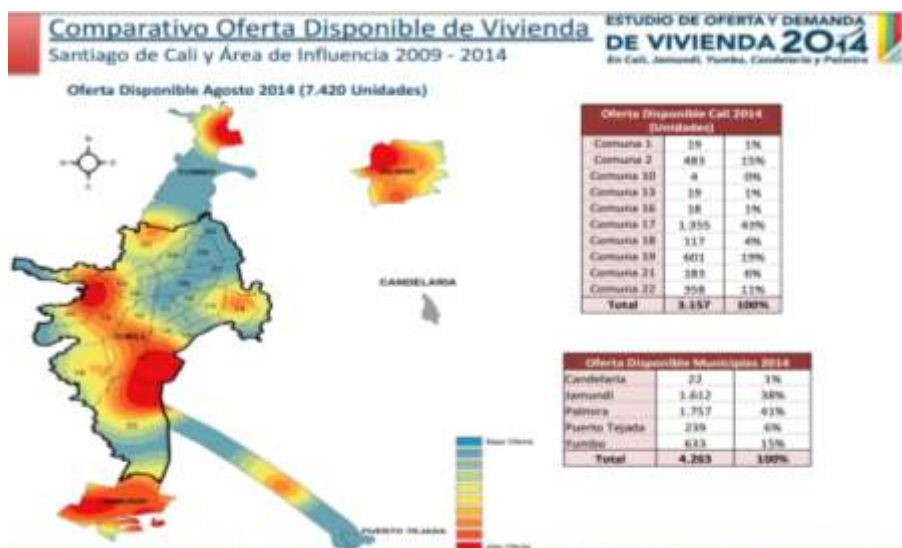


Ilustración 18. Comparativo Oferta Disponible de Vivienda VIS 2014 por Comunas y Municipios

Fuente: Camacol Valle (2016)

4.5.1.2 Demanda de Vivienda de Interés Social en Cali.

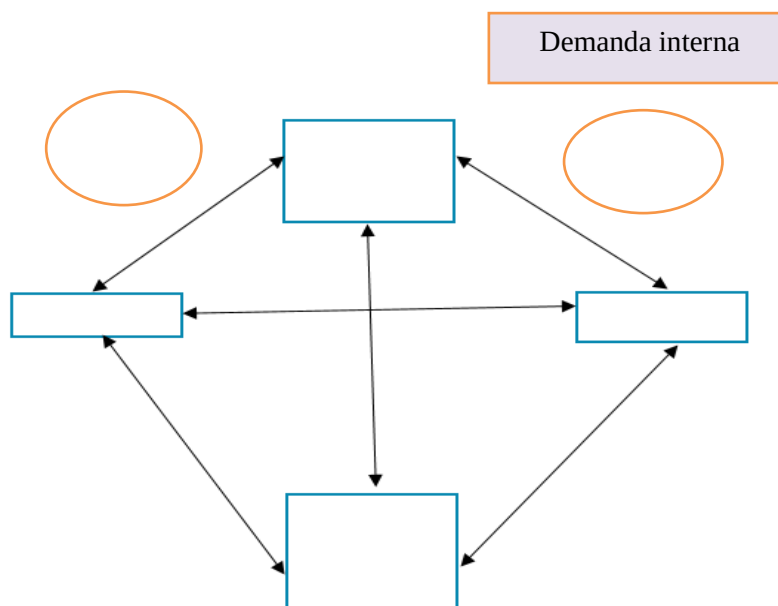


Ilustración 19. Condiciones de la Demanda de Vivienda Vis en Cali

Fuente: Michael Porter

El buen momento por el que atraviesa la construcción en el País se debe al impulso de los programas de vivienda gratis, a los subsidios y al mejoramiento de la economía, pues la demanda se ha visto favorecida por los instrumentos que ha ideado el Gobierno nacional para que los colombianos puedan acceder a su vivienda propia. Dentro de estos instrumentos se encuentran los subsidios a la tasa, tanto para vivienda VIS, como para vivienda en un rango entre \$80 millones y \$200 millones.

Las bajas tasas de interés bancario, que han sido las más bajas de la historia, lo que hace atractiva la inversión en compra de vivienda.

En estos momentos se encuentra baja la tasa de desempleo, lo que tranquiliza a los compradores y les genera confianza para comprar vivienda.

En la Región, la demanda se ha incrementado hasta el 16 % (EL PAIS, 2013).

Para agosto de 2015, según cifras entregadas por el gremio constructor, la oferta disponible en Cali comprendió 113 proyectos, con 272.606 m² y 2.837 unidades habitacionales. Respecto a agosto de 2014, el área creció 27 %, mientras que las unidades en oferta disponible bajaron 10 %. Entre enero y agosto de 2015, se vendieron 4.655 viviendas en la capital del Valle del Cauca, 3 % más respecto al mismo periodo del año anterior, donde se registró una cifra de 4.538. (NOTICIAS CARACOL, 2015).

Cali cuenta con una demanda efectiva de 14.791 hogares, de los cuales, el 50 % prefiere vivir en casa, un 33,3 % quiere apartamento y para un 16,7 % es indiferente. El 33,3 % prefiere vivir en vivienda nueva, un 20,8 % quiere una vivienda usada y un 45,8 % es indiferente.

El 54 % de la demanda efectiva desea una vivienda tipo VIS. Del 46 % restante, un 16 % demanda una solución de vivienda entre \$83,9 millones hasta \$134 millones, un 16,6 % entre \$134 millones hasta \$215,8 millones de pesos y un 12,5 % busca de más de \$241,6 millones.

El estudio del año 2015 de Camacol Valle continúa demostrando como cada vez más los caleños se desplazan a municipios como Jamundí, Palmira, Yumbo, entre otros.

Se espera que, durante el 2016, aproximadamente un 53 % de la demanda efectiva de Cali estimada en el 2015, es decir 7.842 hogares, se desplace a estas poblaciones de la siguiente manera: 3.607 hogares a Jamundí, 3.294 a Palmira, 754 a Candelaria y 196 a Yumbo. (NOTICIAS CARACOL, 2015).

4.6 ANÁLISIS DE ESTRATEGIA, ESTRUCTURA Y RIVALIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE CALI

La estructura y rivalidad de las empresas de un Sector, mide la competencia doméstica sobre la habilidad para competir entre sí.

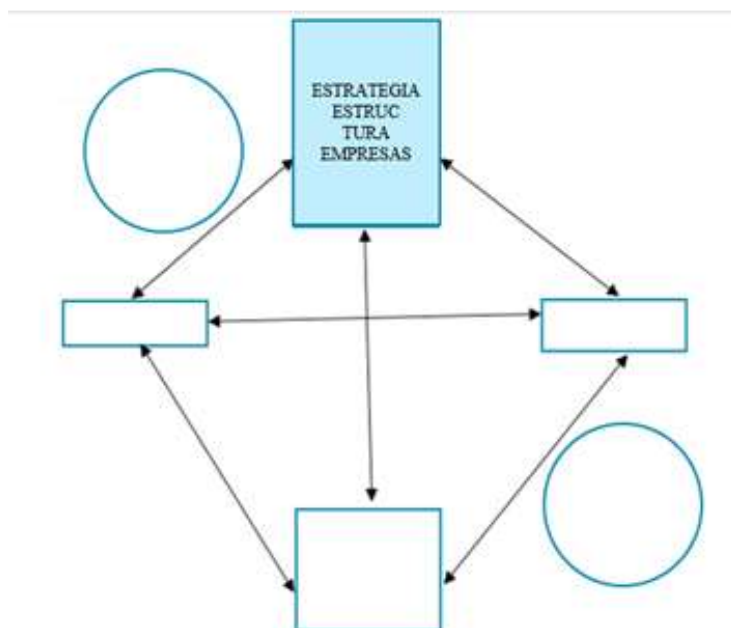


Ilustración 20. Estrategia Estructura y Rivalidad de las Empresas del Sector

Fuente: Michael Porter

En el sector de la construcción de vivienda VIS en la ciudad de Cali, como ya se ha determinado, no existe competencia por diseño, pues la innovación afecta el precio de la vivienda y por lo tanto el margen de ganancia de la constructora.

Se ha encontrado en el estudio, que la competencia no puede ser por el precio de la vivienda VIS, pues éste se encuentra regulado por el Artículo 2° del Decreto 2190 de 2009, es decir valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm). El valor de la vivienda de Interés Social se encuentra entre 70 y 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes –SMLMV. (URNA DE CRISTAL, 2014).

Las empresas del sector ubicadas en Cali, compiten por la ubicación de las viviendas y la adquisición de terrenos que, ante su poca disponibilidad para la construcción de viviendas de este tipo, deben ser habilitados utilizando mecanismos legales tales como los denominados Macroproyectos. En Cali, estos terrenos se encuentran ubicados en el corredor Cali- Jamundí, que pueden llegar a tener una cabida para 100.000 viviendas. (EL PAIS, 2013).

El problema de Cali no es de mercado, sino que es de precio de la tierra, pues teniendo en cuenta la población de Cali, se deben comercializar más M²., porque los precios son muy bajos, en comparación con los de otras ciudades, pues por ejemplo el metro cuadrado en un estrato 6 de Bogotá, puede costar \$9 millones, mientras que en ese mismo estrato 6 de Cali cuesta \$3,5 millones. (URNA DE CRISTAL, 2014).

4.6.1 Empresas Constructoras de Vivienda de Interés Social en Cali. A continuación se citan algunas de las empresas que ofertan vivienda de interés social en Cali y los proyectos VIS que ofertan en Cali en la actualidad y de la comparación de los proyectos ofrecidos se denota su estrategia:

CONSTRUCTORA CUSEZAR S.A. PROYECTO MIRADOR CAMPESTRE:

Proyecto Nuevo de Apartamentos. Mirador Campestre es un conjunto cerrado de 180 apartamentos nuevos distribuidos en nueve torres de cinco pisos cada una, con cuatro apartamentos por piso, para un total de 20 apartamentos por torre. El estrato socioeconómico del proyecto es 3, el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito. El valor mensual de la cuota de administración estimado para el año es de \$2488 por metro cuadrado de área privada. **Tipo:** Apartamento. **Área Construida:** 48.6m². **Área Privada:** 43.6m². **Precios:** desde \$96.465.000. **Alcobas:** 2., **Baños:** 1 (CUSEZAR, 2016).

GRUPO ALAN S.A. PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL SIERRAS DEL AGUACATAL: Ubicado en la Calle 10 Oeste 10C Oeste – 36. Se encuentra ubicado en el oeste con el mejor clima de la ciudad. Conjunto de 3 torres de apartamentos de 10 pisos, 1 ascensor por torre, planta de emergencia para zonas comunes, portería, oficina de administración, salón social, piscina para adultos y niños, juegos infantiles, biciclatero. 125 SMLVM al momento de la escrituración. (FINCARAIZ, 2016). **Área construida:** 51.47 m²; **Área privada construida:** 46.19 m²; **Precio:** 125 SMLVM al momento de la escrituración. (GRUPO ALAN S.A. , 2016).

COMFANDI. CONJUNTO CERRADO LAS VEGAS DE COMFANDI: Conjunto Cerrado las Vegas de Comfandi – Cali, Desde \$98.661.010., Este proyecto hace parte del megaproyecto Las Vegas de Comfandi, que contará con un sistema recreativo y deportivo conformado por un conjunto de siete parques de uso colectivo destinados al ocio, la recreación y el deporte de tu familia y vecinos, en un área total de 82.774,29 mts². El sistema de parques es un importante pulmón verde cerca a tu hogar. En él encontrarás juegos infantiles, canchas

deportivas, sendero ecológico y equipos biosaludables en los cuales se pueden desarrollar todas las etapas de una rutina de ejercicios. **Beneficios del proyecto:** Único acceso controlado por portería, Piscina para adultos y niños, Torres con ascensor, Parqueadero propio por apartamento, Parqueaderos comunales, Todos los apartamento tienen balcón. **Área mínima:** Área construida desde 61,77 m². Área privada desde 55,18 m². Área del balcón 1,76 m².

Descripción de los apartamentos: Sala - comedor, cocina, zona de oficinas, espacio para estudio o alcoba auxiliar, baño social, una (1) alcoba auxiliar y alcoba principal con baño. (COMFANDI, 2016).

MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA. CON EL PROYECTO RESERVA DEL AGUACATAL: Es un nuevo proyecto VIS al Oeste de la ciudad de Cali, este se encuentra ubicado a tan solo 6 minutos del gato del río en la vía que conduce hacia el sector del Aguacatal, sobre la margen izquierda después de pasar la estación de Bomberos, tomando este como punto de referencia y desde allí a tan solo un kilómetro. El proyecto estará integrado por 5 conjuntos residenciales que sumaran más de 1.000 aptos; Valdepeñas – Valparaíso – Verona – Venezia - Vizcaya. Valdepeñas será el primer Conjunto en lanzarse en ventas, donde el área construida por apartamento será de 62,36 m² y de área privada 53,72 m². Cada apartamento tiene 2 alcobas flexibles a una tercera alcoba o hall de televisión, con sala-comedor, cocina, punto de estudio, baño alcobas y alcoba principal con espacio para futuro baño. (CONSTRUCTORA MEJOR VIVIR, 2016).

Como se puede observar de los ejemplos anteriores, las ofertas de vivienda VIS en Cali, son similares, (Ver cuadro 16)

Cuadro 16. Comparativo oferta de vivienda constructoras en Cali y otros municipios

	Tipo de inmueble	Área Privada	Área total	Zonas comunes	Alcobas	Baños	precio
CONSTRUCTORA CUSEZAR S.A. PROYECTO MIRADOR CAMPESTRE	Apartamento	43.6 M ²	48.6 M ²	Piscina para adultos y niños, Salón social Juegos infantiles Dos tanques de reserva de agua con capacidad de 75 m3. Portería, UTB y más de 8.000 m2 en zonas verdes dentro del condominio.	2	1	\$96.465.000
GRUPO ALAN S.A. PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL SIERRAS DEL AGUACATAL:	apartamento	46.19 M ²	51.47 M ²	Piscina adultos y niños, portería, planta eléctrica zonas comunes	2	1	125 SMMLV
COMFANDI: CONJUNTO CERRADO LAS VEGAS DE COMFANDI	apartamento			Único acceso controlado por portería, Piscina para adultos y niños, Torres con ascensor, Parqueadero propio por apartamento, Parqueaderos comunales, Todos los apartamento tienen balcón	2	1	\$98.661.010
MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA: CON EL PROYECTO RESERVA DEL AGUACATAL:	Apartamento	53.72 M ²	62,36 M ²	Piscina para adultos y niños, salón social, gimnasio dotado, parqueadero propio por apartamento, zona de juegos infantiles, una zona para BBQ, 2 ascensores por torre, portería y parqueadero de visitantes interno.	2	1	125 SMLV
IC PREFABRICADOS S.A. OASIS DE TERRANOVA	Apartamento en JAMUNDÍ	42.61 M ² .	46 M ²	Recreación y deporte, naturaleza seguridad	2	2	\$48.261.850
CONSTRUCTORA NORMANDIA - BONANZA	Casas en JAMUNDÍ		36.70 M ²	Lotes que se entregarán al municipio, con sede comunal, vías vehiculares, múltiples parques con senderos peatonales en toda la ciudadela, con amplias zonas verdes, juegos infantiles, kioscos recreativos, casas con parqueadero propio, patio interior, casas con posibilidad de ampliación.	2	1	\$51.900.000

Fuente: Elaboración propia

Como se denota del cuadro anterior, las constructoras no compiten por el producto, pues está muy limitado en cuanto a su diseño, y no compiten en cuanto a su precio de venta, pues está regulado por el Estado, como se ha mencionado.

Compiten por la ubicación de los proyectos, y por las dotaciones comunes. Así ofrecen escenarios deportivos, colegios, etc.

4.6.2 La Calidad. La calidad es uno de los factores más importantes para que las empresas constructoras y promotoras de vivienda de interés social compitan entre sí por el mercado.

¿Qué es la calidad? La calidad no cuesta, es una inversión, explica la docente, pero en Colombia, algunas empresas constructoras aún compiten con la disminución de costos en detrimento de la calidad de la obra. Nuestros constructores acostumbran a rebajar la calidad de los materiales para disminuir precios, a pesar de que esto podría lograrse evitando rehacer partes de la obra y disminuyendo los desperdicios, mediante un mejor aprovechamiento. (AUPEC, 1999).

La calidad se inicia desde el momento mismo en que se empieza a diseñar e implica planificar, controlar y mejorar continuamente los procesos, para satisfacer a todas las personas implicadas en la construcción, incluyendo a los trabajadores de la empresa y al cliente, dice la docente Luisa Esperanza Gómez, *profesora de la Escuela de Arquitectura de la Universidad del Valle*. Sin calidad es difícil que las empresas colombianas de la construcción puedan seguir compitiendo ahora, con la globalización de la economía y para lograr este objetivo es necesario educar y capacitar a los trabajadores de la construcción e implementar una metodología de mejoramiento continuo.

Para sobrevivir en el mercado internacional e incluso para competir a nivel Nacional es necesario generar una cultura de la calidad que conduzca a los constructores y trabajadores a hacer las cosas cada vez mejor, reduciendo precios, en lo posible, y mejorando cada obra con respecto a la anterior, teniendo en cuenta que la calidad no siempre implica disminuir costos, aunque si es una verdadera inversión.

La calidad en la construcción está relacionada con la vida de las personas, por esta razón también tiene en cuenta el impacto social de una obra. (AUPEC, 1999).

Respecto a la calidad, se observa que poco a poco los estándares internacionales, las exigencias de los clientes y el propósito de propender por la conservación en el tiempo de las estructuras construidas, han permitido mejorar los cánones de construcción, en materiales, metodología y diseño. (EL PAIS, 2013).

En este punto se analizará que el nivel de exigencia de la demanda fortalece la producción del sector, pues requieren innovaciones constantes que anticipen y cumplan los requerimientos y nuevas necesidades de los clientes.

En cuanto al tema de construcción de vivienda VIS en Cali, el tema de innovación y del diseño, ha sido ampliamente criticado. Las empresas constructoras privadas encargadas del diseño de las viviendas, recurren siempre al mismo, para conservar los costos de la vivienda VIS. Pero con un diseño innovador podrían crear calidad y confort sin aumentar costos. (Baena, 2013).

El Gobierno busca controlar el déficit de vivienda VIS, al imponer estándares mínimos de participación para los promotores y las entidades financieras. Las firmas de diseño pueden

decidir aumentar la innovación para mejorar la calidad, pero se ven limitadas por las normas restrictivas que nacen de la necesidad de control. (Baena, 2013).

Aquí se denota la composición de la demanda interna, por las necesidades del comprador; la magnitud del crecimiento de la demanda interna; las preferencias domésticas.

(BETANCOURT G., 2014).

En cuanto a la construcción y venta de viviendas VIS a personas residentes en el Exterior, la empresa Vallecaucana Constructora Jaramillo Mora S.A., se encuentra construyendo viviendas para colombianos en el exterior.

Incurrieron en este mercado hace unos años y al 2015 el 19,2% de las ventas, que representan \$59.000 millones, son a colombianos que residen en otros países, pero quieren contar con vivienda propia en Colombia.

Venden en Estados Unidos, España, Inglaterra, Italia, Francia, Canadá, Chile, Ecuador y Perú.

4.6.3 La Mala Calidad. La solución a los problemas asociados a la vivienda de interés social, debe empezar por solucionar los problemas relacionados con la mala calidad de materiales, ausencia de estudios de suelos, construcción sin cumplimiento de normas de sismo resistencia, etc. (MOVIMIENTO MIRA, 2012)

En la Urbanización Potrero Grande en la ciudad de Cali, la situación es grave, pues al no tenerse en cuenta los estudios presentados sobre el terreno, algunas presentan daños tales como humedades, resquebrajamiento de paredes y fracturas del piso.

El problema se agrava también, porque por el sistema constructivo, las casa necesitan unos mantenimientos anuales, tales como impermeabilización de lozas o techos, construcción de

la segunda planta, que las familias de estratos uno y dos usuarios de estas viviendas no tiene con qué hacer, y por lo tanto, estas construcciones presentan humedades que perjudican su salud.

(MOVIMIENTO MIRA, 2012)

4.6.4 El papel del Gobierno. El Gobierno es en este momento, es el motor del sector de la construcción de vivienda de interés social, porque ha decidido impulsar la compra y venta de las viviendas, estimula la construcción de misma por medio de los subsidios y la disminución de los servicios financieros para créditos de adquisición de vivienda.

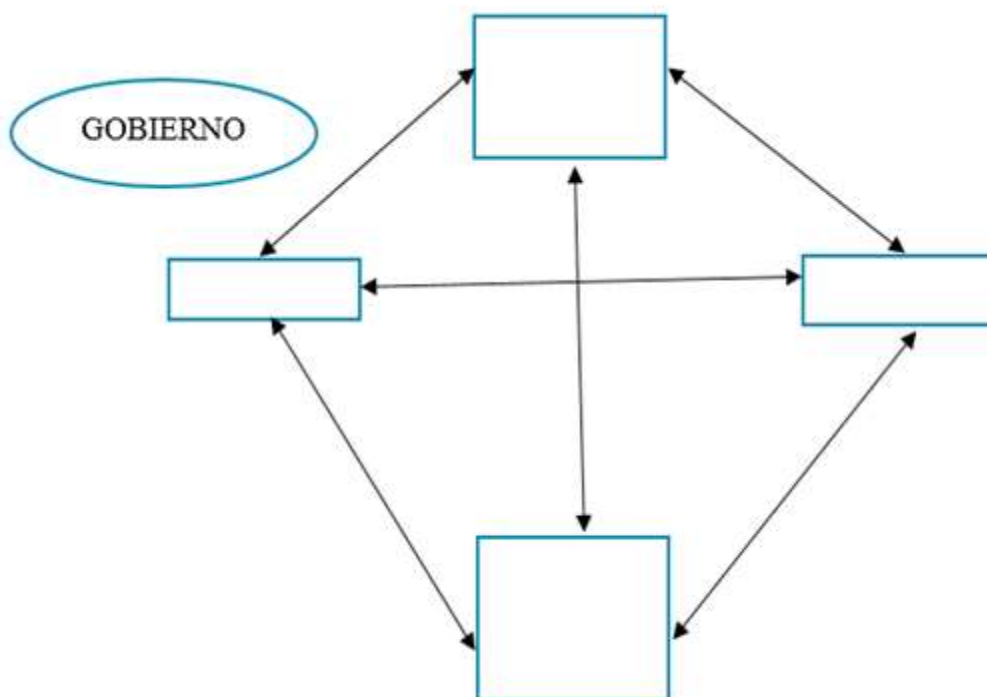


Ilustración 21. Grafico del Papel del Gobierno

Fuente: Michael Porter

A través de programas como que sustentan la política de vivienda tales como: FRECH II, Mi Casa Ya, Viviendas gratis, Mi Casa Ya-ahorradores y Mi Casa Ya-Subsidio a la tasa, el Gobierno ha incrementado la demanda en compra de vivienda y el interés de los constructores por este tipo de vivienda. (DAVIVIENDA, 2016).

El Gobierno dinamiza la generación de empleo en el sector de la construcción.

El Gobierno anunció en la sesión del Consejo Superior de Política Fiscal Confis, que habrá inversión de recursos por 4.15 billones de pesos para infraestructura y vivienda.

Se generarán 180 mil empleos gracias a estos recursos que dinamizarán el sector de la construcción, lo que se traduce en más empleo formal.

Dentro de estos recursos \$1,85 billones serán para impulsar el sector de vivienda urbana con el Pipe 2.0, \$850.000 millones son para 30 mil nuevos subsidios de Mi Casa Ya y \$1 billón apalancarán 50 mil nuevas coberturas de subsidio a la tasa de interés para vivienda diferente interés social, superiores a \$86.987.250 millones, y hasta los \$215.857.250 millones. (CAMACOL VALLE, 2015).

Igualmente el Gobierno contribuye con el desarrollo en la construcción de vivienda de interés social al firmar convenios con otros países, pues gracias a un acuerdo de cooperación binacional, entre los gobiernos de Colombia y Corea del Sur, este último apoyará el plan maestro que impulsa el macroproyecto Ecociudad Navarro, en el suroriente de la capital del Valle del Cauca, aportando US 3 millones de dólares, los cuales respaldarán la construcción de 40.000 viviendas de interés social y prioritario.

De otro lado, la ONU apoyará a Cali, para crear proyectos de vivienda sostenible a largo plazo. Esto se hará gracias a un convenio firmado con el Municipio, denominado “Plan e Vita”, que permitirá plantear la hoja de ruta para que las soluciones habitacionales que se desarrollen

durante los próximos 12 años mejoren la calidad de vida de los ciudadanos. Fuente especificada no válida..

4.6.5 El Azar. En este punto se señalan situaciones que están fuera de control tanto de las empresas como del Gobierno Nacional.

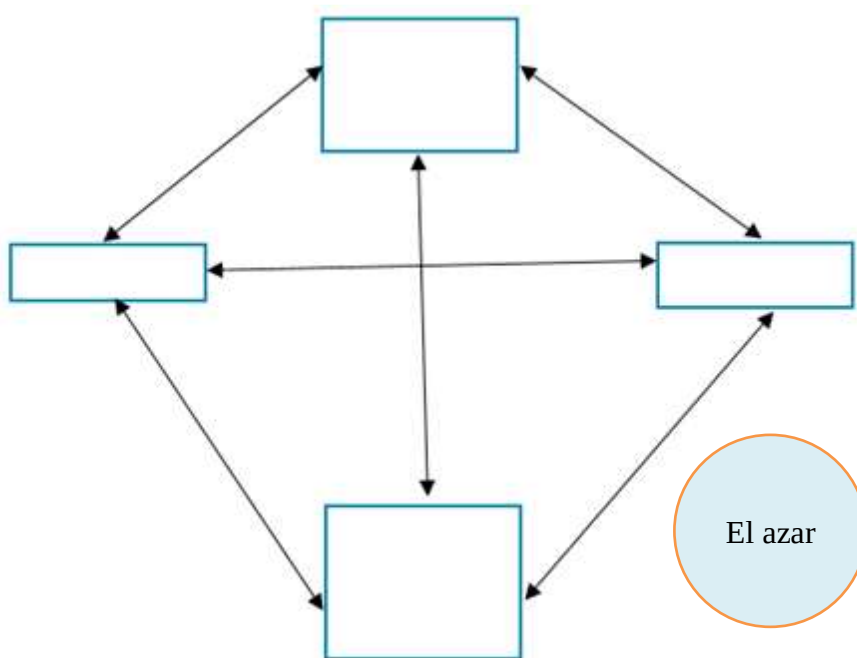


Ilustración 22. Papel del Azar

Fuente: Michael Porter

4.6.5.1 El Fenómeno del Niño. Este fenómeno se caracteriza por la falta de lluvias y por el calentamiento de esta zona tropical seca en 2,8°C.

En abril, mayo y primeras semanas de junio del 2016, el déficit de lluvias va a estar por debajo del 20 %, lo que determina que las condiciones climáticas van a mejorar en lluvias porque se presentará mucha nubosidad y por ende, muchas lluvias. (EL PAIS, 2016).

A pesar de ello, la recuperación de los niveles de los ríos será moderado.

Por ejemplo, el río Cauca en marzo, estuvo por debajo de sus promedios históricos en dicho mes, según las mediciones en las estaciones de la CVC en Juanchito, Mediacanoa, La Victoria y Ana Caro. Se presentarán problemas con la energía, debido a que los embalses no se van a recuperar en un 100 %.

El Fenómeno del Niño conseguirá su punto más alto hasta el mes de julio de 2016, pues se en esta época se encuentra en periodo de transición, entre tiempo seco y temporada de lluvias, cortas pero intensas, aunque se pronostica que en Abril que tradicionalmente es un mes de lluvia va a llover un 40% menos de lo normal. (EL PAIS, 2016).

4.6.5.2 El Fenómeno de la Niña. Se caracteriza por un periodo de lluvias fuertes, las cuales se presentarán en el último trimestre del año 2016.

En ese sentido, el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres reportó que en lo que va corrido de la primera temporada de lluvias, que inició a principios de abril, se han registrado 306 eventos, entre deslizamientos, vendavales, crecientes súbitas, avenidas torrenciales, avalanchas y granizadas. (EL PAIS, 2016).

4.6.5.3 Inestabilidad en el Precio del Dólar. Debido al comportamiento que ha tenido el dólar, el comportamiento de la tasa de cambio a la baja es una buena noticia, pues con el dólar a bajo precio, la economía colombiana encontró una cierta estabilidad, al bajar la inflación que se mantiene entre 2% y 4% y que para segundo semestre del 2016, empezará a caer la cifra de manera que en 2017 vuelve a estar en ese rango, es decir, entre 2% y 4%. . (EL PAIS, 2016).



Ilustración 23. Diamante Competitivo

Fuente: Elaboración propia

5. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DEL SECTOR

Es importante analizar estos elementos, pues ellos conducen a encontrar las oportunidades y amenazas, mediante el análisis del mercado y de la competencia. (BETANCOURT G., 2014).

Entre los elementos que determinan la estructura competitiva del sector y tomando como guía a Michael Porter, con su modelo de las Cinco Fuerzas Competitivas. (PORTER, 1985).

5.1 CINCO FUERZAS COMPETITIVAS

Con este modelo de Porter, se evalúa la conducta de las empresas del sector, la cual se encuentra condicionada por:

1. La rivalidad entre los competidores
2. El ingreso de nuevas empresas del Sector
3. El poder de negociación de los proveedores
4. El poder de negociación de los compradores
5. La amenaza de sustitución.

5.1.1 Rivalidad entre los competidores. En este punto, se estudiará la mayor o menor rivalidad entre los competidores del Sector de la Construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Cali.

5.1.1.1 Intensidad de la Rivalidad. Es importante considerar que, al detectar una mayor rivalidad en el sector, se da una menor estabilidad y un menor nivel de servicios. La intensidad de la rivalidad se eleva cuando se presenta:

1. Un crecimiento lento de la demanda
2. Competidores numerosos o con igualdad de fuerza
3. Los costos fijos o los de almacenamiento son altos
4. Falta de diferenciación o bajo costo de cambio
5. Grandes o recientes incrementos de capacidad de producción en el sector
6. Barreras de salida altas (BETANCOURT G., 2014)..

En el caso del Sector de la vivienda de interés social en Cali, se tiene un crecimiento acelerado de la demanda, debido a la política de vivienda que viene aplicando el Estado en los últimos años; Competidores numerosos con diferentes fuerzas, costos fijos controlados, pues en el evento que se incrementen los costos, éstos serán absorbidos por el precio final de la vivienda, y en aquellos casos que no se puedan trasladar al comprador, los absorbe la empresa constructora.

La falta de diferenciación, pues los márgenes de ganancia no dan para el cambio de modelos de viviendas.

Los elementos que definen el grado de rivalidad son los siguientes:

5.1.2 Número de Competidores. Si en el Sector se encuentran muchas empresas, bien sea grandes o pequeñas, tienden a realizar movimientos que a su parecer son imperceptibles y así el sector tiende a la estabilidad; Pero si las empresas que compiten son pocas y de similar potencial, se tiende a la inestabilidad, pues estas empresas tienden a competir entre sí. (BETANCOURT G., 2014).

En la ciudad de Santiago de Cali, se cuenta con diferentes empresas constructoras y algunas de ellas han incursionado en el sector de la Vivienda de Interés Social, y se han ido, otras han permanecido y han hecho de este mercado su vocación.

Entre ellas se encuentra la Constructora Bolívar S.A., Constructora Alpes S.A., Constructora IC Prefabricados S.A., Constructora Colpatria, Corasa S.A., Constructora Jaramillo Mora S.A., Constructora Normandía S.A., entre otras.

Existe un gran potencial en los competidores, desde grandes constructoras que tienen una gran cuota de mercado, las pequeñas y medianas constructoras, los ingenieros independientes y hasta los maestros de obra.

5.1.3 Diversidad de Competidores. Los diferentes competidores del sector de la construcción de Vivienda de Interés Social, pueden tener distintos objetivos, diferentes esquemas o diferentes preferencias. Influyen las preferencias o vocaciones que tienen las empresas para desarrollar su predilección por la vivienda VIS, y también influye en este punto, el perfil de sus directivos. (BETANCOURT G., 2014).

En la ciudad de Cali, varias constructoras han especializado su portafolio de productos y/o servicios, teniendo una variedad amplia de objetivos sobre su actividad en el sector. El mercado de Cali es bastante competido.

Existen compañías locales como Jaramillo Mora S.A., Meléndez S.A., Constructora Alpes S.A., Buenavista Constructora y Promotora, IC Prefabricados S.A.; También participan foráneos que intentan colonizar el mercado, como Constructora Bolívar, Constructora Marval, Constructora Colpatria, todas con sus ofertas de vivienda VIS. Se pueden ver las ofertas en las revistas especializadas como por ejemplo: la Revista Vivendo. (REVISTA VIVENDO, 2016).

5.1.4 Crecimiento del Sector. En el evento en que el Sector presente un crecimiento lento, conlleva inestabilidad; pero en sectores de crecimiento rápido, los competidores pueden obtener buenos resultados, solo con mantener su grado de penetración en el mercado. . (BETANCOURT G., 2014) .

El Sector de la Construcción de Vivienda Vis en Cali, ha presentado un rápido crecimiento en los últimos años, debido a la política de vivienda promovida por el estado.

La Cámara Colombiana de la Construcción -Camacol- señaló que al cierre del 2015, el PIB de edificaciones se expandirá 7.1%, mientras que en el 2016, en el escenario que contempla la ejecución de las estrategias de política pública, se prevé un desempeño del valor agregado sectorial con una variación anual de 9.7%. El pronóstico de crecimiento para 2016 está fundamentado en que estarían en plena ejecución de obras los proyectos del programa Mi Casa Ya, las viviendas NO VIS con subsidio a la tasa de interés del PIPE 2.0, el Plan Nacional de Infraestructura Educativa y las demás estrategias del Gobierno Nacional en cuanto al desarrollo de proyectos de edificaciones. En términos de ventas, se espera que el mercado nacional de vivienda nueva alcance un total de 187.285 unidades, correspondiente a una variación de 11,7% anual que sumaría \$31,71 billones de pesos. (CAMACOL VALLE, 2015).

5.1.5 Costo de Almacenaje. En cuanto a los costos por almacenaje, se ha encontrado que cada proyecto cuenta con su bodega para almacenar insumos, lo que hace disminuir costos de transporte de los insumos hasta el lugar de la obra.

En este punto es importante destacar, el costo de almacenamiento de la documentación requerida para formular y finiquitar el negocio de la construcción de VIS, pues deben guardarse

por la norma del Código de Comercio, por lo menos 10 años de la documentación de soporte de las empresas, lo que significa un gran volumen para estas empresas dedicadas a la construcción y a la comercialización de viviendas VIS.

5.1.6 Incrementos de Capacidad. Los incrementos de capacidad suponen incrementos que solo se absorben en el mercado a mediano y largo plazo. (BETANCOURT G., 2014).

En el caso de la Vivienda VIS, los grandes proyectos se manejan por sectores, casi siempre de 500 o 600 casas como es el caso de la CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A. y su proyecto Terranova. Igual sucede con las constructoras que han aprobado sus proyectos como MACROPROYECTOS.

5.1.7 Capacidad de diferenciación del producto. El grado de diferenciación de los productos no es significativo ya que las constructoras se limitan a cumplir las especificaciones técnicas que a menudo son poco selectivas. Los productos de vivienda VIS, se encuentran determinados por la ley en la Cartilla. (MINAMBIENTE, 2012). Lo que conduce a que la diferenciación se dirija a otros factores como precios, tiempo de entrega de proyectos, experiencia entre otros.



Ilustración 24. Diseño Proyecto Reserva del Aguacatal en Cali. Constructora MEJOR VIVIR

Fuente: Constructora MEJOR VIVIR



Ilustración 25. Diseño Proyecto Sierras del Aguacatal. Constructora ALAN

Fuente: Constructora ALAN

5.1.8 Importancia para la empresa. Para empresas locales, es importante la construcción de la vivienda VIS, y se han especializado en este rango. Se encuentra en la Historia de la empresa CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A. que sus socios fundadores, desearon crear una empresa constructora que atendiera de manera ágil, oportuna y eficaz la creciente demanda de vivienda, principalmente la de menores ingresos, fue una idea gestada por un grupo de ingenieros y arquitectos, que tuvo la claridad y el compromiso de suplir esta necesidad, convirtiéndola en una realidad. Fue así como IC Prefabricados Ltda., nació en Bucaramanga en el año 1976, como una respuesta tecnológica que contribuiría a llenar los vacíos en materia de industrialización de vivienda. (CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A. , 2016).

5.1.9 Rentabilidad del Sector. Los sectores con buena tasa de rentabilidad atraen nuevos competidores. (BETANCOURT G., 2014).

Según el Dane, el precio de la vivienda nueva en Cali subió 5,26 % en el primer semestre del año, superando los registros de 0,55 % y 4,31 % en el primero y segundo trimestre del 2013. Dicha valorización es un incentivo para quienes buscan invertir en un inmueble, dado que la finca raíz es hoy la mejor alternativa.

El comportamiento de la vivienda en Cali presenta dos mercados. Uno que está en los estratos 1, 2 y 3 y otro en los estratos 4,5 y 6. En los estratos medios o populares los costos de la vivienda permiten hoy una rentabilidad hasta del 10 % anual, mientras en los más altos la misma no supera el 4 %, debido a sus altos precios. (EL PAIS, 2014).

En el caso de la vivienda VIS en Cali, la rentabilidad es baja, pero el sector se mantiene activo por los incentivos del Gobierno y además cuenta con la ventaja de la producción en serie.

Los proyectos de vivienda VIS, se componen de un gran número de unidades, lo que compensa la baja rentabilidad.

5.2 BARRERAS DE SALIDA

Estas barreras de Salida, llevan a las empresas a mantenerse en un mercado cuya actividad se encuentra en declive, por tanto cuanto más elevadas sean las barreras de salida, menos atractivo será el sector. (BETANCOURT G., 2014).

5.2.1 Elementos de las Barreras de Salida.

5.2.1.1 Especialización de los Activos. Se encuentra esta barrera de salida en el evento que los activos sean muy especializados, tanto así que se dificulte su venta porque el número de compradores es reducido y el precio puede ser próximo a la liquidación. Este no es el caso del Sector de la Vivienda de Interés social, pues como se ha tratado en puntos anteriores, la vivienda de interés social, presenta una oferta superior a la demanda, creándose un déficit, pues no puede cubrir la demanda que cada año se hace mayor. De este punto se hablará extensamente en el próximo capítulo de este trabajo.

5.2.1.2 Costo de Salida. Se relaciona con los costos que presenta para la empresa la liquidación de su planta de personal, la cancelación de los contratos etc. En el caso de estudio, las constructoras de vivienda VIS en la ciudad de Cali, llevan mucho tiempo dedicadas al desarrollo de este negocio, tenemos el caso de IC PREFABRICADOS S.A., Constructora

ALAN S.A. etc. Por lo que no se ha encontrado un ejemplo concreto de la barrera de salida del “Costo de Salida”.

Si bien es cierto, las empresas constructoras han pasado por momentos económicos muy duros, se han acogido a mecanismos legales como por ejemplo los concordatos y la Ley 550 de 1999, a la cual se acogió en su momento la CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. (EL PAIS, 2002).

5.2.1.3 Interrelación estratégica. Para muchas empresas del sector el costo de desinvertir en un tipo de negocio, representa importancia en relación con el negocio total. Estos casos son medidos por los indicadores de CAMACOL como proyectos que se encuentran paralizados, pues las constructoras esperan para continuar con la construcción, ante la poca acogida de su proyecto.

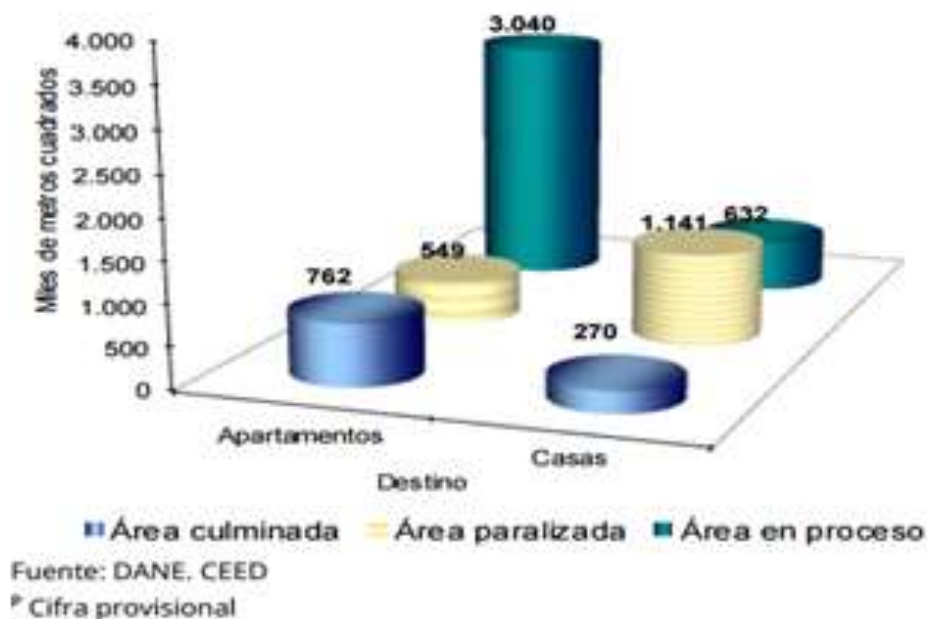


Ilustración 26. Comparación Áreas Culminadas, Áreas paralizadas y Áreas en proceso de Construcción 2016
Fuente: DANE (2016)

5.2.1.4 Barreras Emocionales. Se presenta en el caso que existan ataduras emocionales entre la dirección y la actividad del negocio que se piensa liquidar. (BETANCOURT G., 2014)

La mayoría de las empresas constructoras pertenecen a familias y sus miembros trabajan en ellas, casi siempre la dirección de las empresas se encuentra en cabeza de los padres y los cargos se heredan. La atadura emocional es muy grande, tanto al negocio como al tipo de vivienda al que se dedica la empresa.

Como ejemplo se presenta IC PREFABRICADOS S.A., creada por la familia Gómez Gómez CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A., por la Familia Garcés; CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA S.A., creada por la Familia Jaramillo; CONSTRUCTORA NORMANDÍA S.A. creada por la familia Borrero.

5.2.1.5 Restricciones sociales y de Gobierno. El Gobierno Central y el Local, incentivan la construcción de la vivienda de interés social, creando políticas de Gobierno encaminadas a facilitar la compra de la vivienda.

Ante los incentivos del Gobierno, existen empresas que se encuentran motivadas para la construcción de la vivienda VIS.

El Gobierno incentiva la construcción de la VIS, pues con este tipo de vivienda se soluciona el problema de las clases menos favorecidas económicamente, y el Gobierno cumple con su obligación constitucional contenida en el Artículo 50.

5.3 AMENAZA DE LOS NUEVOS ENTRANTES

5.3.1 Barreras de Entrada. Frente a la amenaza de nuevos competidores en el sector, se desarrollan barreras de entrada por parte de los competidores actuales.

Estas barreras son aquellas que presentan una dificultad importante de acceso a los nuevos competidores a un sector, y los sitúan en una situación de desventaja competitiva inicial. (BETANCOURT G., 2014).

5.3.2 Economía de escala. Esta barrera se presenta cuando para el nuevo competidor se ve obligado a capturar gran parte del mercado de los competidores actuales y debe alcanzar un elevado nivel de producción, para alcanzar un margen variable adecuado. (BETANCOURT G., 2014).

En el caso de la vivienda VIS en Cali, este caso se presenta con aquellas empresas que tienen acceso a las grandes extensiones de terreno, bien sea porque cuenta con éstos entre sus activos, o porque han firmado convenios con los dueños de las tierras para poder construir sobre ellas, o cuanta con muy buen respaldo financiero por parte del sector financiero.

Como en el caso de IC PREFABRICADOS S.A., quien cuenta con convenios privados escritos con los dueños de las tierras como son la familia Gómez Gómez, dueños de grandes extensiones de terreno sobre las cuales se construye actualmente BOCHALEMA y TERRANOVA. Esta relación se comprueba con los títulos de propiedad de las unidades de vivienda.

Existen grandes empresas constructoras como CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A., que cuenta con la ventaja que sus accionistas y la misma empresa, son propietarios de la tierra.

La propiedad de estas grandes extensiones de tierra se puede demostrar con la historia de la donación de los terrenos en los que actualmente se encuentra construida la Universidad del Valle Sede Meléndez.

Terreno donado por la familia Garcés Giraldo para la construcción de La ciudad Universitaria donde hoy se encuentra la Universidad del Valle sede Meléndez. Estos terrenos hacían parte de la zona ejidal de la ciudad. Cali. C.1968. (Fondo Archivo del Patrimonio Fotográfico y Fílmico del Valle del Cauca, 1900).

5.3.3 Diferenciación del Producto. Este aspecto se relaciona con la identificación con la marca y lealtad de los clientes hacia la misma. (BETANCOURT G., 2014).

Las diferencias vienen en la parte constructiva y en los diseños que es donde definitivamente los clientes se motivan o inclinan por espacios más amplios balcones, parqueaderos, zonas comunes. Este es el punto más importante de diferenciación puesto que lo primero que el cliente se fija.

Seguido a esto está el precio por metro cuadrado que varía según la zona y el diseño que tenga y los acabados y aditamentos especiales. (ICESI, 2014)

Este aspecto se encuentra en el Sector de la construcción de VIS en Cali, pues la demanda prefiere comprar o adquirir los productos de aquellas constructoras reconocidas en la región como son: CONSTRUCTORA BOLÍVAR, CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS SA., con sus proyectos Terranova y Gratamira; se ve que las mismas cuentan con proyectos que han venido desarrollando durante muchos años y cuentan con muchas unidades.

En cuanto a sus diseños, como ya se ha mostrado en capítulos anteriores, es un diseño muy similar pues debe ajustarse a la norma.

5.3.4 Costos de Cambio para el Comprador. Las nuevas empresas que entren a competir en el mercado de la construcción de VIS en Cali, deben ofrecer ventajas en el precio y en el diseño o en la ubicación de los proyectos, para que el comprador se motive a hacer el cambio. (BETANCOURT G., 2014).

En el caso de la compra de VIS, el comprador inicia su proceso de compra que se demora un promedio de 18 meses desde su iniciación hasta la entrega de la vivienda. En el evento que desee cambiar a otro proyecto, debe reiniciar el proceso, teniendo un reproceso que lleva más tiempo hasta la entrega de la vivienda.

5.3.5 Acceso a Canales de Distribución. Si los canales de distribución están dominados directa o indirectamente por los competidores actuales, se presenta una barrera importante para la entrada de nuevos competidores. (BETANCOURT G., 2014).

Los competidores utilizan estrategias parecidas en algunas para el desarrollo de sus productos: En la estrategia de ventas, todos utilizan la sala modelo, fiducia para la preventa, y descuentos por pago anticipado de la cuota inicial.

Algunos han vinculado la estrategia de bonos para decoración o amueblamiento, en claros ejemplos de juntar esfuerzos con proveedores de ramos parecidos pero de distintos sectores, como electrodomésticos, muebles de madera y otros más osados promocionan el regalo de parqueaderos como incentivos para la venta.

Por otra parte, utilizan pautas comerciales en revistas comunes especializadas en el medio como son Vivendo o Finca Raíz.

La publicidad específica a grupos que son potenciales compradores de vivienda, en eso el gremio es muy conservador y casi no hay innovación. Se publicita en revistas, pautas

publicitarias en radio y televisión regional y en Vallas, aunque esta práctica se encuentra limitada por la ley municipal que protege a la comunidad de la contaminación por publicidad exterior visual, Según el Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, a la fecha del decreto No. 0991 del 24 de Noviembre de 2011, se contabilizaron 489 elementos de publicidad exterior visual tipo valla, de los cuales 75 corresponden a constructoras y 414 son vallas comerciales. (ALCALDIA DE CALI, 2011).

5.3.6 Necesidad de Capital. Esta barrera existe en el Sector de la construcción de Vivienda VIS en Cali, pues el nuevo competidor debe contar con un equipo para responder a la demanda, y para esto necesita respaldo económico que le brinda el sector financiero. (BETANCOURT G., 2014)

En este punto se encuentra que la falta de tierra urbana para Construcción VIS en Cali, es una de las barreras de entrada más importantes para la construcción de Vivienda de Interés Social.

En Cali, en el año 2014 hay dos millones de metros cuadrados de tierra para edificar, 150.000 familias de los estratos más bajos viven sin un techo propio, pero pese a que el déficit de soluciones habitacionales está en los estratos 1 y 2, el gremio de la construcción en Cali prefiere apostarle a desarrollos para estratos 3, 4, 5 y 6. (EL PAIS, 2014)

La vivienda de interés social, VIS, poco se desarrolla en Cali y según los constructores y la propia Secretaría de Vivienda Municipal se debe a la rigidez del Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Dicho plan estableció una serie de normas que según la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, seccional Valle, encarecen el metro cuadrado de tierra urbanizada en la ciudad.

Un lote urbanizado, de acuerdo con las cifras de un programa que adelanta la Secretaría de Vivienda Municipal, vale \$13 millones y eso hace prácticamente imposible construir una vivienda de \$17 millones de pesos, cuando el insumo principal que es el lote tiene un costo tan alto. (EL PAIS, 2014).

Para las constructoras en Cali, construir para las clases altas es más rentable pues las normas urbanísticas son más flexibles, no es necesario esperar un subsidio de vivienda y el acceso a crédito para estas familias es más fácil y rápido.

Cali, es una ciudad de pocos tenedores de tierra y eso hace que sea muy costosa, el POT le agregó otros insumos a la construcción de VIS que la ponen en un costo muy alto. Por esta razón, muchas constructoras y cajas de Compensación han desplazado sus proyectos de construcción de VIS a los municipios aledaños a Cali, pues en ellos los costos de la tierra son menores y las normas flexibles. (EL PAIS, 2014).

5.3.7 Acceso a tecnologías de Punta. En este Sector de la Construcción de VIS en Cali, repercute en el retorno de capital, la velocidad con la que se lleve a cabo el proceso de venta. Es decir, el momento en que la constructora recibe los dineros provenientes de la cuota inicial, de los subsidios y de los créditos. Es importante minimizar estos tiempos y ajustarlos con el tiempo de construcción de la vivienda en sí. Para esto se hace necesaria la tecnología, para disminuir tiempos tales como los de firma de promesas y escrituras, pues contra la entrega de estos documentos debidamente diligenciados, los bancos y las Cajas de Compensación, hacen entrega de los subsidios y de los créditos.

Las constructoras adquieren softwares que ayuden a los departamentos de escrituración a elaborar con el menor número de errores posibles, documentos tales como promesas y escrituras.

En el caso por ejemplo de IC PREFABRICADOS S.A. en relación con el sistema constructivo de muros prefabricados, depende de la tecnología que le brinda la empresa CPA, quien le suministra los panales prefabricados diseñados a la medida de sus productos.

Los constructores, no han probado nuevos diseños en las viviendas, por ejemplo no se han atrevido a aprobar ni un solo proyecto de vivienda en 72 metros cuadrados. Solamente se conforman con el modelo de 35 metros cuadrados (EL PAIS, 2014). La innovación tampoco es una barrera de entrada muy alta debido a que las nuevas tecnologías, materiales y procesos no dependen de las empresas sino de nuevas exigencias legales o sus mejores propiedades y además estas son conocidas por todos. (ICESI, 2013).

Dentro de las Barreras de entrada se encuentra que la capacitación técnica exigida para realizar una elevada proporción de los proyectos no es muy alta, excepto algunos casos concretos de requerimientos de los clientes.

El uso intensivo de mano de obra y que requiere un reducido nivel de capital fijo, implica que no existan economías de escala si se considera una productividad marginal del trabajo decreciente.

La lealtad de los clientes no es destacable aunque puede haber una vinculación con constructoras con las que se ha trabajado en el pasado, así las empresas con más experiencia pueden estar mejor posicionadas.

Las decisiones gubernamentales referentes a programas de apoyo y las políticas monetarias que faciliten la adquisición de créditos hipotecarios podrían representar un incentivo a que nuevas compañías entren a una industria donde los únicos requisitos son de calidad y seguridad.

Poder de los consumidores en el mercado de edificaciones la demanda de edificación depende de usuarios privados, por lo que los clientes no tienen mayor poder de negociación sino que se aceptan o no las ofertas presentadas por las constructoras.

Además las facilidades que el mercado genera para la financiación representan una abundante demanda.

Es posible la de aparición barrera de entradas naturales como el alto índice de capital de inversión, la identidad de marca y las economías de escala que hace difícil la aparición competitiva de algún nuevo competidor. Sin embargo, empresas existentes y medianas ofrecen productos más flexibles y con menor costo debido a su estructura operativa. Algunas empresas en el ámbito local como Constructora Limonar, Constructora Ibico, Cuzesar, presentan productos con diseños atractivos y a un menor valor debido a que su estructura operativa es menor, sacrifican utilidad para poder obtener un pedazo de mercado. (ICESI, 2014).

5.3.8 Acceso a Materias Primas. En este caso, muchos de los competidores actuales, han formalizado contratos de suministro a largo plazo, localizaciones favorables o apoyo de los gobiernos. (BETANCOURT G., 2014).

Las constructoras que se muestran más sólidas en cuanto a sus pagos y sostienen mejores relaciones con sus proveedores, pueden considerar que cuentan con proveedores permanentes. Pero en todo caso influye el tema de la disponibilidad de materias primas y de su precio como en el caso del cemento y del acero.

Es importante destacar que el Sector se une y tiene voz, a través de CAMACOL VALLE, quien publica el directorio de proveedores, lo que deja ver que el gremio se protege en cuanto a la competencia desleal de algunos proveedores, y le brinda iguales oportunidades a todos.

Tabla 8. Índice de Costos de la Construcción 2016

Estructura de Clasificación ICCV	Valoración doce meses Nacional		Valoración doce meses Cali	
	Ago 15 %	Ago 16 %	Ago 15 %	Ago 16 %
Total	4.0	4.8	4.0	6.2
Materiales	4.0	5.2	4.2	7.0
Materiales para cimentación y estructura	3.2	2.6	2.9	5.2
Grava	3.8	8.8	4.9	4.6
Piedra	5.9	5.1	2.7	14.6
Recebo común	3.9	4.0	7.6	8.0
Casetón	1.8	6.7	0.0	4.4
Concretos	1.3	2.5	0.8	6.8
Aditivos	7.6	11.7	7.9	12.1
Hierros y aceros	6.0	1.3	6.4	1.7
Mallas	3.4	-0.2	1.3	1.7
Alambres	-1.0	1.7	-2.0	-0.8
Madera de construcción	5.9	7.8	3.1	10.9
Aparatos sanitarios	6.2	9.8	5.6	10.8
Lavamanos	9.8	9.9	11.9	11.7
Sanitarios	6.8	9.0	2.3	6.9
Grifería	4.8	11.8	4.2	17.4
Lavaplatos	0.7	4.6	3.0	6.2
Lavaderos	2.3	3.0	1.5	1.9
Incrustaciones	7.3	14.4	10.0	14.2
Materiales para instalaciones hidráulicas y sanitarias	9.6	7.3	11.6	9.7
Accesorios sanitarios	9.9	6.9	9.7	11.4
Tubería sanitaria	10.5	6.4	11.1	10.7
Accesorios hidráulicos	5.9	5.1	6.2	12.4
Tubería hidráulica	10.5	7.6	10.6	9.3
Tanques	12.7	11.8	19.9	7.4
Rejillas	1.2	3.9	1.6	7.6
Limpiadores	10.0	10.2	14.7	10.9
Soldaduras	13.3	8.0	13.8	7.9
Contadores	8.2	8.4	36.9	3.1
Materiales para instalaciones eléctricas y de gas	4.8	7.7	4.5	8.7
Accesorios eléctricos	3.3	8.4	3.5	11.5
Accesorios gas	5.3	9.4	8.2	7.9
Cables y alambres	0.9	4.9	-0.9	8.4
Contadores	3.3	6.0	13.6	8.2
Lámparas	0.7	-3.6	1.3	-2.2
Postes	2.5	7.8	4.1	5.0
Tableros	2.6	9.4	1.9	5.1
Transformadores	4.2	8.8	8.7	8.0
Tubería conductiva PVC	9.0	8.5	6.1	8.8
Tubería gas	5.4	3.3	4.0	-1.2

Estructura de Clasificación ICCV	Valoración doce meses Nacional		Valoración doce meses Cali	
	Ago 15 %	Ago 16 %	Ago 15 %	Ago 16 %
Total	4.0	4.8	4.0	6.2
Materiales	4.0	5.2	4.2	7.0
Materiales para mampostería	2.5	6.1	2.8	9.3
Arena	8.3	10.3	4.8	2.9
Bloques	2.7	10.3	0.7	7.0
Cemento gris	7.6	2.6	5.1	5.4
Ladrillos	2.3	8.9	4.5	19.2
Morteros	-0.1	2.7	-0.1	0.2
Materiales para cubiertas	7.5	11.8	7.9	15.0
Accesorios cubierta	5.4	18.9	10.5	18.9
Canales y bajantes	12.0	9.0	10.6	5.4
Domo acrílico	1.6	-1.4	-6.6	6.6
Tejas	7.9	11.2	8.1	15.0
Materiales para pisos y enchapes	2.3	4.3	2.3	5.7
Cemento blanco	1.4	2.2	-0.5	1.0
Enchapes	2.7	4.6	3.0	7.0
Granitos	3.8	5.7	4.7	6.8
Alfombras	0.5	5.4	0.0	0.0
Adhesivo para enchape	0.3	6.1	-5.7	7.4
Piso de vinilo	1.4	8.1	4.0	6.4
Materiales para carpintería de madera	3.9	5.2	4.5	3.6
Closets	-0.3	3.2	3.0	7.4
Cielos rasos	5.7	5.7	4.5	7.7
Muebles	2.0	8.7	2.8	8.9
Puertas con marco madera	5.3	5.3	5.1	1.4
Materiales para carpintería metálica	4.1	6.5	3.2	5.6
Divisiones baño	4.9	4.5	4.5	4.2
Marcos ventanas metálicas	5.4	6.2	5.1	5.1
Puertas con marco metálico	0.1	8.2	-2.4	7.7
Perillas	12.3	3.1	11.1	0.6
Materiales para cerraduras, vidrios, espejos y puertas	8.6	6.7	3.5	5.9
Cerraduras	3.3	6.0	0.9	7.3
Herrajes	-0.6	5.6	3.4	10.0
Vidrios	12.8	7.1	4.4	4.8

Fuente: CAMACOL (2016)

5.3.9 Protección Gubernamental. En este caso, los gobiernos pueden impedir el acceso de otros competidores al Sector, debido al endurecimiento de las reglamentaciones.

(BETANCOURT G., 2014)

En este caso, existen varias normas, que ya se han citado con anterioridad, que impiden el acceso al Sector a empresas que no cumplen con reglamentaciones impuestas por el Gobierno central, tales como las normas de sismo resistencia, y el control efectuado por las curadurías urbanas y por las Oficinas de Planeación Municipal en diferentes municipios.

La Ley 1796 del 13 de julio de 2016, conocida como ley de vivienda segura, busca generar medidas para proteger al comprador de vivienda, mejorar la seguridad de las edificaciones y fortalecer la función pública de curadores urbanos.

Esta Ley establece la independencia de los supervisores y revisores de las edificaciones de más de 2.000 metros cuadrados de área construida, sea cual sea su uso.

Para áreas menores, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen.

Se obliga a que los curadores urbanos hagan parte de una lista de elegibles que resulte de un concurso de méritos y, a su vez, creará la Superintendencia delegada para el control de curadores urbanos. (EL ESPECTADOR, 2016).

Ante el endurecimiento de las normas y las nuevas exigencias de la ley, se incrementan los costos para los constructores independientes, reduciendo el margen de ganancia en la construcción de proyectos VIS.

5.3.10 Efecto de la Curva de Experiencia. La reducción de los costos unitarios en función de la experiencia, es importante en los sectores que ocupan gran cantidad de mano de obra. (BETANCOURT G., 2014).

En este aspecto, el Sector de la construcción de VIS, emplea gran cantidad de mano de obra, calificada y no calificada, como ya se ha explicado en puntos anteriores, y cuenta con contratistas especializados en diferentes puntos del trabajo como por ejemplo, en el levantamiento de las unidades de vivienda, con las mismas cuadrillas de trabajadores bajo el mando de los mismos contratistas.

Al contar con experiencia, se mejoran los tiempos y se disminuyen las pérdidas por repetición o por errores humanos.

5.3.11 Reacción esperada. La estructura y situación del Sector en el que se va a incursionar, genera un mayor o menor grado de reacción a la entrada de un nuevo competidor. (BETANCOURT G., 2014)

Conforme a lo analizado en los puntos anteriores, la reacción que puede esperar un nuevo competidor, es que no se le facilite la entrada al sector, pues no es fácil entrar a competir con un sector que se encuentra organizado y unido, precisamente para garantizar que no proliferen los constructores piratas.

Algunos constructores individuales comentan que la competencia en el sector de la construcción es muy difícil, en especial para las pymes, pues enfrentarse a las empresas de gran tamaño es muy complejo.

Se debe competir con calidad e ingenio, aplicando tecnología e innovación. (CCC, 2015).

5.4 PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS PROVEEDORES

El Sector de la construcción de viviendas, se abastece por multitud de proveedores de naturaleza muy variada.



Ilustración 27. Principales Subsectores Industriales Vendedores de Insumos
Fuente: (CAMACOL, 2015)

La naturaleza de cada proyecto y sus características concretas determinan los materiales que deberán incorporarse a los mismos. Los principales proveedores del Sector son los que fabrican cemento, cerámica, acero, energía cobre, aluminio, madera, vidrio, yesos, entre otros.

En este estudio se describirá a continuación los más relevantes: Cemento gris: Tanto los mercados de cemento y hormigón preparado son básicamente locales, debido a los altos costos de transporte, encontramos en cercanías a la Ciudad la empresa CPA, fábrica de muros

prefabricados, que surte a la empresa constructora local IC PREFABRICADOS S.A., dedicada a la construcción de vivienda de interés social, la cual estudiaremos más adelante.

Otros sectores relacionados con la vivienda de interés social en Cali, son los productores de concreto, asfalto, entre otros que representan un renglón de la economía que viene creciendo desde los últimos años.

Ellos son quienes producen los materiales de construcción que requiere todo tipo de proyecto, y se ha estimado que ese sector presenta un gran crecimiento.

... “De 3,5 millones de toneladas de materiales de construcción que demandó el sector este año, se subirá a 4,3 millones de toneladas en el 2015, según cálculos de Asogravas, la Asociación Colombiana de Productores de Agregados Pétreos, que integra empresas como Argos, Cemex, Mincivil, Ingeocc y Concivilies, entre otras.” (EL PAIS, 2014)

El incremento en el consumo de materiales primas se debe a la ejecución de más proyectos de vivienda de interés social (VIS) y en especial las llamadas Vipa, que son viviendas de interés prioritario para ahorradores, las cuales promueve el Gobierno Nacional en todo el país. (EL PAIS, 2014)

Se encuentra que los proveedores para el sector de la construcción son básicamente locales, quienes presentan sus ofertas y compiten con calidad e innovación en los productos y tiempo de suministro y entrega de los mismos.

Según Camacol Valle, las empresas afiliadas tuvieron la oportunidad de conocer los resultados del ‘Análisis Cualitativo del Mercado de Proveedores del Sector Constructor en el Valle del Cauca’ realizado por el Departamento de Estudios Económicos del Gremio.

El análisis tuvo como objetivo caracterizar la selección y evaluación que realizan los constructores de la región en el momento de definir qué marcas y proveedores utilizar. Este

Trabajo se compiló de las respuestas de 33 constructoras de la región obteniendo los siguientes resultados:

- Se obtuvo que el 51.5% de las constructoras prefieren negociar precios por proyecto, seguido por la negociación de precios para todo el año con 27.3%.
- El 90.9% de los encuestados manifestaron interés en participar en una rueda de negocios donde se relacionen todos los agentes de la cadena de valor del sector constructor.
- El 87.9% de las constructoras encuestadas se sienten satisfechas con la propuesta de valor de los proveedores de la región.
- Según el 57.6% de las constructoras consideran que los proveedores de la región están innovando constantemente en sus productos y servicios. (CAMACOL VALLE, 2013)

Los proveedores del sector de la construcción son una amplia gama de empresas, tanto grandes industrias productoras (nacionales y multinacionales) como pequeñas empresas distribuidoras.

Los principales proveedores de material para la construcción, concreto, cemento, grava, arena son la industria nacional Cementos Argos y las multinacionales Cemex y Holcim. Estas empresas cuentan la infraestructura suficientemente fuerte para soportar y entregar en buenas condiciones logísticas los materiales que producen.

Existen algunas otras empresas como HIERRO HB que son distribuidoras de materias primas como aceros corrugados y estructurales que son industrias nacionales pero que importan los materiales desde otros países en Latinoamérica.

La oferta de maquinaria y algunos acabados en su mayoría son importados y distribuidos por empresas en Colombia, lo que en algunas situaciones, productos o tamaño de la demanda ocasiona escasez de referencias o dificultad logística en su entrega.

Cemento Gris: En el trimestre agosto-octubre de 2015, los despachos de cemento perdieron dinamismo y en el mes de noviembre de 2015, los despachos de cemento sumaron un poco más de un millón de toneladas. Según el análisis de los expertos hay una desaceleración en este punto.

Durante el trimestre septiembre-noviembre, por ejemplo, los despachos crecieron a un ritmo anual de 4.8%, cuando en el trimestre inmediatamente anterior esta variación fue de 6.8%. En el mes de noviembre la variación fue apenas 2.5%, resultado inferior al 7.6% de crecimiento promedio histórico. (DAVIVIENDA, 2016).

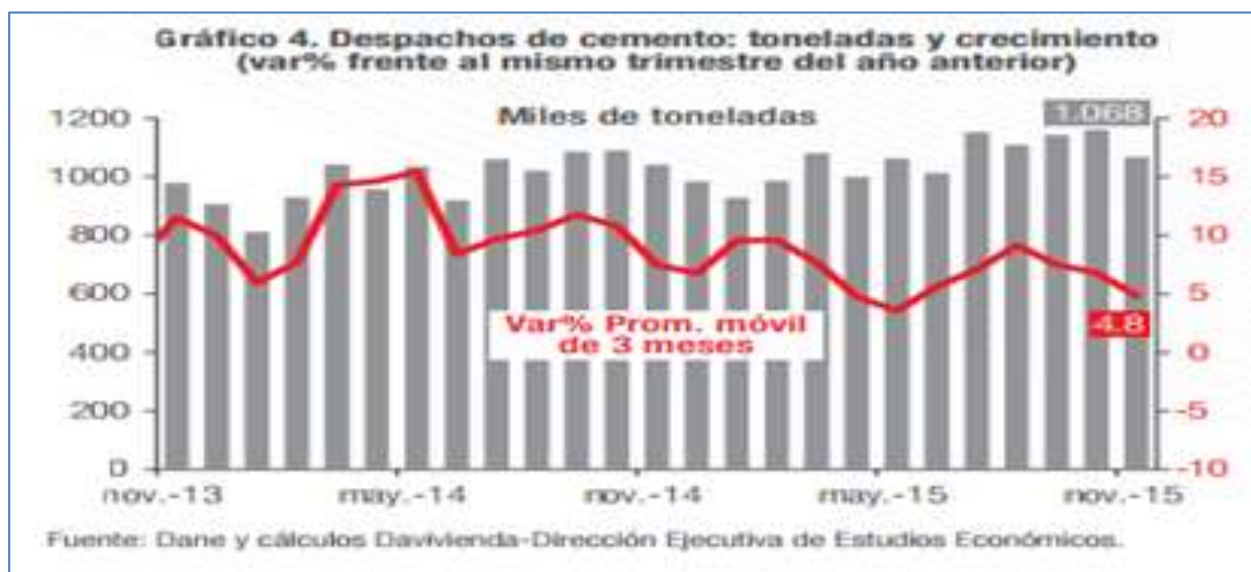


Ilustración 28. Despacho de Cemento en Toneladas 2013 - 2015

Fuente: (DAVIVIENDA, 2016)

En mayo de 2016, la producción de cemento gris en el País alcanzó 1.057.047 toneladas, con una disminución de 6,4% respecto al mismo período del año anterior. El 58,6% de las toneladas de cemento gris despachado en el mes de mayo de 2016 se destinó según participación al

departamento de Antioquia, el área de Bogotá*, Cundinamarca, Valle del Cauca, Atlántico y algunos departamentos del grupo “Resto**”. (DANE, 2016).

En junio, los despachos al área de Bogotá reportaron una variación de -8,6%; mientras que Cundinamarca con 32,2% fue el departamento con mayor crecimiento.

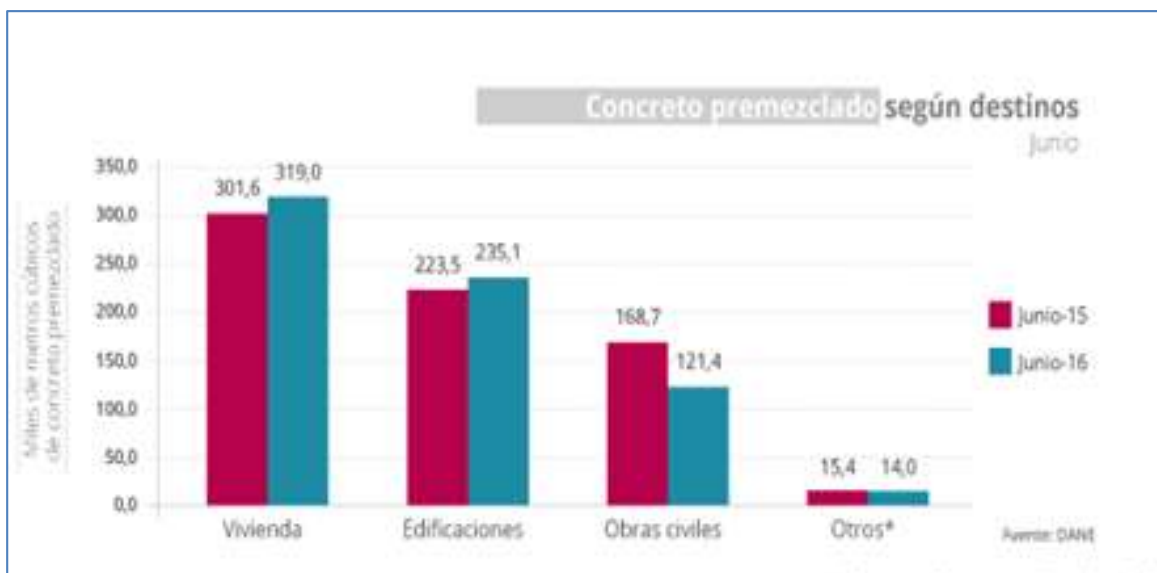


Ilustración 29. Producción Nacional del Concreto 2016

Fuente: (DANE, 2016)

En junio de 2016, la producción de concreto premezclado alcanzó los 689,5 mil metros cúbicos, lo que representó una variación de -2,8% con relación al mismo mes de 2015 cuando registró 709,3 mil metros cúbicos, siendo la variación más alta (14,3%) para un mes de junio desde el año 2013. (DANE, 2016).

El Acero: La industria siderúrgica de Colombia está conformada por más de 1.600 empresas, que aportan 12 por ciento del producto interno bruto (PIB) nacional y generan 13 por

ciento del total del empleo en el sector industrial nacional. El informe del EAC explica, a su vez, que el consumo actual de acero en Colombia es de 69 kilos por habitante, en promedio, cifra que ha aumentado significativamente durante los últimos años. La producción en el 2013 de aceros largos fue la siguiente: Acero para concreto: 986.565 toneladas. Barras lisas: 51.004 toneladas. Alambrón: 184.718 toneladas. Perfiles livianos: 71.643 toneladas. Perfiles pesados: 3.310 toneladas. Entre los años 2010 y 2013, las compañías invirtieron 366 millones de dólares y se espera que entre el 2014 y 2017 sean 373 millones de dólares para aumentar capacidad, reducir costos y hacer gestión en medio ambiente. (PORTAFOLIO, 2014). Influye en este punto la competencia de las empresas chinas, a la cual ya hicimos mención.

Hierros HB: Cuenta con una amplia trayectoria en la distribución de materiales para el sector de la construcción, comercio e industria. Siendo distribuidores de las principales siderúrgicas del país. (HIERROS HB, 2016).

Cables y partes eléctricas: CENTELSA: Cables de Energía y de Telecomunicaciones S.A., ha estado ligada a la industria colombiana desde 1955, tiempo durante el cual ha conservado su liderazgo al ser la primera y más importante empresa colombiana fabricante de cables para energía y telecomunicaciones y una de las más reconocidas en Latinoamérica. (CENTELSA).

Eternit. Es una empresa con presencia internacional que fabrica y comercializa productos para la industria de la construcción. La industria de placas onduladas de fibrocemento impulsó a la Empresa que dos años después inició producciones de las plantas en Cali y Barranquilla. Así

mismo, en 1948 se dio inicio a la producción de tuberías de fibrocemento en la planta de Bogotá.

Desde su fundación, Eternit® ha cubierto más de 300 millones de metros cuadrados con sus tejas, ha servido a 1 millón y medio de viviendas con sus tanques y ha extendido cerca de 40.000 km de tubería de acueducto y alcantarillado por el territorio nacional. (ETERNIT).

CPA Construcciones: Esta empresa desarrolla soluciones tecnológicas para la construcción, basados en un sistema constructivo industrializado de producción de paneles prefabricados de concreto armado de la más alta calidad. Más de 25.000 unidades de vivienda y 50.000 m² de parqueadero en cumplimiento a las normas sismo resistentes. (CPA PREFABRICADOS S.A, 2012).

El poder de negociación de los proveedores, en cuanto a la Vivienda de Interés Social en la ciudad de Cali, se analiza teniendo presentes los siguientes elementos:

5.4.1 Número de Proveedores Importantes. Los proveedores que venden en un mercado fragmentado ejercen gran influencia. (BETANCOURT G., 2014).

En el mercado de la construcción de la vivienda de interés social, encontramos gran número de proveedores que venden sus productos a nivel nacional y se encuentran relacionados en el directorio de proveedores de Camacol, por lo tanto se encuentran obligados a respetar sus precios y en el caso que los incrementen, lo hacen para todos los sectores del País.

Los constructores del Sector, tienen oportunidad de escoger a sus proveedores, tanto a nivel nacional, como internacional.

5.4.2 Importancia del Sector para los Proveedores. Se considera importante el sector para el proveedor, cuando el sector es comprador importante. Entonces los proveedores estarán dispuestos a aplicar condiciones razonables. (BETANCOURT G., 2014).

El sector de la construcción de VIS en Cali, es un comprador importante para los proveedores y presenta un grado importante de concentración. Por lo anterior, los proveedores mantienen precios estables para los insumos de este sector. De 3,5 millones de toneladas de materiales de construcción que demandó el sector este año, se subirá a 4,3 millones de toneladas en el 2015, según cálculos de Asogravas, la Asociación Colombiana de Productores de Agregados Pétreos, que integra empresas como Argos, Cemex, Mincivil, Ingeocc y Conciviles, entre otras.

Ese buen comportamiento que tendría el consumo de materiales está sustentado en la ejecución de más proyectos de vivienda de interés social (VIS) y en especial las llamadas Vipa, que son viviendas de interés prioritario para ahorradores, las cuales promueve el Gobierno Nacional en todo el País. (EL PAIS, 2014).

5.4.3 Costo de Cambio de los Productos del Proveedor. Los productos para la vivienda de interés Social permanecen estables y se adquieren conforme a la norma.

Por ejemplo en cuanto a la fontanería, todos los aparatos sanitarios, los desagües, accesorios e instrumentos utilizados para recibir o descargar desperdicios líquidos o aguas deben cumplir las especificaciones de la norma técnica colombiana NTC 1500, Código Colombiano de Fontanería. (MINAMBIENTE, 2012). Por lo anterior, no existen productos sustitutivos que se puedan instalar sin afectar ostensiblemente el precio de la vivienda.

Ya hemos visto que la vivienda VIS, debe cumplir con requisitos que exige la norma, y por lo tanto no se puede salir de estos estándares y por lo general los constructores de VIS los respetan como marco referencial mínimo.

5.4.4 Posibilidad de Integración hacia adelante del proveedor. En este caso, los proveedores representan una amenaza real para el sector, pues limita la capacidad del sector para su abastecimiento. (BETANCOURT G., 2014)

En este caso de la vivienda de interés social, el proveedor podría manejar los precios del mercado para obtener una mayor ganancia o incrementaría el precio de insumos necesarios para la construcción de la vivienda VIS. En el caso de insumos como cemento, concreto y acero, amenazan fuertemente al sector, pues de estos insumos depende la producción de las viviendas y su comercialización. El constructor se vería afectado con esta integración y lo desplazaría al comprador final. Se ve muy limitada la capacidad de abastecimiento, pues la gran limitante es el precio de la vivienda.

5.4.5 Rentabilidad del Proveedor. En este evento, si los proveedores están obteniendo beneficios adecuados, ejercen menor presión en los precios. (BETANCOURT G., 2014).

El precio regulado y el diseño de la vivienda VIS, limitan la ganancia del proveedor, pero de igual manera se compensa por el número de unidades que se construyen.

Por otra parte la competencia que tienen que enfrentar los proveedores como por ejemplo en el caso del acero, insumo importante para la construcción de VIS, el comportamiento de China. Entre 2009 y 2014 las importaciones de aceros largos provenientes de China tuvieron un incremento total de 1.848% y en el 2015 aumentó en un 322%.

Estas importaciones hoy constituyen un volumen de comercio significativo y preocupante para el sector de acero, pues pasaron de representar el 2% del total en 2009 al 25% en los últimos 12 meses del 2015. Los productos mayormente importados son el Alambrón y las Barras Lisas y Aleadas, que sumados llegan a incrementos de 3.130% desde 2009 y de 224% solo entre 2013 y 2014. (ANDI, 2015).

Estas importaciones afectan a los proveedores colombianos y bajan el precio, lo que beneficia a la construcción de vivienda, aunque el consumo del producto nacional, sigue siendo alto. (PORTAFOLIO, 2014).

5.5 PODER DE NEGOCIACIÓN DE LOS COMPRADORES

No se ha encontrado evidencia de una asociación de compradores de vivienda VIS en la ciudad de Cali. En el momento en que un porcentaje significativo de las unidades vendidas sea adquirido por un comprador, éste adquirirá gran importancia y podrá tener poder de negociación que el sector se verá obligado a aceptar. (BETANCOURT G., 2014).

El volumen de los compradores de la vivienda VIS en Cali, ha venido decreciendo en los 2 últimos años, pero es posible que se incremente según las perspectivas del sector.

Estos tienen una gran cantidad de información a la hora de la compra, pues no es una compra a la ligera debido a que es un bien inmueble y en la mayoría de los casos es la decisión del hogar en donde vivir.

En la demanda de vivienda VIS, se observa una contracción en el nivel de ventas, que se sustenta en la disminución en la comercialización de viviendas tipo VIP. Así, en el primer trimestre de 2016 se registraron ventas de vivienda social por 14.702 unidades, es decir 1.316

menos que en el primer trimestre de un año atrás, reportando una variación en el total del segmento del -8,2% anual. (CAMACOL VALLE, 2016).

5.5.1 Posibilidad de Integración hacia atrás del comprador. El comprador para entrar al sector, decide fabricar sus propios productos, decisión que debe tomar de manera gradual, pues esto le implica problemas logísticos. (BETANCOURT G., 2014).

No se encontró evidencia alguna que los compradores puedan fabricar sus propios productos.

Se acerca a esta idea los proyectos de autoconstrucción dirigida, en los cuales los compradores adquieren lotes aptos para la construcción de vivienda, y se les suministran los planos básicos para la construcción de una vivienda. Este sistema ya es poco promocionado, pues los compradores no cuentan con ingresos suficientes para el pago de toda la vivienda, y casi siempre estos proyectos son abandonados por sus compradores. No se considera como solución de vivienda.

5.5.2 Rentabilidad del Comprador. En el evento en que los compradores estén obteniendo bajos beneficios, presionarán fuertemente para disminuir los costos de compra. (BETANCOURT G., 2014).

Del estudio realizado se concluye que los compradores no cuentan con la fuerza suficiente para influir en el Sector de la construcción de vivienda VIS. Como ya se señaló en puntos anteriores, tanto el valor como el diseño básico de las viviendas VIS, se encuentran regulados por el estado. Por lo tanto, la única forma en que los compradores pueden obtener

mayores beneficios, sería asociarse de alguna manera que pueda afectar las decisiones gubernamentales y de la empresa privada.

Tan poca fuerza tiene para presionar al Sector, que las viviendas VIS de más bajo precio, no se consiguen en el mercado, precisamente porque no se constituyen en un renglón que las empresas quieran construir.

5.6 AMENAZAS DE PRODUCTOS SUSTITUTIVOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA VIS

Para el negocio de construcción de Vivienda de Interés Social, no existen sustitutivos destacables que faciliten los mismos servicios que los productos de construcción, lo que hace que esta fuerza tenga una intensidad muy limitada en este sector.

Existen múltiples soluciones para satisfacer las necesidades de vivienda o infraestructuras, como por ejemplo el arriendo de un bien inmueble. (ICESI, 2014).

Los sustitutos, no son de relevancia en esta industria por varios motivos: el primero es que la aparición de nuevas tecnologías no es bien recibida, pues genera desconfianza sobre un bien que representa tanto para la vida de las personas, y se ha preguntado por el factor estructural y por el factor normativo ya que deben cumplirse las exigencias del NSR- 10. Por otra parte, a pesar de tendencias nuevas en acabados y diseño, no se consideran elementos sorpresa dentro de la industria. Finalmente, no existe el riesgo de incursión de un competidor masivo. (ICESI, 2014).

Cuadro 17. Perfil Competitivo del Sector de la Construcción de vis en Cali

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CALI		Marco específico del Negocio					Fecha
		Perfil Competitivo del Sector					
		Repulsión		N	Atracción		
Alta --	Media-	alta+	Media ++				
Sector: Construcción Vivienda VIS Cali							
1. Competidores Actuales							
1.1 Rivalidad entre Competidores							
Número de competidores	grande	X					Pequeño
Diversidad de competidores	grande	X					Pequeño
Crecimiento del sector	lento				X		Rápido
Costos fijos o de almacenaje	altos	X					Bajos
Incrementos de capacidad	grande				X		Cont
Capacidad diferenciación del producto	baja	X					Alta
Importancia para la empresa	alta	X					Baja
Rentabilidad del sector	baja		X				Alta
1.2 Barreras de Salida							
Especialización de los activos	alta	X					Baja
Costo de salida	alto	X					Bajo
Interacción estratégica	alta		X				Baja
Barreras emocionales	altas		X				Bajas
Restricciones sociales o de Gobierno	altas	X					Bajas
2. Posibles Entrantes							
Barreras de Entrada	bajas				X		Altas
Economías de escala	Baja				X		Alta
Diferenciación del producto	Bajos	X					Altos
Costos de cambio para el cliente	Amplio	X					Limitado
Acceso a canales de distribución	Bajas				X		Altas
Necesidades de capital	Amplio	X					Limitado
Acceso a tecnologías de punta	Amplio	X					Limitado
Acceso a materias primas	Amplio	X					Limitado
Protección gubernamental	Baja				X		Alta
Efecto de la curva de experiencia	Bajo					X	Alto
Reacción esperada	baja					X	Alta

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CALI		Marco específico del Negocio					Fecha
		Perfil Competitivo del Sector					
		Repulsión		N	Atracción		
Sector: Construcción Vivienda VIS Cali		Alta --	Media-		alta+	Media ++	
3. Poder de los Proveedores							
Número de proveedores importantes	Bajo					X	Alto
Importancia del sector para proveedores	Pequeño					X	Grande
Costo de cambio de los productos del proveedor	Alto		X				Bajo
Integración hacia adelante del proveedor	Alta				X		Baja
4. Poder de los compradores							
Número de clientes importantes	Bajo	X					Alto
Integración hacia atrás del cliente	Alta				X		Baja
Rentabilidad del cliente	baja	X					Alta
5. Productos sustitutos							
Disponibilidad de productos sustitutos actuales y en un futuro próximo	grande					X	Pequeño
Rentabilidad y agresividad del productor y del producto sustitutivo	alta					X	Baja
Perfil Numero (suma)		15	4		8	6	

2/2

Fuente: Elaboración propia

Del estudio anterior se puede concluir que el Sector no es atractivo para muchas empresas, debido a factores tales como un gran número de competidores, altos costos de almacenaje, tanto de materia prima como de documentación e información relacionada con las ventas.

El producto es de difícil diferenciación, pues ésta implica costos que los hacen salir del margen de ganancia, la rentabilidad del sector es baja, tomada desde el punto de vista de cada unidad, pero se compensa con el número de unidades construidas. Es mucho más rentable construir en otros estratos y otro tipo de vivienda, implica un esfuerzo similar y las ganancias son mucho mayores, tanto para los constructores como para los proveedores.

La especialización del activo, mirándolo desde el punto de vista que la VIS, está fabricada para un cliente en especial, que vive en estratos 1,2,3 y gana de 1 a 4 S.M.M.L.V, hace que sea de difícil venta en otros estratos.

Existen restricciones gubernamentales pues crea incentivos como los que hemos mencionado en este Trabajo, como la devolución del IVA en materiales, simplificación de trámites para entrega de subsidios y desembolso de créditos entre otros, para que se motiven las constructoras a seguir construyendo este tipo de vivienda. Además, el Gobierno debe cumplir con su obligación constitucional de suplir la necesidad de la vivienda digna.

Muchas de las empresas que se dedican a la construcción de VIS, lo hacen por vocación y existen barreras emocionales que les impiden dejar el negocio. Siempre vuelven a insistir en este rango. Como ejemplo IC PREFABRICADOS S.A.

Las barreras de entrada existen en este sector y muy fuertes.

POSIBLES ENTRANTES

Barrera de Entrada (Grande)

1. Economías de escala Alta, altos costos
2. Necesidades de capital son altas
3. El Costos de cambio para el cliente por un nuevo proveedor es alto. Requiere ajustes en procesos.
4. Las tecnologías más actuales, son adquiridas por desinversión en países desarrollados
5. Gran cantidad de proveedores de materias primas sin exclusividad.
6. El Gobierno incentiva el crecimiento del sector y no restringe el ingreso de nuevas empresas

PODER DE LOS PROVEEDORES (Alto)

- Tienen poder en cuanto el precio de los insumos pues incide directamente en el precio de la VIS.
- Importante número de proveedores sin exclusividad, se encuentran relacionados.
- El sector es importante para los proveedores.
- Altos costos para el comprador en el evento de cambio de proveedor de vivienda VIS.

COMPETIDORES DEL SECTOR

Intensidad de la Rivalidad (Alta)

- Gran número de competidores
- Diversidad de competidores.
- Alto crecimiento del Sector
- Altos costos de Almacenaje
- Baja Diferenciación del Producto
- Importancia del sector para la empresa
- Baja rentabilidad del Sector pero se equilibra con el número de VIS a construir

Barreras de salida (Alta)

- Especialización de Activos.
- Altos costos de Salida
- Barreras emocionales altas, empresa administrada por sus fundadores.

PODER DE LOS COMPRADORES (Bajo)

- Número de clientes importantes no se encuentran organizados.
- Integración hacia atrás del cliente casi nulo, excepto autoconstrucción dirigida.
- Rentabilidad del cliente baja.

POSIBLES SUSTITUTOS (Baja)

No hay sustitutos para la VIS, las personas con necesidad de vivienda deben recurrir a otros contratos como el de arrendamiento o compartir la vivienda con familiares.

Ilustración 30. Modelo de las Cinco Fuerzas Competitivas

Fuente: Elaboración propia

6. BENCHMARKING COMPETITIVO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA VIS

En este punto del Trabajo de investigación, se aplicará el método del BENCHMARKING a la información recopilada.

Este método consiste básicamente en el análisis de otras organizaciones para aprender de ellas por medio de una comparación o referenciación.

Se trata básicamente de un análisis por comparación, que permite el estudio de diferentes factores del sector, cuáles son sus problemas, de qué se trata el problema, qué lo ocasionan, por qué suceden y se proponga una solución.

Es un nuevo enfoque administrativo que obliga a la prueba constante de las acciones internas contra estándares externos de las prácticas de un sector o industria. (BETANCOUR, 2011, pág. 75).

Para la realización de este estudio se deben cumplir las siguientes fases:

1. Preparación e iniciación
2. Diagnóstico o planteamiento del problema
3. Formulación y aplicación
4. Acciones y aplicación
5. Terminación y retroalimentación

1. Preparación: Se prepara un plan de tareas basado en un análisis preliminar del problema de investigación y sobre los factores a referenciar. En este punto se decide cuáles son los Sectores de construcción de VIS a comparar.

2. Diagnóstico o planteamiento del problema: En esta etapa se realiza el diagnóstico a fondo del problema.

3. El problema: En este punto se afina la idea de comparar el sector con otros, con miras a proponer acciones de mejoramiento.

4. Identificación del Problema: Esta identificación parte de los factores críticos de éxito de los sectores seleccionados.

5. Ubicación: En dónde se ha identificado el problema, o los factores críticos de éxito qué son coincidentes en los diferentes Sectores.

6. Tenencia del Problema: Cómo afecta el problema a otros grupos de interés. Qué similitud tiene el problema con otros sectores.

7. Magnitud del Problema: Cuantificar el problema para saber cómo juegan las cifras en otros sectores

8. Perspectiva Cronológica: Se señala un lapso en el cual se identifica el problema en los diferentes sectores, con el fin de llevar a cabo una comparación.

9. Causa del Problema: El objetivo principal es encontrar los factores o las fuerzas que ocasionan el problema. Se parte del conocimiento preliminar de algunas de las causas posibles del problema.

10. Formulación y Direccionamiento: En este punto se debe encontrar una solución al problema y darle un direccionamiento a las labores por hacer.

Se efectúa un análisis de las diferentes soluciones, la evaluación de las diferentes acciones y la elaboración de un plan y la presentación de propuestas.

11. Acciones y aplicaciones: En este punto se lleva a cabo la prueba definitiva de las propuestas elaboradas.

12. Terminación y retroalimentación: Al aplicar las acciones, constantemente se revisa si las soluciones aplicadas están dando resultados, y se realizan las modificaciones que sean necesarias. (BETANCOURT G., 2014).

En este caso, al efectuarse un análisis sectorial, se comparará el Sector de la Construcción de Vivienda VIS en Cali, contra el sector de la Construcción Vivienda VIS en otras ciudades como: Bogotá, Medellín y Barranquilla.

Sectores de la Construcción VIS a Comparar: A continuación se compararán el sector de la construcción de vivienda VIS en las siguientes ciudades:

1. Cali
2. Barranquilla
3. Bogotá
4. Medellín.

6.1 FACTORES CLAVES DE ÉXITO

Los Factores Clave de Éxito, son aquellos componentes que deben tenerse en cuenta al analizar el sector de la construcción de vivienda VIS, por ser los más destacados, de manera positiva o negativa, los cuales se analizan y se valoran en la llamada Matriz de Perfil Competitivo, en la cual a cada factor de éxito se le otorga un puntaje y una ponderación en orden de importancia y arroja como resultado, como se encuentra el Sector analizado en cada una de las más importantes ciudades del País.

El análisis de estos resultados en gráficas de configuración radial se muestra en los radares de comparación, los cuales muestran el puntaje de 0 a 4 puntos de calificación, alcanzado por cada uno de los factores analizado, igualmente numerados y el valor ponderado o sopesado, en orden de importancia para cada caso de mayor a menor, en términos porcentuales.

De la información encontrada, se analizarán los siguientes factores claves de éxito relacionados con el sector de la construcción de la Vivienda de Interés Social:

6.1.1 Tierra Urbanizable para construcción de VIS. En Medellín y en Bogotá la disponibilidad de tierra es escasa, razón por la cual el precio del metro cuadrado es mayor que en Cali.

En estas ciudades hay mucha redensificación, es decir, que se construye sobre lotes usados en los que funcionan inmuebles viejos. Se tumban casas viejas y se levantan edificios modernos de hasta 20 pisos, especialmente en zonas exclusivas.

En Bogotá la escasez de tierra ha llevado a los edificadores a municipios aledaños, pues dentro del perímetro urbano el valor del metro cuadrado en sectores de redensificación es muy alto.

En Barranquilla el panorama es similar, con la diferencia de que son ciudades que ofrecen un gran atractivo turístico, en especial para los extranjeros.

Muchos de ellos no se conforman con pasar de vacaciones, sino que invierten en casas antiguas y las transforman en bellas edificaciones, lo que ha generado un notorio aumento en el precio de la tierra. (EL PAIS, 2010).

Entre estas 4 ciudades (Cali, Bogotá, Medellín, Barranquilla), se ha detectado como un problema para la construcción de la vivienda VIS la escases de la tierra ubicada en el casco urbano y urbanizada, es decir dotada de servicios públicos. (Silva, 2014).

En el año 2006, (PORTAFOLIO, 2006), el suelo urbanizable disponible para la construcción de complejos habitacionales en Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga alcanzaba sólo para tres años y medio. Este fenómeno se presenta, pues cada año se conforman nuevos hogares y se construyen viviendas.

En ciudades tales como Cali donde falta suelo, para construir vivienda de interés social, el Ministerio de Vivienda, le solicitó a la Alcaldía de Cali que rápidamente saque los planes parciales que requiere la ciudad para que la gente no se tenga que ir a vivir a Jamundí o Palmira. Igualmente se espera que la renovación genere el suelo necesario para que no se desplacen los ciudadanos a otros municipios.

Los alcaldes de los diferentes municipios, deben convocar a los constructores para que el mayor número de subsidios se queden en su ciudad. De esta manera se genera empleo y mejora la calidad de vida. (EL PAIS, 2015).

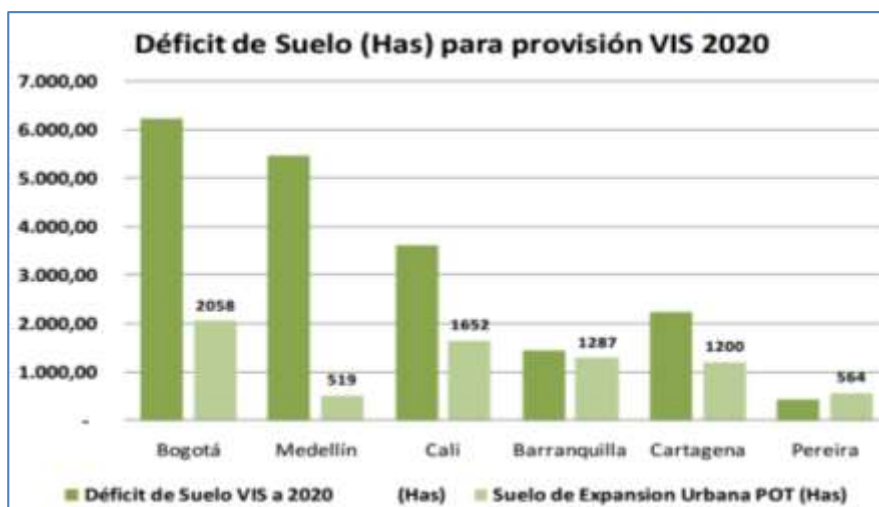


Ilustración 31. Déficit del Suelo Urbanizable comparativo Municipios 2020

Fuente: (MAVD, 2010)

En Medellín, de continuar las tasas de crecimiento, el suelo disponible será de cuatro años y el de Bogotá se agotará en cinco años.

La única solución para enfrentar la falta de tierra urbanizable es aumentar las densidades poblacionales por cada hectárea construida, impulsando los proyectos multifamiliares más que los unifamiliares, es decir que las casas de dos pisos dejarán de ser construidas, para dar paso a una mayor presencia de edificios en la mayoría de las ciudades. (PORTAFOLIO, 2006).

La escasez de la tierra implica los altos costo de la misma, y no tiene las mejores ubicaciones; Los márgenes de contribución de un proyecto de VIS son muy bajos. Tanto la VIS como las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) tienen unos topes de precios (135 y 70 salarios mínimos legales mensuales, respectivamente), de manera que si los lotes se encarecen 2 o 3 puntos, el sobre costo hay que asumirlo reduciendo el nivel de ganancia de quienes promueven, construyen y venden el proyecto. (EL COLOMBIANO, 2013).

Las exigencias que hacen los llamados planes parciales, que no permiten la ejecución de proyectos en una manzana, sino en todo un sector, aumenta el valor de la vivienda las exigencias en normas de sismorresistencia y las de seguridad contra incendios.

En la ciudad se ocupó la inmensa mayoría de los suelos urbanizables. Por la condición geográfica y topográfica de este valle, no se puede ocupar la ciudad hacia las laderas y la periferia, por lo cual no se cuenta con muchas áreas de expansión disponibles. (EL COLOMBIANO, 2013).

En Bogotá, Uno de los problemas que se ha presentado desde años atrás, consiste en la dificultad para que los constructores puedan conseguir un inventario de tierras, con servicios públicos, dentro del perímetro urbano de la ciudad.

En vista de esta oportunidad un grupo de conocidas firmas del sector armaron un proyecto para desarrollar en una parte de estas tierras (Bosa, entre las avenidas Las Américas, Villavicencio y la de Cali) un programa de 20 mil viviendas de interés social. (EL TIEMPO, 1992).

En el 2016 el alcalde de Bogotá Enrique Peñalosa, dio a conocer su plan en el cual se proyecta alrededor de lo que denominó ‘Ciudad Paz’, un terreno que ocuparía de 10 a 15 mil hectáreas y conformado por cerca de cuatro millones de habitantes, donde se sintetizaría el crecimiento ordenado de la ciudad, con transporte masivo, miles de hectáreas de protección ambiental, parques y senderos ecológicos. (EL ESPECTADOR, 2016).

En Bogotá la futura ‘Ciudad Paz’ comprendería tres grandes sectores de Bogotá: Ciudad Norte –donde espera instalar 1 millón de personas, quienes gozarían de vías, autopistas peatonales, transporte masivo, bicicarriles, etc.– otro sector que implica trabajar conjuntamente con municipios aledaños como Soacha y Mosquera –donde incluso planteó extender el metro

eventualmente y que quedaría muy cerca del centro de la ciudad– y Ciudad Río, una zona que se levantaría alrededor del río Bogotá y que implicaría 60 kilómetros de malecones arborizados, focalizando al río como su columna vertebral. (EL ESPECTADOR, 2016). Es importante aclarar que esta visión frente a la reserva Van der Hammen es opuesta a la de la pasada administración, que tenía en sus planes hacer de ella el bosque urbano más grande de América, algo que no logró concretar. (EL ESPECTADOR, 2016).

6.1.2 Valor de la Tierra para construcción de VIS. En Cali, los precios de la vivienda nueva están por debajo del precio de las principales ciudades del País. Esto se explica, en parte, por la atractiva oferta de los municipios a Cali.

Se debe tener en cuenta también que en Cali, el metro cuadrado construido en estrato alto (6) se consigue por \$2 millones, en Bogotá no baja de \$5 millones, en Medellín cuesta alrededor de \$3 millones y en Barranquilla vale \$2,5 millones.

En Cali la tierra es más barata que en otras ciudades de Colombia porque hay una oferta superior de proyectos habitacionales.

En el sur de la ciudad, desarrollan actualmente 102 proyectos de vivienda que integran alrededor de 10.000 unidades, el doble de planes que están en marcha en Cartagena y en la zona urbana de Medellín.

Otro factor, es que en comparación con otras ciudades, en Cali hay mayor disponibilidad de suelo, y en su mayoría se concentra en el corredor vial Cali - Jamundí, por la vía Panamericana. En esta zona, cuenta con 187 hectáreas para desarrollar proyectos de vivienda, que corresponde a los llamados planes parciales adoptados por Planeación Municipal, entre los cuales se encuentra Ciudad Meléndez, Carmen y San Bartolo, Las Vegas y Ciudad Bochalema.

Los restantes están en proceso de aprobación. En este espacio se ha proyectado la construcción de unas 20.000 viviendas, de las cuales alrededor de 6.000 tendrían que dedicarse a la llamada VIS.

En comparación con otras ciudades, Cali ha perdido su competitividad respecto de ciudades como Bogotá y Barranquilla, lo que la hace menos atractiva para los inversionistas foráneos.

Esta situación lleva a que en Cali no invierten sino los caleños. Son muy pocas las personas de afuera que adquieren finca raíz en la ciudad, como sí sucede en Bogotá, Cartagena y Medellín.

La estimación multivariada muestra que si el valor de la tierra aumenta un 10% el precio de las viviendas se incrementa un 3.8%. Y si las utilidades aumentan un 10%, el precio final de una unidad habitacional aumenta un 2.1%. (Silva, 2014).

Nadie niega que adquirir propiedad raíz es una excelente inversión, pero en Cali, hoy por hoy, es mucho más atractivo. (EL PAIS, 2010).

La razón es sencilla. El valor del metro cuadrado construido es más económico que en las otras ciudades grandes del País, como Bogotá, Medellín, Cartagena, e incluso, Barranquilla.

Tabla 9. Precio del M2. Comparativo entre ciudades por estratos

	MEDELLÍN	
	Estrato	Rango
Precio del metro cuadrado construido (Para vivienda nueva Marzo de 2010, en pesos)	6	2.800.000 – 3.000.000
	5	2.000.000 – 2.200.000
	4	1.600.000 – 1.800.000
	3	1.200.000 – 1.300.000

CALI		BARRANQUILLA	
Estrato	Rango	Estrato	Rango
6	2.000.000 – 2.300.000	6	2.500.000 – 3.000.000
5	1.500.000 – 1.800.000	5	2.000.000 – 2.500.000
4	1.300.000 – 1.500.000	4	1.900.000 – 2.000.000
3	1.000.000 – 1.200.000	3	1.700.000 – 2.200.000

BOGOTÁ		CARTAGENA	
Estrato	Rango	Estrato	Rango
6	4.000.000 – 6.000.000	6	5.000.000 – 6.000.000
5	2.200.000 – 2.400.000	5	3.500.000 – 4.000.000
4	1.900.000 – 2.000.000	4	2.400.000 – 3.000.000
3	1.600.000 – 1.800.000	3	2.000.000 -2.200.000

2/2

Fuente: (EL PAIS, 2010)

Según el Ministerio de Vivienda, el impacto del precio del suelo en los topes de vivienda de interés social (VIS) ha sido significativo entre el 2009 y el 2015. Este año, un comprador de VIS tiene que pagar casi 20 millones más que en el 2009, pues en ese año el precio era de 67 millones de pesos y hoy se ubica en 86,9 millones, una variación del 29,6 %. No obstante, frente al 2009 la tasa de interés para este segmento ha bajado, toda vez que está en 11,9 % efectivo anual para un crédito en pesos, mientras hace seis años el interés era de 16,5 %. (EL TIEMPO, 2015).

6.1.3 Vivienda VIS Iniciada. Según el Censo de Edificaciones del DANE, Cali ha mantenido niveles relativamente bajos de las obras nuevas en proceso al compararse con las principales ciudades del País. Al primer trimestre de 2014 alcanzó 210.869 m2.

En los últimos seis años, del total de metros cuadrados, 54 millones de m2 **iniciados**, Bogotá agrupa el 38%, seguida por Medellín con 29% y Cali con 12%. Le siguen Villavicencio

con 12%, Barranquilla con 5%, Cartagena y Bucaramanga con 4% cada una. (REVISTA DINERO, 2014)

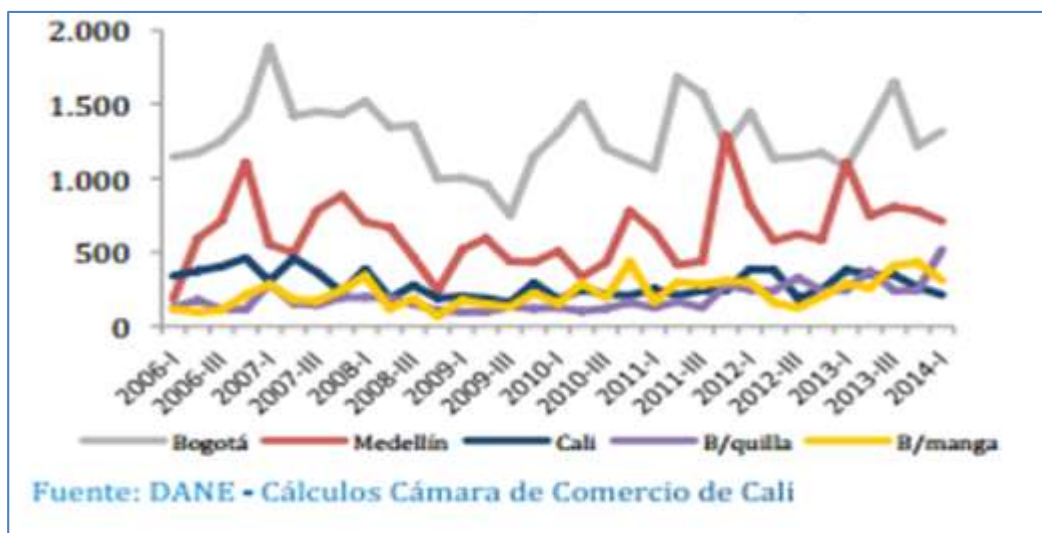


Ilustración 32. VIS Iniciada. Grafica Comparativa 2006 – 2014

Fuente: DANE

Vivienda Vis iniciada en Bogotá: En iniciaciones de Vivienda de Interés Prioritario la ciudad pasó de construir 30.814 viviendas en el Gobierno de Luis Eduardo Garzón, a 19.878 bajo el mandato de Samuel Moreno y finalmente a 15.163 en el turno de Gustavo Petro. El mismo escenario se presentó en Viviendas de Interés Prioritario, donde Luis Eduardo Garzón logró ejecutar 67.143, Samuel Moreno hizo 60.827 y Petro llevó a la ciudad a sus niveles más bajos con solo 37.056 viviendas iniciadas”, reveló el Ministro de Vivienda. . (MVCT, 2015).

La gráfica que se anexa a continuación, señala la proyección de iniciaciones de vivienda en Bogotá del año 2014 al año 2023. (BOGOTA CAMACOL, 2014)

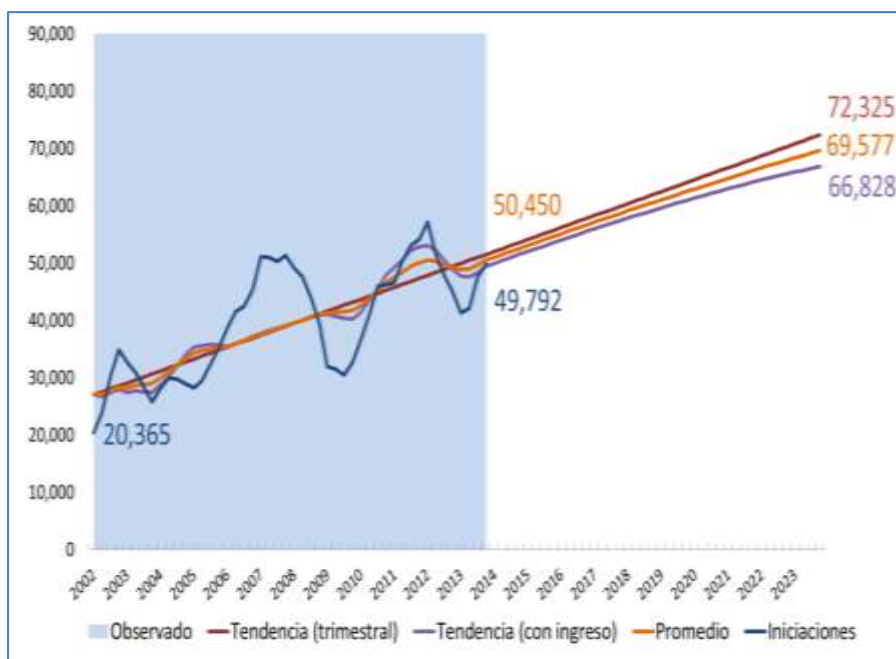


Ilustración 33. Iniciaciones en Bogotá 2001 - 2025

Fuente: Bogotá Cómo Vamos, (2014)

Con base en una proyección de las iniciaciones en función del ingreso y una tendencia histórica desde 2001, las iniciaciones en Bogotá y su Área Metropolitana llegarían a 70 mil viviendas por año en 2023.

Vivienda Vis iniciada en Barranquilla: La actividad constructora de viviendas de interés social en el periodo 2009-2012 tuvo un comportamiento discreto, en el que el mayor registro se ubicó en el cuarto trimestre de 2010, con 306 unidades.

En el segundo trimestre del 2013, se inició la construcción de 2030 soluciones de vivienda de interés social, mientras que para el tercer trimestre se iniciaron 1049 y en el cuarto 213. Respecto al área iniciada, el mayor registro se presenta –de igual modo– en el segundo trimestre de 2013, con 97 051 metros cuadrados. (BARRANQUILLA COMO VAMOS INDICADORES 2009 - 2013, 2013).

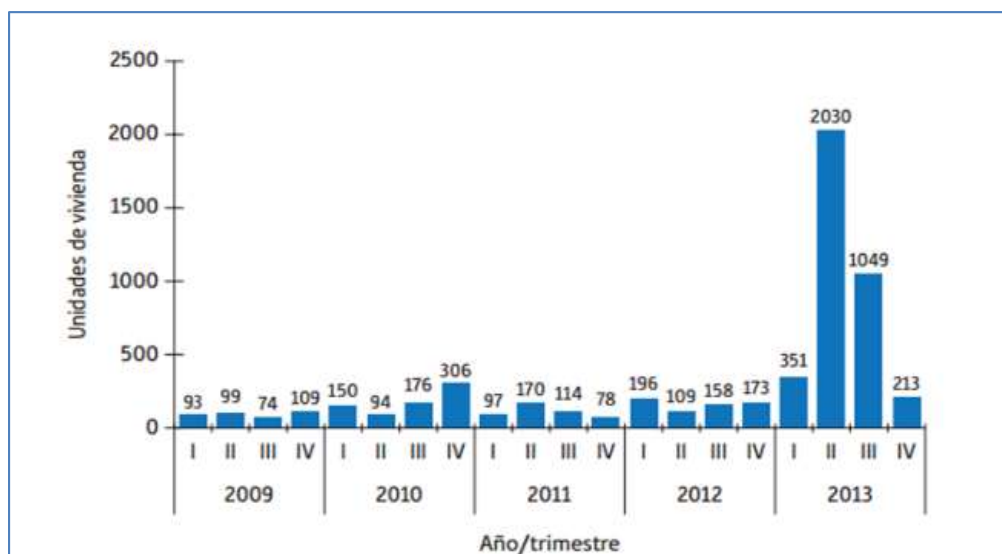


Ilustración 34. Comparativo Unidades VIS Iniciadas Barranquilla 2009 – 2013

Fuente: Barranquilla Cómo Vamos, Indicadores 2009 – 2013 (2013)

En cuanto a obras nuevas o iniciadas, el comportamiento de la VIS en la capital del Atlántico fue de 2,4%, ocupando también el cuarto puesto siguiendo a Bogotá, Medellín y Cundinamarca. (CAMACOL VALLE, 2015).

Tabla 10. Metros Cuadrados y Unidades Aprobadas Barranquilla 2009 – 2013

AÑO	METROS				UNIDADES			
	TOTAL	VIS	NO VIS	VIP	TOTAL	VIS	NO VIS	VIP
2009	13.3009	6.320	126.689	0	1.004	128	876	0
2010	207.043	411	206.632	0	1.621	4	1.617	0
2011	465.680	37.147	428.533	0	4.088	243	3.845	0
2012	401.341	2.384	398.957	0	2.547	32	2.515	0
2013	593.561	233.106	360.455	196.016	7.658	4.741	2.917	4.040

Nota: En el total no se incluye VIP

Fuente: Barranquilla Cómo Vamos, Indicadores 2009 – 2013 (2013)

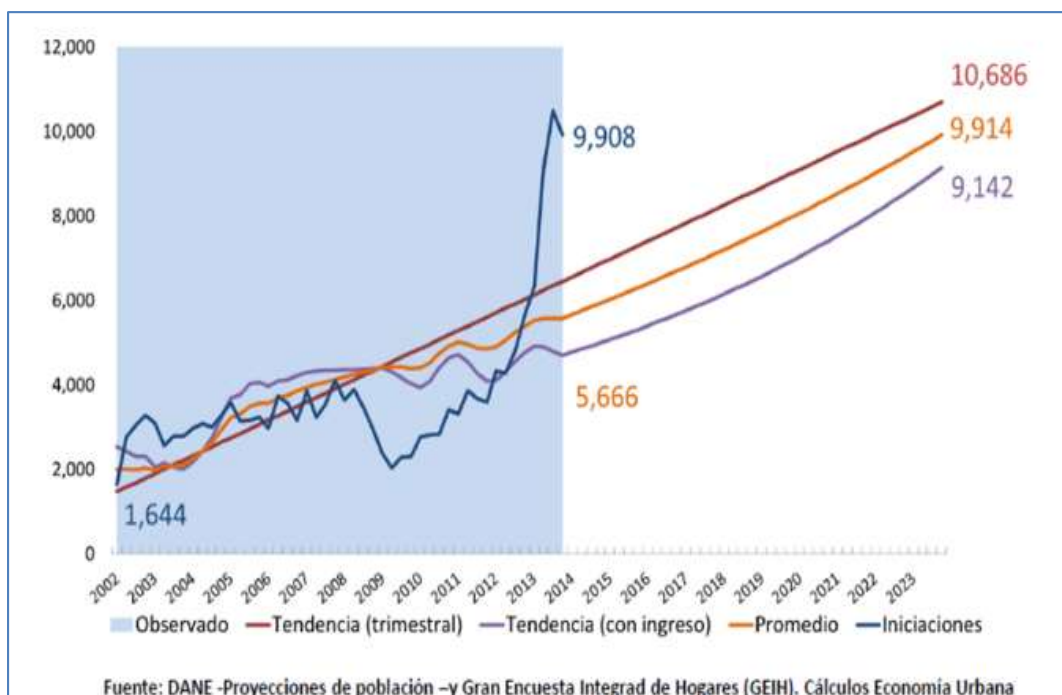


Ilustración 35. Proyección de Iniciaciones para Barranquilla 2014 – 2023

Fuente: Barranquilla Cómo Vamos, Indicadores 2009 – 2013 (2013)

En Barranquilla las Iniciaciones enero – diciembre 2015: 7.819 unidades habitacionales con un crecimiento del 74% frente al 2013. Del total de iniciaciones, 2.480 corresponde a VIPA, 983 unidades VIS. (CAMACOL CARIBE, 2015).

Desde el 2009 Barranquilla experimenta un aumento exponencial en las iniciaciones de vivienda. Sin embargo, con base en la tendencia histórica y los ingresos de los hogares se estima que las iniciaciones para el 2023 estarán alrededor de 9,914 unidades. (Silva, 2014).

Vivienda VIS iniciada en Medellín: Tanto la tendencia histórica de los datos, como la proyección hecha con base en el crecimiento proyectado de los ingresos para Medellín, estiman que se harán alrededor de 34 mil viviendas en el 2023.

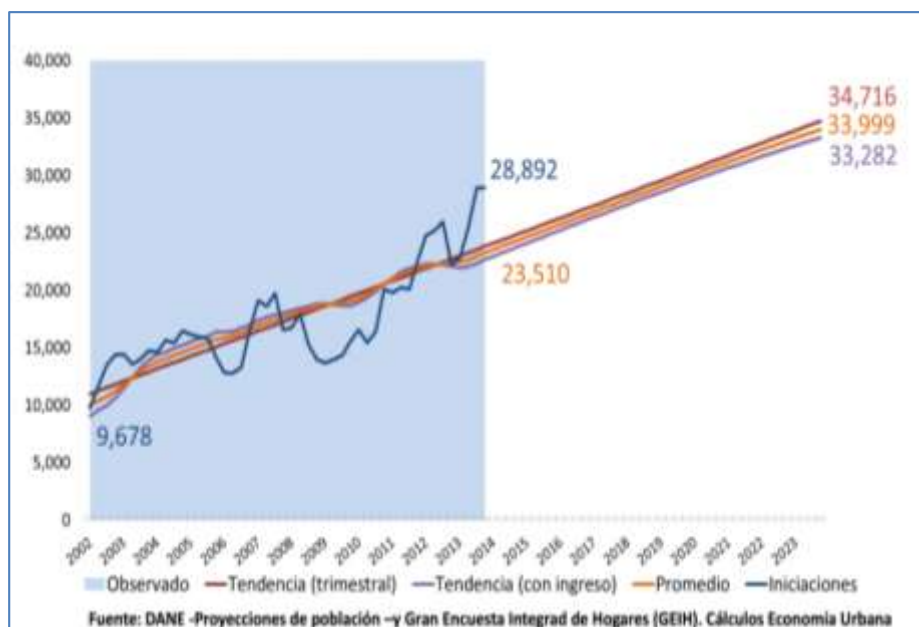


Ilustración 36. Proyección Iniciaciones en Medellín 2002 – 2023

Fuente: Medellín Cómo Vamos 10 años (2016)

6.1.4 Oferta de Vivienda VIS. La oferta de construcciones está dividida en un 30% en vivienda de interés social y en un 69% en vivienda de mayor valor. La proporción de la vivienda VIS es significativamente mayor en Barranquilla (52%) y Cali (51%) y menor Medellín (22%). En Bogotá es similar al promedio Nacional (32%).

La oferta VIS aumentó su participación en el total (desde 28% en 2013), principalmente por la mayor contribución de Barranquilla y Cali. La oferta disponible por estratos está concentrada en la vivienda de clase media. El 76% se circunscribe a los estratos 2 (22,2%), 3 (26,2%) y 4 (27,8%). El porcentaje restante viene a ser de 3,3% en el estrato 1, 12,3% en el estrato 5 y 8,1% en el estrato 6. La menor participación del estrato 1 en el total se explica por la menor disponibilidad de suelo de bajo costo y por su alta rotación de inventarios, pues suele tener una demanda permanente y subsidiada. (BBWA RESERCH, 2015).

6.1.5 Demanda Vivienda VIS. En Colombia existe una alta demanda de vivienda derivada del incremento de la población, migración de personas y aumento en el nivel de ingresos.

El mercado de vivienda en el País se ha caracterizado en los últimos años por un alto interés de compra.



Ilustración 38. Iniciaciones y demanda de la tierra en Bogotá, Medellín Cali, Barranquilla y sus áreas de Influencia

Fuente: DANE (2016)

En Bogotá: Las ventas de Vivienda de Interés Social cayeron 41,5%; dentro de estas, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) registró una caída de 96,4%. Situación similar ocurrió con las ventas de precio superior al tope VIS, que registraron una caída de 6,7%. (ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, 2016).

Desde finales de 2014, las ventas de vivienda en Bogotá y los municipios aledaños vienen cayendo, acorde al proceso de desaceleración de la economía colombiana, afectando la disposición a comprar, reflejado en el Índice de Confianza del Consumidor. Este último indicador completa tres meses consecutivos en terreno negativo. Las ventas de vivienda de interés social (VIS) cayeron 41,5%. (ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, 2016).

6.1.6 Accesibilidad al mercado de vivienda. Es importante analizar la accesibilidad de los hogares colombianos a la compra de vivienda. Existen problemas tales como: el empleo, los ingresos, el tamaño de la vivienda, equipamientos, etc., el financiamiento, la cuota inicial, aprobación del préstamo, etc.

Igualmente, se debe estudiar qué porcentaje de hogares colombianos pueden comprar una vivienda en determinado nivel de precio, solo teniendo en cuenta sus ingresos y que la cuota para atender la obligación financiera no supere el 30% del total de los ingresos.

Solamente el 82% de los hogares de las principales ciudades podrían comprar una vivienda VIP y solo el 31% lograría obtener una vivienda NO VIS. Este resultado refleja que la mayoría de hogares colombianos no cuentan con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda propia. (CAMACOL, 2016).

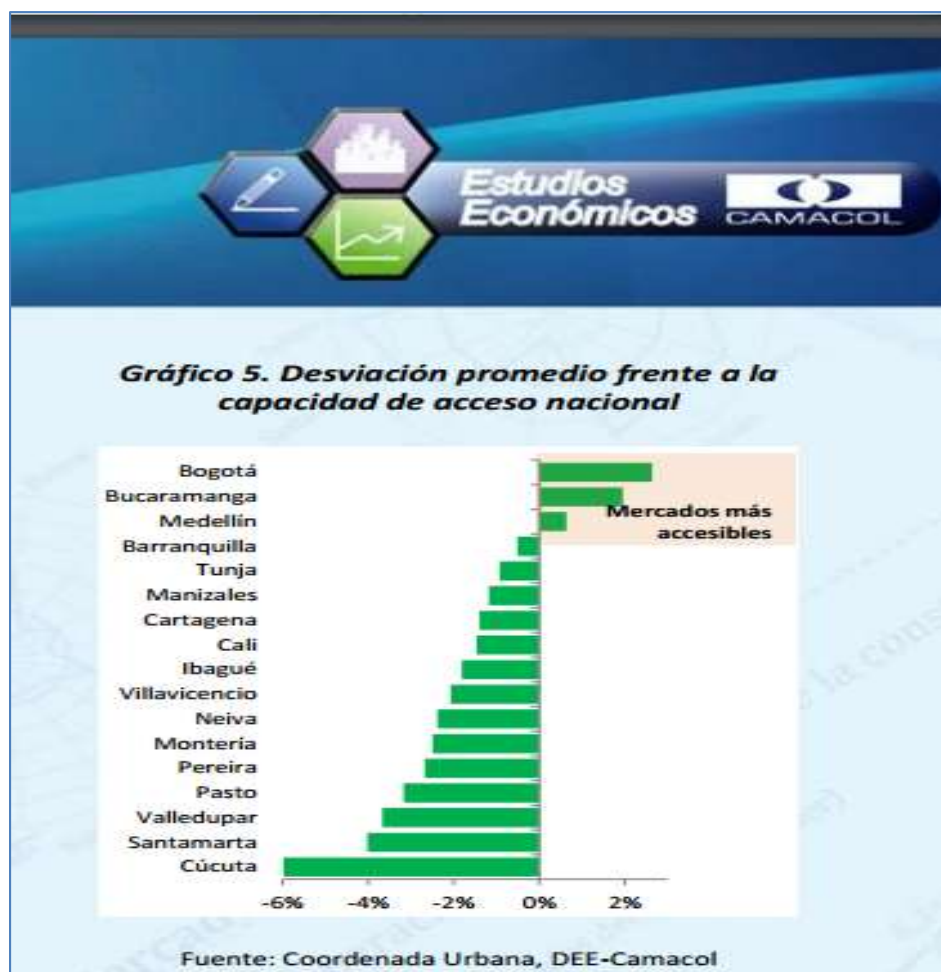


Ilustración 39. Accesibilidad a la Vivienda 2016

Fuente: CAMACOL

6.1.7 Licencias de Construcción VIS. Las licencias de construcción constituyen uno de los indicadores líderes del desempeño y perspectivas del sector de la construcción, en la medida en que casi todo el suelo que se licencia se convierte en una nueva obra en unos pocos meses después, contribuyendo así al desarrollo de la infraestructura de la ciudad. Con este indicador se puede identificar el número de vivienda que se licencian en la ciudad frente a una descripción del contexto nacional. (Subsecretaría de Planeación y Política - Subdirección de Información Sectorial, 2016).

Las licencias de construcción, si bien son un indicador de expectativas de la construcción, su magnitud de crecimiento o caída está altamente influenciada por los cambios en normas que incentivan a los constructores a anticipar o retener licencias. La menor área licenciada se da por la reducción de permisos en todos los segmentos de edificaciones en los primeros dos meses del año. (ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, 2016).

Según el reporte de licencias de construcción, las destinadas a VIS crecieron 53,3% en 2013, mientras que las dirigidas a vivienda de mayor valor crecían a una tasa de solamente 0,15%. En total, crecieron 14,3% (BBWA RESERCH, 2015).



Ilustración 40. Licencias de Construcción por Destino 2015

Fuente: BBWA RESERCH (2015)

En Barranquilla: Los datos fueron presentados por la Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción (Elic) del Dane. Durante el primer trimestre de 2015, en la distribución de áreas en proceso de construcción para Viviendas de Interés Social (VIS)

Barranquilla participó con 1% y en la distribución de Vivienda diferente a Interés Social (No VIS) con 8,1%, ubicándose en el cuarto lugar a nivel nacional después de Bogotá, Medellín y Bucaramanga. (EL TIEMPO, 2015).

En Bogotá: Las licencias de construcción cayeron 32,7%, al pasar el área licenciada de 1.054.262 m² en 2015 a 709.629 m².

Las licencias para Vivienda de Interés Social en Bogotá disminuyeron en 62,5%. En contraste, el área licenciada para vivienda diferente a VIS (superior a \$93 millones) aumentó 16,1%.

En Cali: Los datos de las licencias de construcción en Cali, están recopilados en la siguiente ilustración.

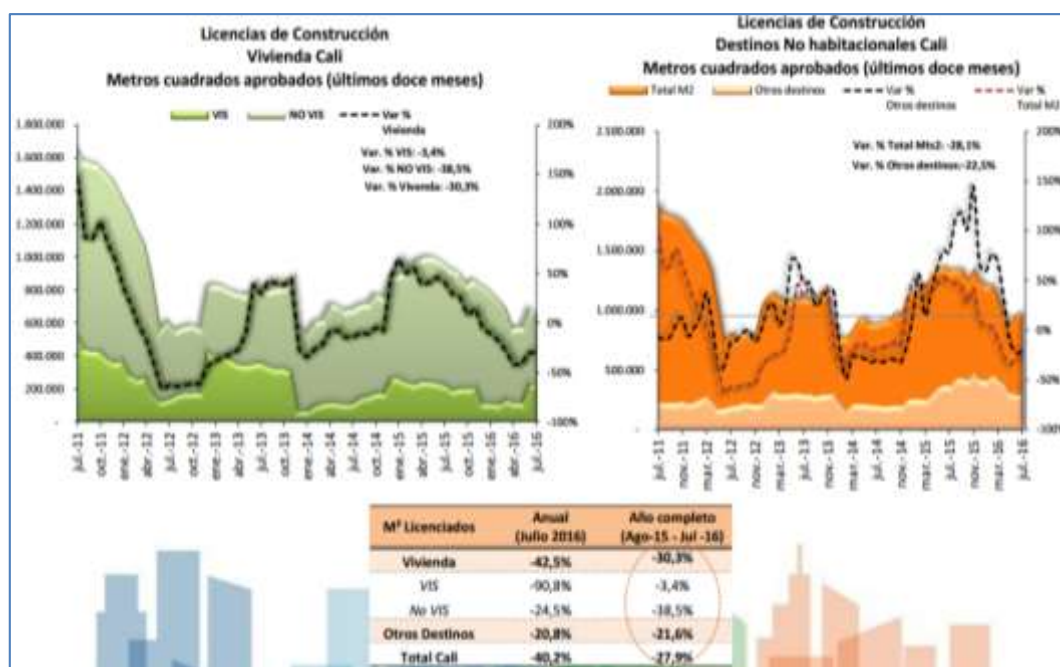


Ilustración 41. Licencias de Construcción Aprobadas en Cali

Fuente: CAMACOL (2016)

6.1.8 Déficit cuantitativo. El déficit cuantitativo estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar al stock para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el de viviendas apropiadas existentes. El monto en el cual los hogares superen las viviendas es lo que en la gran parte de la literatura se designa como déficit cuantitativo.

En el año 2005 el déficit cuantitativo de vivienda urbana era de 1.031.257 unidades, concentrado en los centros urbanos de los principales municipios y distritos del País. (Censo Dane) (DANE, 2005).

En las regiones urbanas se concentra el 78% del déficit global (790.102,93 unidades).

De manera aproximada, el suelo bruto que sería necesario habilitar para responder a ese déficit se calcula en hectáreas 7.000 brutas en todo el País, se calcula en hectáreas 7.000 brutas en todo el País, a una media de 150 viviendas por hectárea bruta. (MAVD, 2010).

Uno de los varios problemas encontrados en este estudio, puede ser por ejemplo, que no se construyen suficientes soluciones de vivienda a bajo costo, para atender la demanda que se presenta. A esta escases de vivienda se le ha denominado “Déficit cuantitativo”. (DANE, 2005).

Para el año 2012, el déficit cuantitativo de vivienda que en 2005 era del 2.56%, bajó al 5.54%, es decir se redujo significativamente en un 46.3%. (MINVIVIENDA, 2014).

Tabla 12. Estimaciones del déficit habitacional en Colombia realizadas por Minvivienda, Planeación Nacional y el Dane

	ESTIMACIÓN					
	Censo 2005	%	(GEIH 2012)	%	Var. Abs.	Var. %
Total hogares	8.210.347	100.00	9.996.144	100.00	1.785.797	21.8
Hogares con déficit	2.216.863	27.00	1.647.093	16.48	-569.770	-25.7
Déficit cuantitativo	1.031.256	12.56	554.087	5.54	-477.169	-46.3
Déficit cualitativo	1.185.607	14.44	1.093.006	10.93	-92.601	-7.8

Fuente: MINVIVIENDA (2014)

Debido a la importancia que representa para el bienestar de las personas, el tema de la vivienda para los hogares de menores ingresos, se ha convertido en uno de los retos más importantes para la gestión del desarrollo urbano y para el Estado colombiano.

Ante esta problemática, las familias deben acudir al arrendamiento de viviendas, a habitarlas con otras familias, o a adquirir viviendas informal ubicadas en suelos no aptos para la construcción, tales como laderas, zonas de protección ambiental, áreas que representan alto riesgo para la vida y la salud, o ubicadas en sectores alejados e inaccesibles, inseguros y poco atractivos.



Ilustración 42. Hogares que requieren vivienda en Cali – Déficit cuantitativo
Camacol (2016)



Ilustración 43. Déficit de vivienda actual en Cali
Camacol (2016)

En Barranquilla: De acuerdo con los datos disponibles en el expediente urbano del POT, el déficit de vivienda cuantitativo es de 21.562 hogares y el déficit cualitativo de 19.617. Entre 2005 y 2009, dejaron de presentar déficit cuantitativo 17.471 hogares, y 11.995 hogares salieron de la condición de déficit cualitativo en el mismo periodo. (BARRANQUILLA COMO VAMOS INDICADORES 2009 - 2013, 2013).

En Medellín: Como indicador, el déficit cuantitativo de vivienda tuvo algunos cambios metodológicos o de tipo técnico en los últimos años que, junto con la implementación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial a través del Acuerdo 048 de 2014, impiden que los datos de 2012 y 2013 sean comparables con los de 2014 y 2015, pese a que la fuente y la versión del Sisbén continúan siendo las mismas. Dicho esto, se exponen aquí los datos correspondientes al déficit cuantitativo de vivienda en la siguiente tabla:

Tabla 13. Déficit cuantitativo de vivienda en Medellín

Déficit de vivienda (número)	SISBEN III			
	2012	2013	2014	2015
Estrato 1	24.887	25.970	10.625	10.931
Estrato 2	17.00.	18.606	9.955	10.266
Estrato 3	6.887	7.633	2.737	2.807
Estrato 4	n. d.	848	147	174
Estrato 5	n.d.	1	0	0
Estrato 6	n.d.	1	0	0
Total municipio	49.289	53.075	23.470	24.199

Fuente: Medellín Cómo Vamos (2016)

La ciudad contaba al cierre de 2015 con 794.874 viviendas, 8,2% más que en 2012, concentradas principalmente en los estratos dos (35%) y tres (30%).

En ese contexto, cabe resaltar que Medellín cerró el período con 19.908 viviendas nuevas desarrolladas, en el marco del programa bandera de las 100.400 soluciones habitacionales, dirigidas a mitigar el déficit cuantitativo de vivienda de la ciudad.

**Ilustración 44. Déficit Cuantitativo Vivienda en Medellín**

Fuente: Medellín Cómo Vamos (2015)

El déficit cuantitativo de vivienda a 2012 llegaba a 49.289 viviendas, de las cuales el 99% se ubicaba en los estratos uno (50,5%), dos (34,5%) y tres (14%). Sin embargo, con respecto a 2011, este faltante de viviendas presentó una disminución de 2.228 viviendas deficitarias.

En Bogotá: La reciente Encuesta Multipropósito reveló una mejoría en el déficit de vivienda en Bogotá, al pasar de 11,8% hogares con necesidades habitacionales en 2011, a 9,1% en 2014. Al desagregarlo en déficit cuantitativo y cualitativo, también se registran avances. Una vivienda construida con materiales inestables como cartón o latas, entre otras variables, se considera con déficit cuantitativo. Según la Encuesta, este se redujo de 6,5% en 2011 a 5,5% en 2014. (BOGOTA COMO VAMOS , 2014).

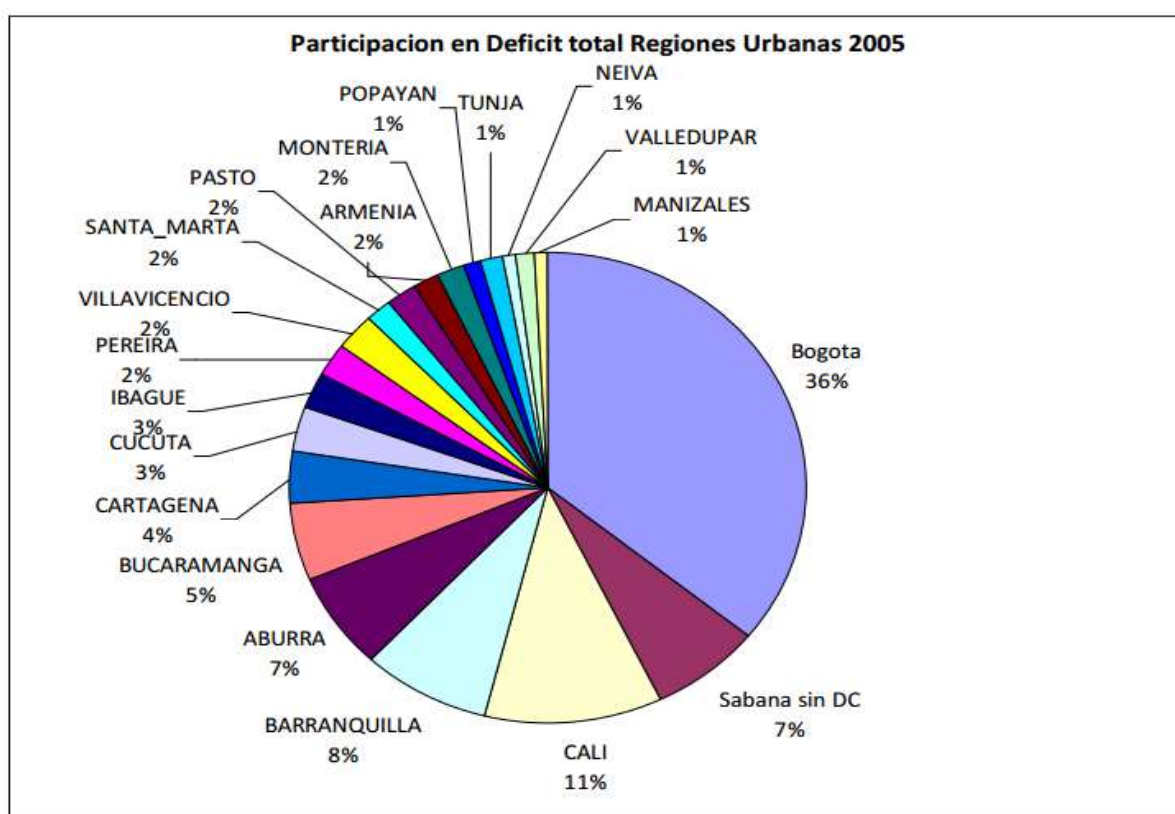


Ilustración 45. Déficit Cuantitativo de Vivienda
MAVD (2010)

Bogotá Sábana concentra el 43% del déficit de viviendas urbanas Bogotá, Cali, Barranquilla, Medellín y Bucaramanga concentran el 75% del déficit. (MAVD, 2010).

6.1.9 Déficit Cualitativo. El déficit cualitativo, hace referencia a las viviendas particulares que presentan deficiencias en la estructura del piso, espacio (hacinamiento mitigable y cocina), a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, se requiere de dotación de servicios públicos, mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional.

En Barranquilla: De acuerdo con los datos disponibles en el expediente urbano del POT, el déficit de vivienda cualitativo de 19.617. Entre 2005 y 2009, 11.995 hogares salieron de la condición de déficit cualitativo en el mismo periodo. (BARRANQUILLA COMO VAMOS INDICADORES 2009 - 2013, 2013).

Tabla 14. Déficit Cualitativo Cuantitativo, Barranquilla

	2005	2006	2009
Número de hogares	257.464	280.257	226.261
Hogares con déficit cuantitativo	39.034	24.183	21.562
Hogares con déficit cualitativo	31.612	19.569	19.617

Fuente: Barranquilla Cómo Vamos – Indicadores 2009 – 2013 (2013)

En Medellín: En cuanto al déficit cualitativo de vivienda, entre 2012-2014, la carencia más común fue la falta de conexión al alcantarillado o al acueducto, con 27.581 viviendas afectadas en 2015, un 4% más que en 2012, pese al desarrollo de 10.808 mejoramientos de vivienda durante todo el cuatrienio.

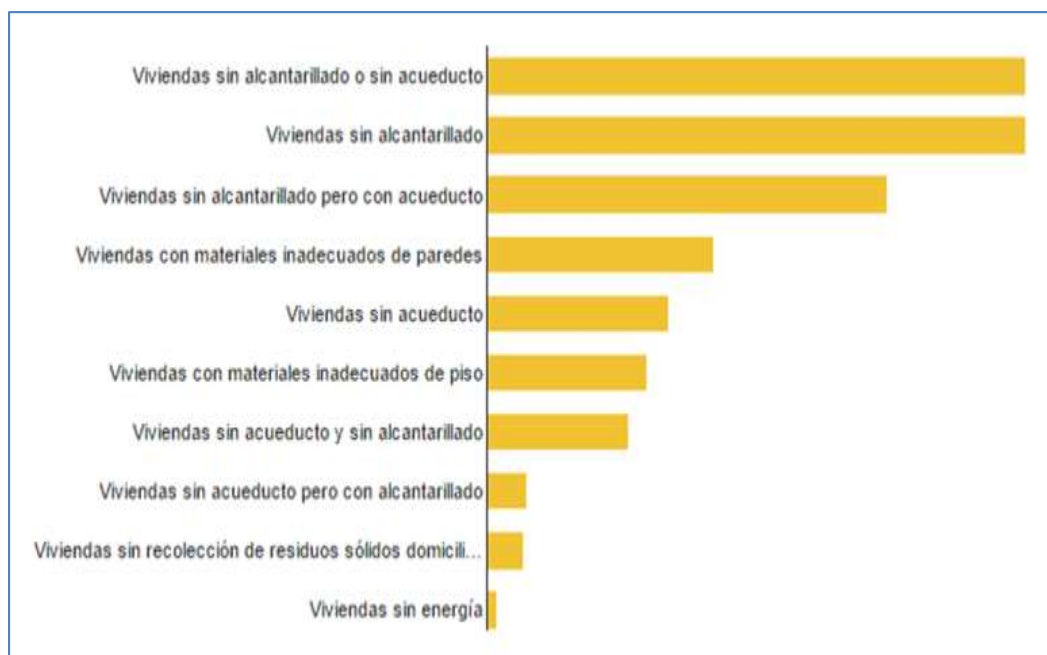


Ilustración 46. Déficit Cualitativo de Vivienda en Medellín

Fuente: Medellín Cómo Vamos (2016)

Se presenta la evolución entre 2012 y 2014 del número de viviendas que presentaban al menos una carencia de las que contempla el déficit cualitativo.

Como se observa, en el gráfico que se muestra a continuación, entre 2012 y 2014 la carencia más común fue la falta de conexión al alcantarillado o al acueducto con 26.517 viviendas en 2012 y 27.581 en 2014, es decir con un crecimiento de 4%.

Le siguen en magnitud las viviendas que carecen de alcantarillado con 24.698 viviendas en 2012 y 25.716 en 2014, creciendo también 4%.

En tercer lugar, están las viviendas que tienen acueducto pero carecen de alcantarillado con 18.203 en 2012 y 19.656 en 2014, aumentando 8%. De esta manera, se evidencia que la falta de acceso a los servicios públicos es la principal causa de déficit en la ciudad.

Los estudios realizados por el BBVA detectaron un déficit de 300.000 viviendas nuevas para estratos bajos en Antioquia. CAMACOL ANTIOQUIA, manifestó que en Medellín el déficit es de 110.000 unidades nuevas para este rango.

En el 2014, en Medellín se vendieron 9.086 unidades de vivienda entre VIP y VIS.

En el 2015, se vendieron 4.194 unidades.

Este descenso se debió a que la oferta se redujo y el sector no ha sido capaz de reponer la oferta vendida en años anteriores. Actualmente se tiene una oferta de 2.092 unidades en Medellín.

La oferta se vio afectada por la demora en la aprobación de licencias de construcción, debido al cambio de administración pública.

En el Valle de Aburrá queda poca tierra por urbanizar, lo que genera el mayor valor en la tierra.

Con todos estos aspectos en contra, los constructores no se sienten motivados, pues los altos costos de la tierra y las redes de urbanismo y las vías, dejan muy poco o nada de margen de ganancia. Estos problemas dejan por fuera el producto de las viviendas VIP.

Para que se reactive la oferta, el municipio de Medellín, debe terminar con las reglamentaciones complementarias y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). La oferta entonces se ha trasladado a los municipios cercanos como Bello, Rionegro o Itagüí.

Para incentivar la construcción de VIS, en el municipio de Bello, por ejemplo, existe una normativa: quien construya vivienda No VIS, debe desarrollar una determinada área de vivienda de interés social.

En el Plan de Desarrollo de Medellín, se contempla que se deben construir 19.000 viviendas nuevas de interés social. Para lograr esta meta, se han firmado alianzas entre sector público y privado. (EL COLOMBIANO, 2016).

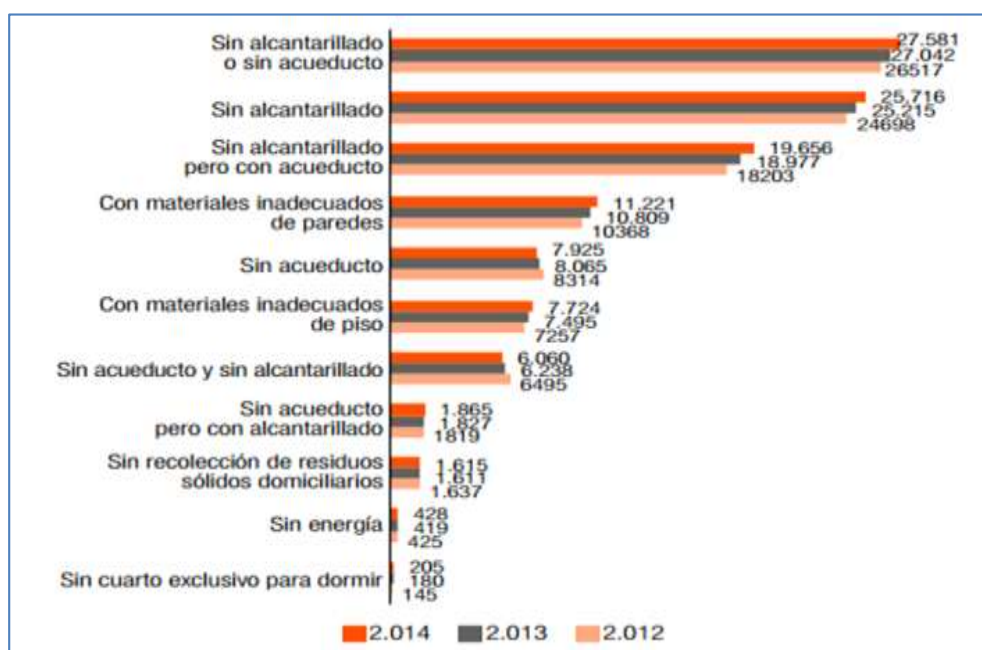


Ilustración 47. Déficit Cualitativo Vivienda Medellín

Fuente: Medellín Cómo Vamos 10 años (2016)

En Bogotá: Por su parte, el déficit cualitativo pasó de 5,3% en 2011 a 3,6% en 2014, es decir que hay menos viviendas en las que viven 3 personas por cuarto, que tienen pisos inadecuados, o que no cuentan con un servicio público básico.

Para continuar avanzando en este sentido, es necesario que la ciudad trabaje en la creación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) adecuada al tamaño y composición de los hogares. Esto es un reto pues actualmente el área promedio construida es de 48 m², lo cual contrasta con los hogares más vulnerables que suelen ser familias extendidas.

6.1.10 Población Ocupada en el Sector de la Construcción.

En Cali: Por segundo año consecutivo, el sector de la construcción en Cali registró un crecimiento interanual positivo en la generación de empleo durante el trimestre mayo-julio. (CCC, 2016).

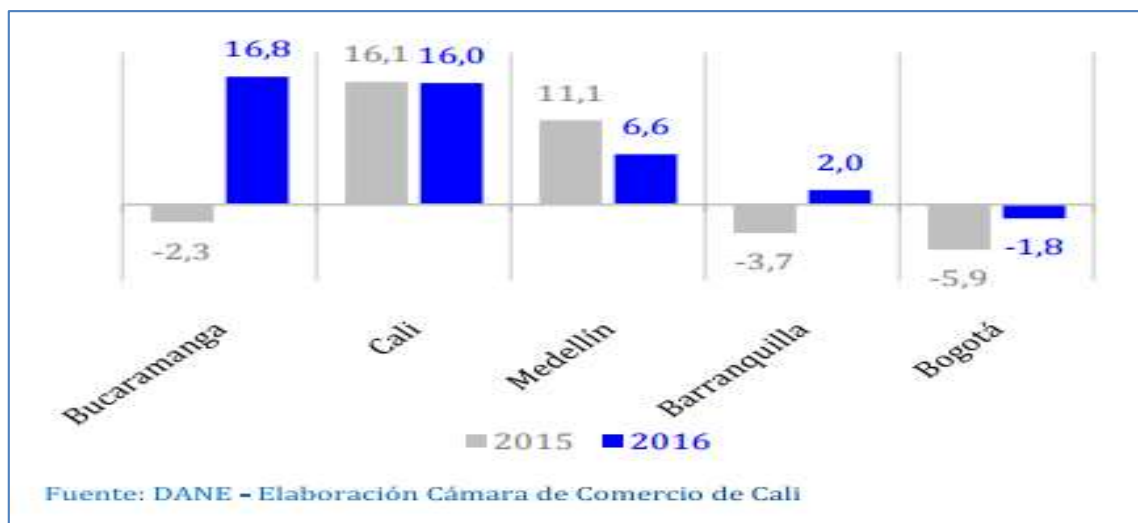


Ilustración 48. Crecimiento anual de la Población ocupada en Construcción
Cámara de Comercio de Cali (2016)



Ilustración 49. Generación de Empleo en el Sector
CAMACOL (2016)

En Bogotá: Durante el primer trimestre del año 2016, la ocupación en Bogotá relacionada con la construcción, decayó en un 15,2% siendo la actividad más afectada en el empleo de la capital, donde el total de ocupados totales cayó 1,3% para el mismo trimestre y en el País aumentó 0,2%.

Entre enero y marzo de 2016, en la construcción se generaron 212 mil ocupados en Bogotá, sector que participa con el 5,1% del total de ocupados de la capital y representa el 15,4% del empleo de la construcción en el país. Con respecto al mismo periodo del año anterior, el sector perdió 38.000 puestos de trabajo en Bogotá, más de la mitad de la reducción de puestos de trabajo en la ciudad en el primer trimestre del año. (ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA, 2016).

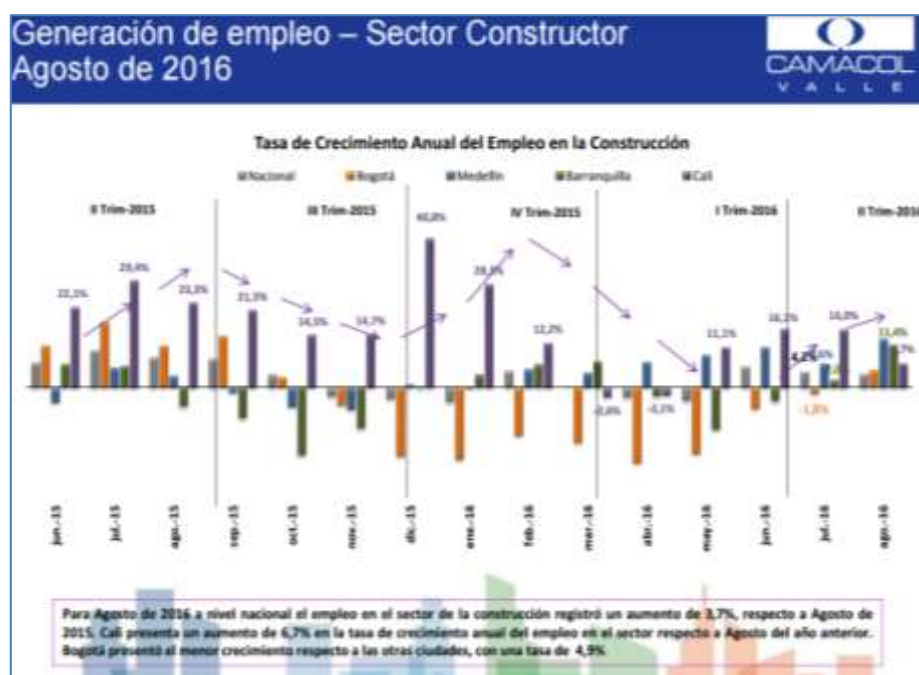


Ilustración 50. Generación de Empleo en el Sector de la Construcción

Fuente: CAMACOL (20016)

6.1.11 Índice de costos en la construcción.

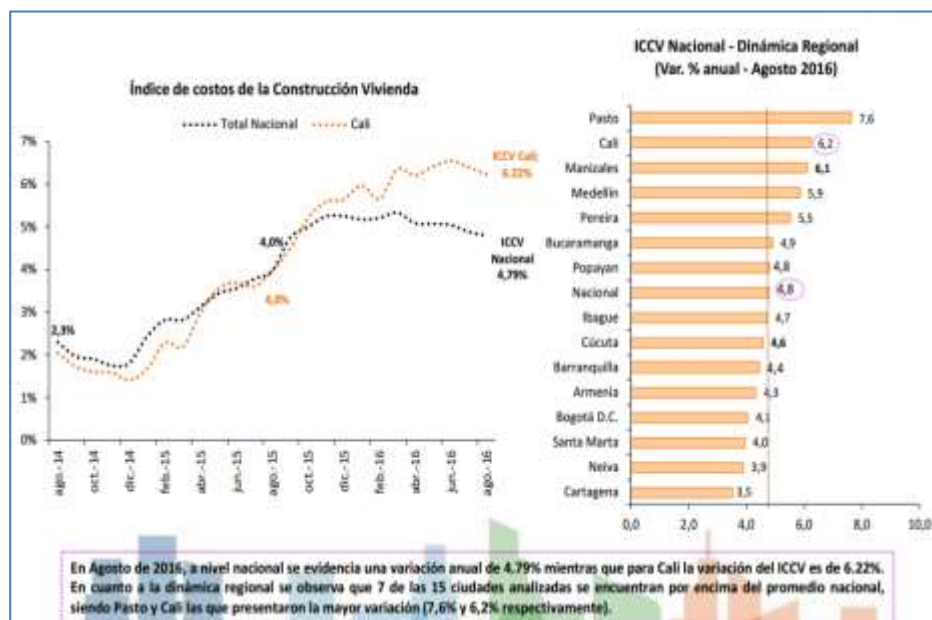


Ilustración 51. Índice de Costos en la Construcción 2016

Fuente: CAMACOL (2016)

7. MATRIZ DE PERFIL COMPETITIVO

Se establecen los valores a cada uno de los sectores de las diferentes ciudades analizadas para determinar las fortalezas y debilidades:

Cuadro 18. Matriz de Perfil Competitivo

	Factores	Peso		Cali		Bogotá		Medellín		Barranquilla	
				Valor	Valor sopesado	Valor	Valor sopesado	Valor	Valor sopesado	Valor	Valor sopesado
1	Tierra urbanizable para construcción de VIS	12	0,12	2	0,24	3	0,36	2	0,24	4	0,48
2	Valor de la tierra	10	0,1	3	0,3	1	0,1	1	0,1	2	0,2
3	Vivienda VIS iniciada	9	0,09	4	0,36	3	0,27	4	0,36	1	0,09
4	Oferta VIS lanzamiento de vivienda	9	0,09	2	0,18	3	0,27	4	0,36	1	0,09
5	Demanda VIS	7	0,07	4	0,28	4	0,28	2	0,14	2	0,14
6	Licencias de construcción VIS	8	0,08	1	0,08	2	0,16	3	0,24	2	0,16
7	Innovación en diseño	4	0,04	2	0,08	1	0,04	2	0,08	3	0,12
8	Garantía sobre la construcción	3	0,03	2	0,06	2	0,06	1	0,03	4	0,12
9	Población ocupada en el sector de la construcción	7	0,07	4	0,28	1	0,07	4	0,28	3	0,21
10	Calidad de las viviendas VIS	7	0,07	3	0,21	4	0,28	4	0,28	3	0,21
11	Iniciación de viviendas	6	0,06	2	0,12	4	0,24	3	0,18	1	0,06
12	Lanzamientos	5	0,05	3	0,15	4	0,2	2	0,1	1	0,05
13	Índice de costos en la construcción	6	0,06	4	0,24	1	0,06	3	0,21	1	0,07
14	Hogares con ingresos suficientes para comprar vivienda (accesibilidad al mercado)	7	0,07	2	0,14	4	0,28	3	0,21	1	0,07
	Totales	100	1		2.72		2.67		2.78		2.3

Fuente: Elaboración propia

7.1 RADIALES DE COMPETITIVIDAD

Se realizan con base en los 14 factores de éxito, correspondientes a cada Ciudad, los cuales se indican en la matriz de perfil competitivo.

Los gráficos radiales mostrados a continuación, o radares de comparación entre los sectores analizados en el Benchmarking, son una herramienta que permite visualizar de una forma práctica las variaciones entre los 14 factores de éxito identificados en el proceso de comparación y los cuales se ubican en las aristas del gráfico.

7.1.1 Radiales sector de la Construcción de Vivienda VIS en Barranquilla.

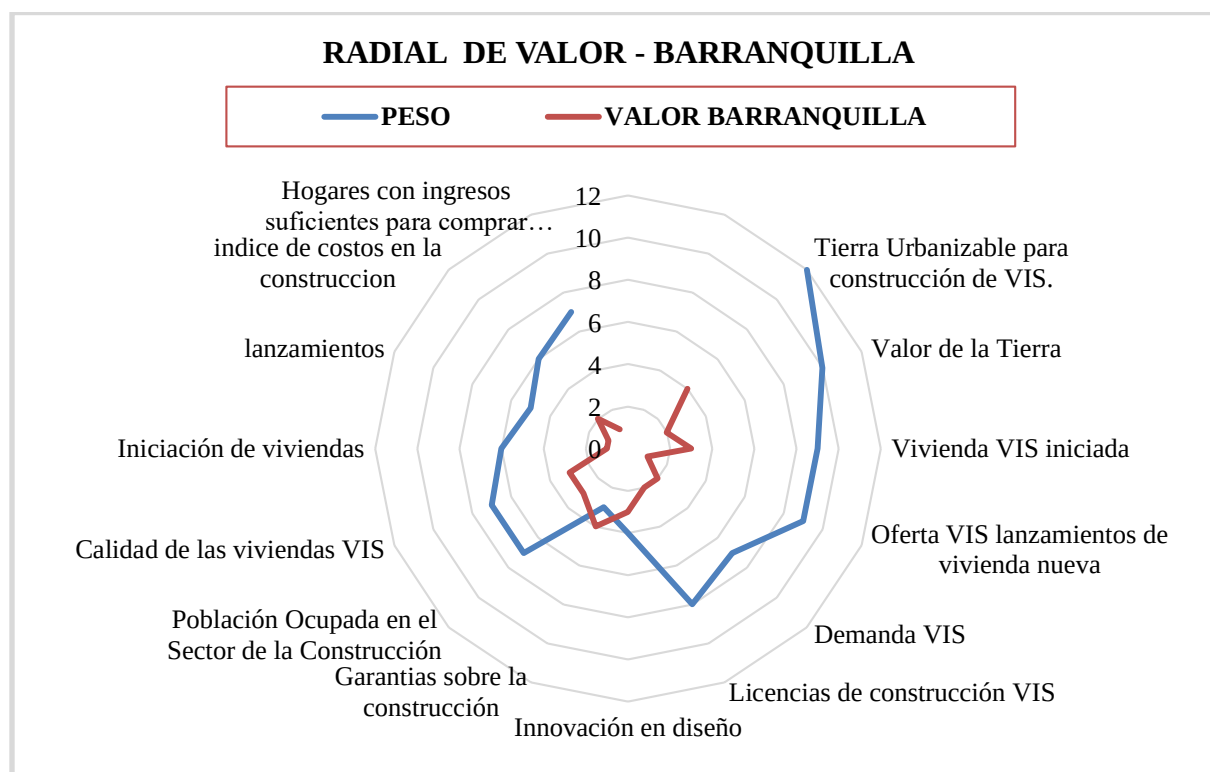


Ilustración 52. Radial del Benchmarking – Valor – Barranquilla

Fuente: Elaboración propia

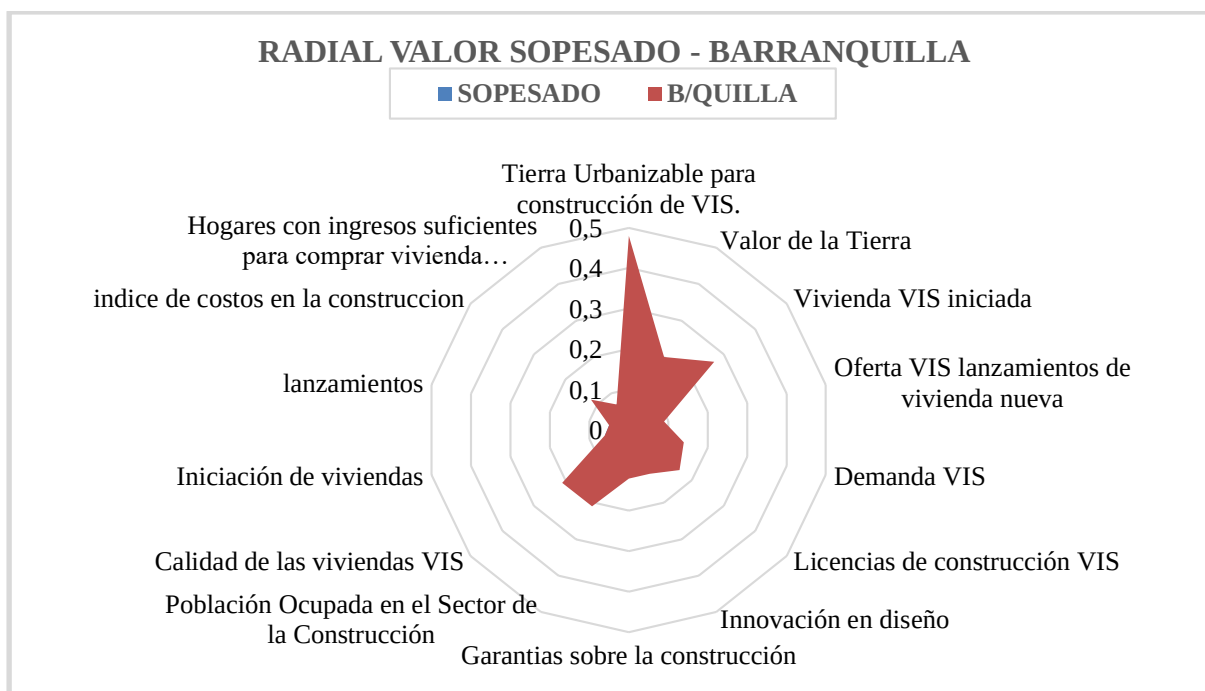


Ilustración 53. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Barranquilla

Fuente: Elaboración propia

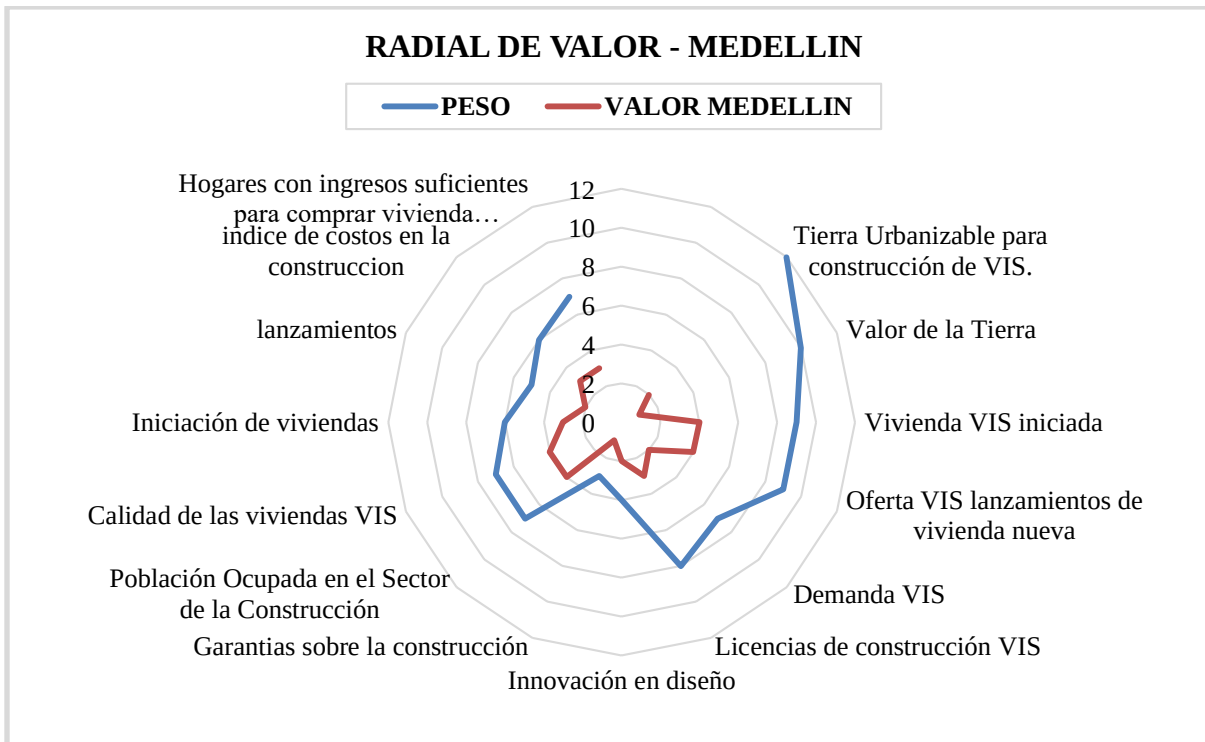


Ilustración 54. Radial del Benchmarking – Valor – Medellín

Fuente: Elaboración propia

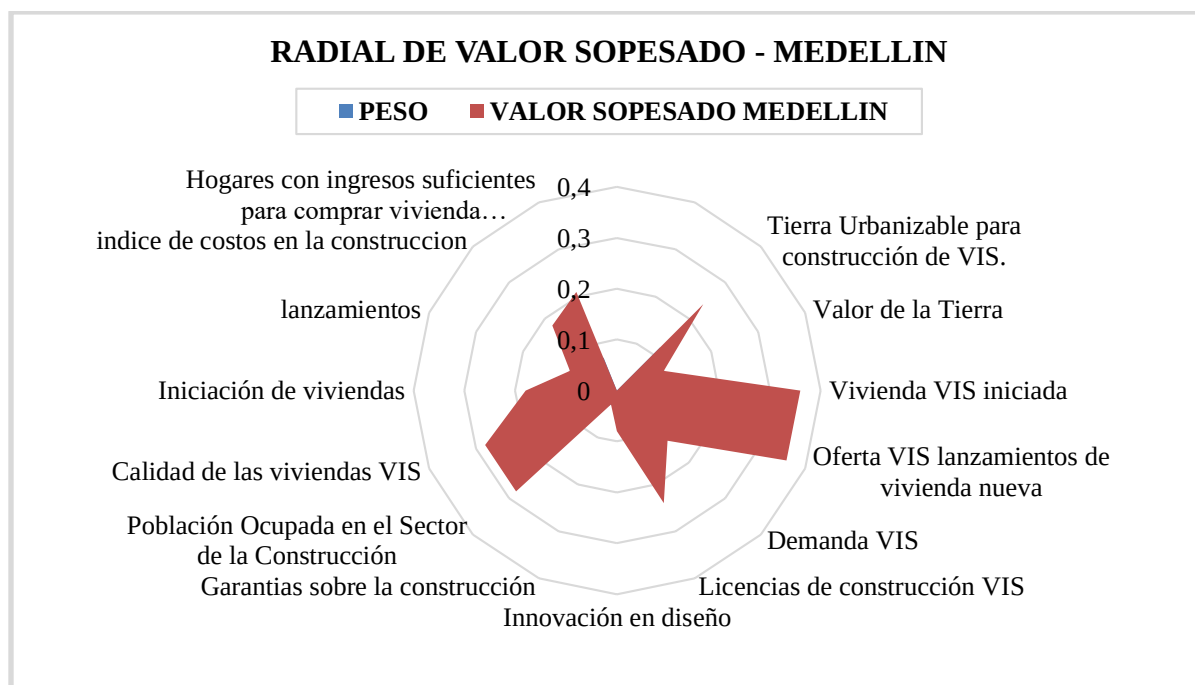


Ilustración 55. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Medellín

Fuente: Elaboración propia

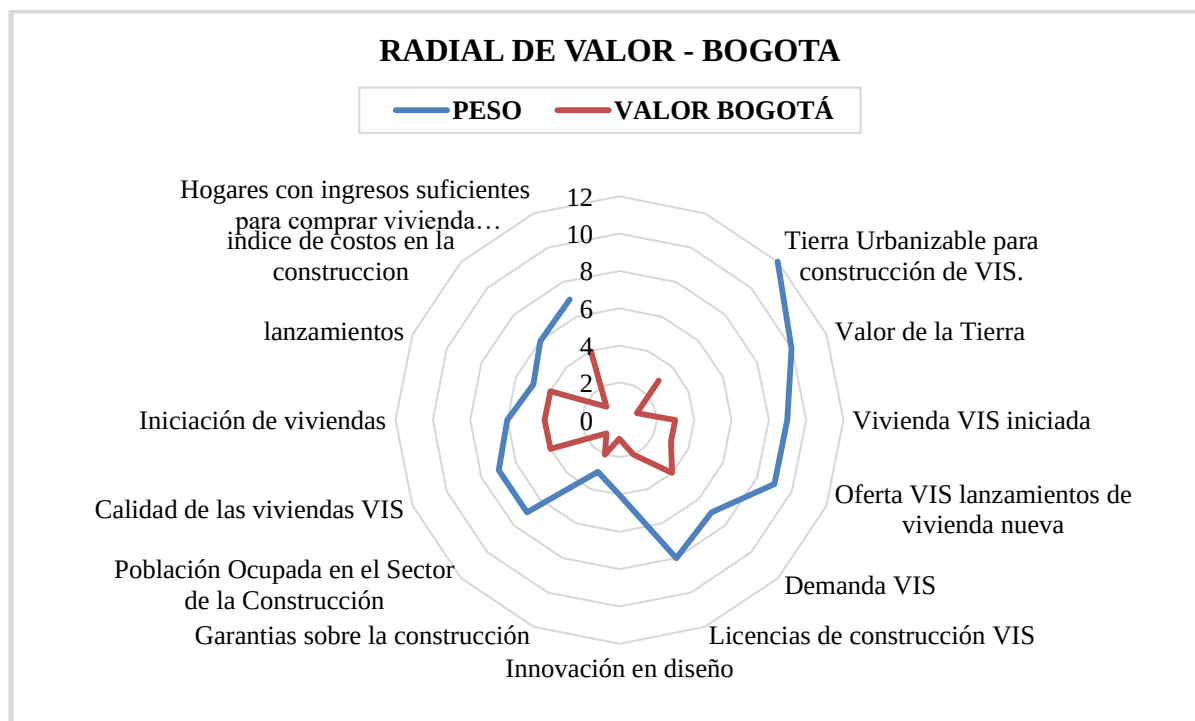


Ilustración 56. Radial del Benchmarking – Valor – Bogotá

Fuente: Elaboración propia

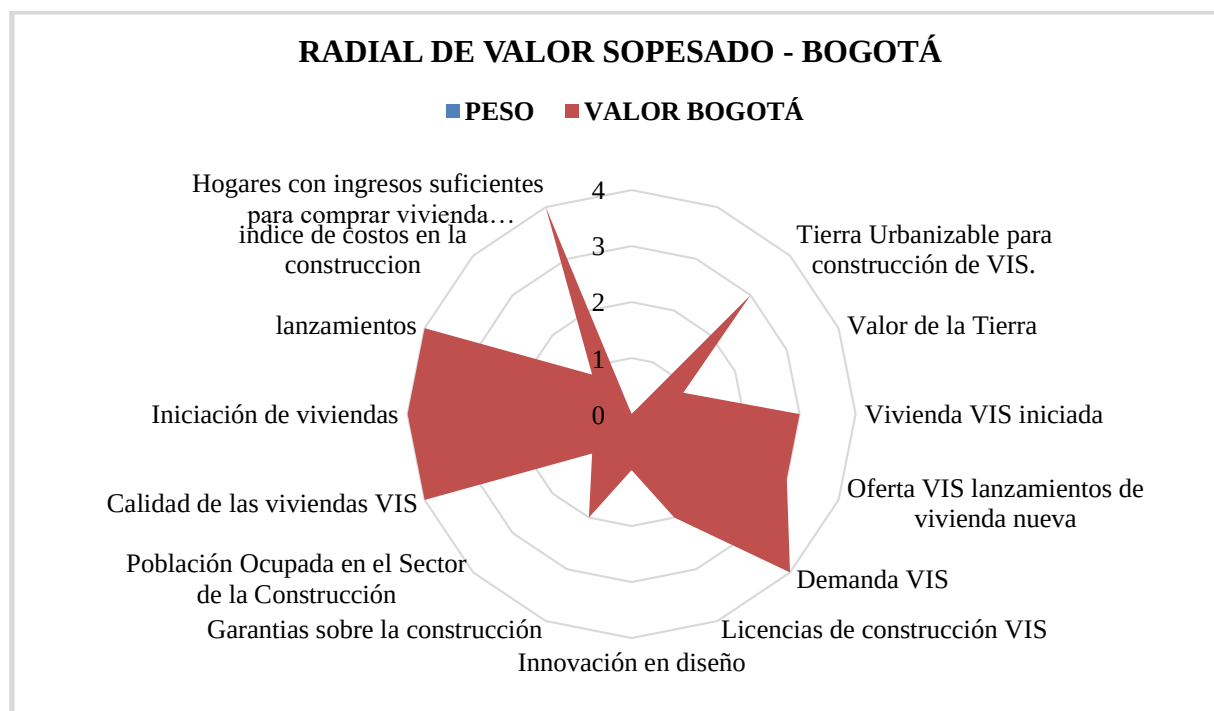


Ilustración 57. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Bogotá

Fuente: Elaboración propia

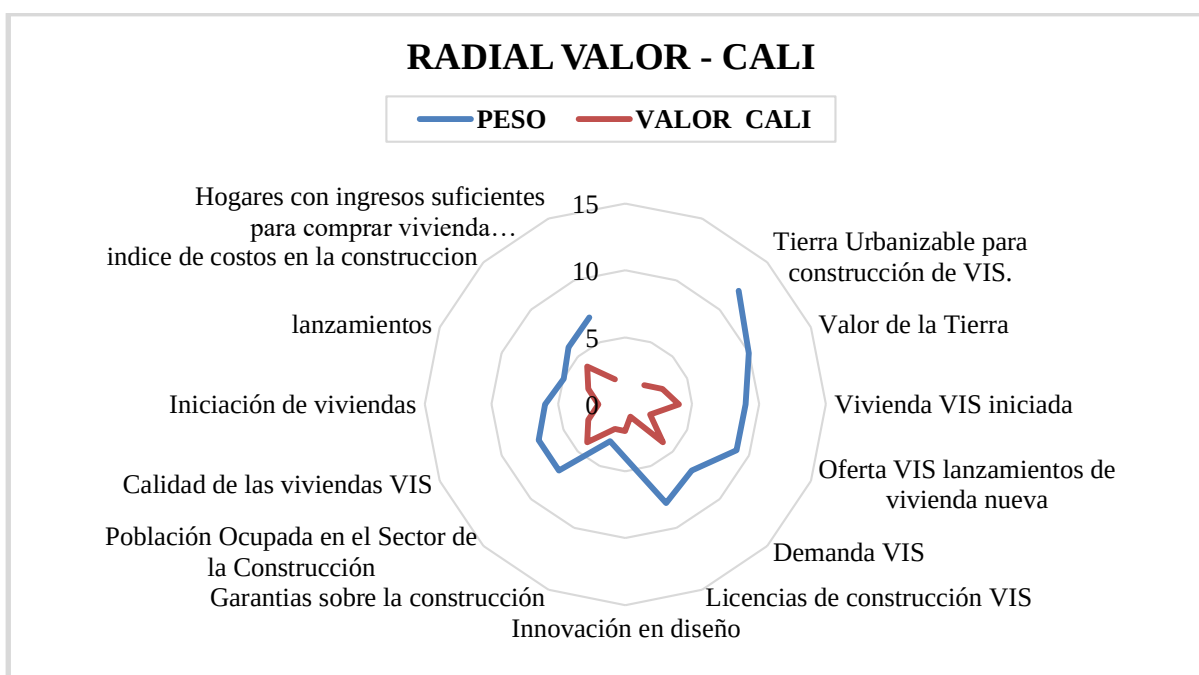


Ilustración 58. Radial del Benchmarking – Valor –Cali

Fuente: Elaboración propia

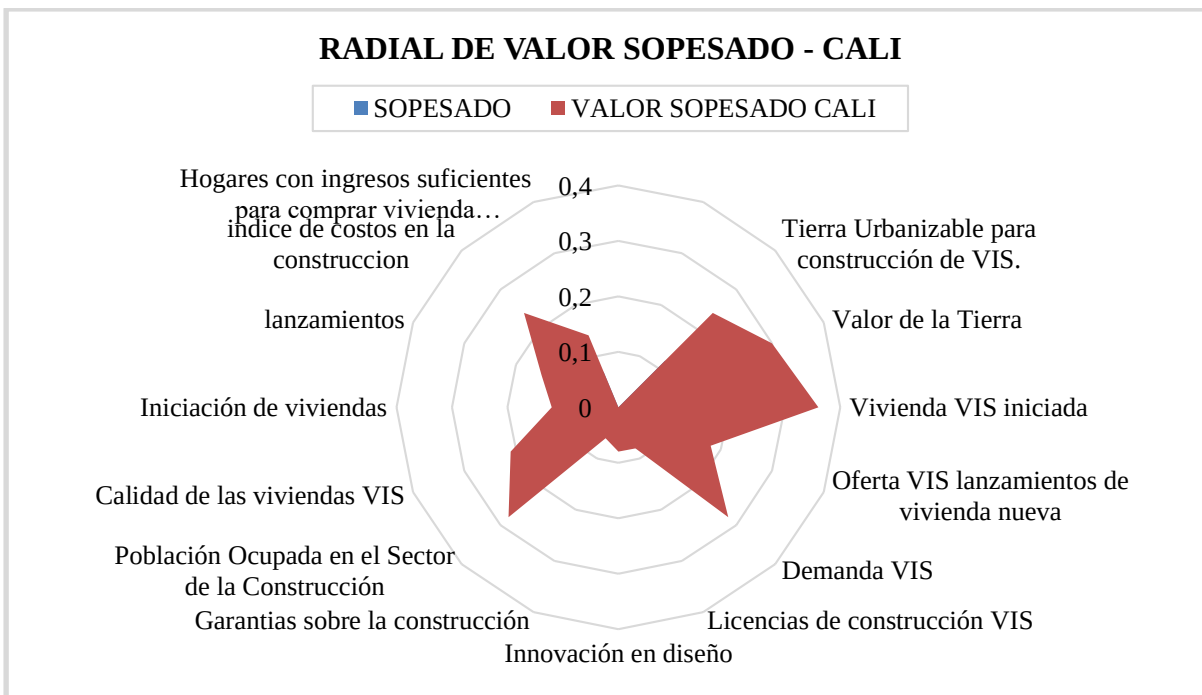


Ilustración 59. Radial del Benchmarking – Valor Sopesado – Cali

Fuente: Elaboración propia

7.1.1.1 Comparación de Radiales de Valor

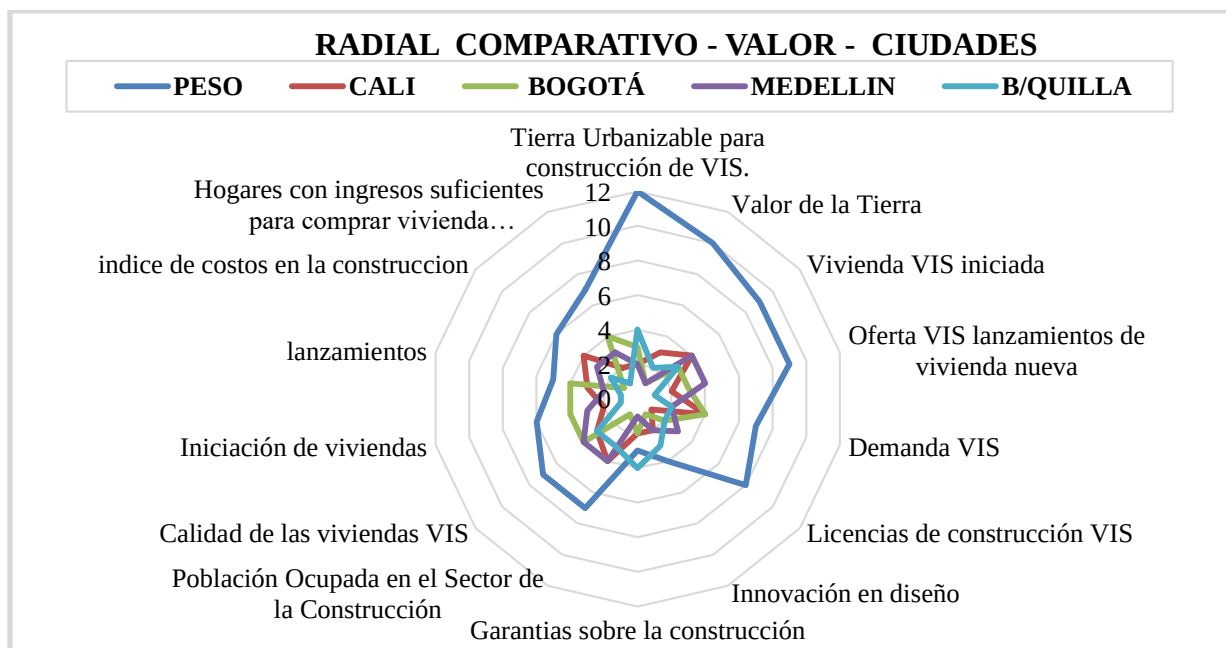


Ilustración 60. Radial Comparativo – Valor - Ciudades

Fuente: Elaboración propia

7.1.1.2 Comparación de Radiales de Valor Sopesado

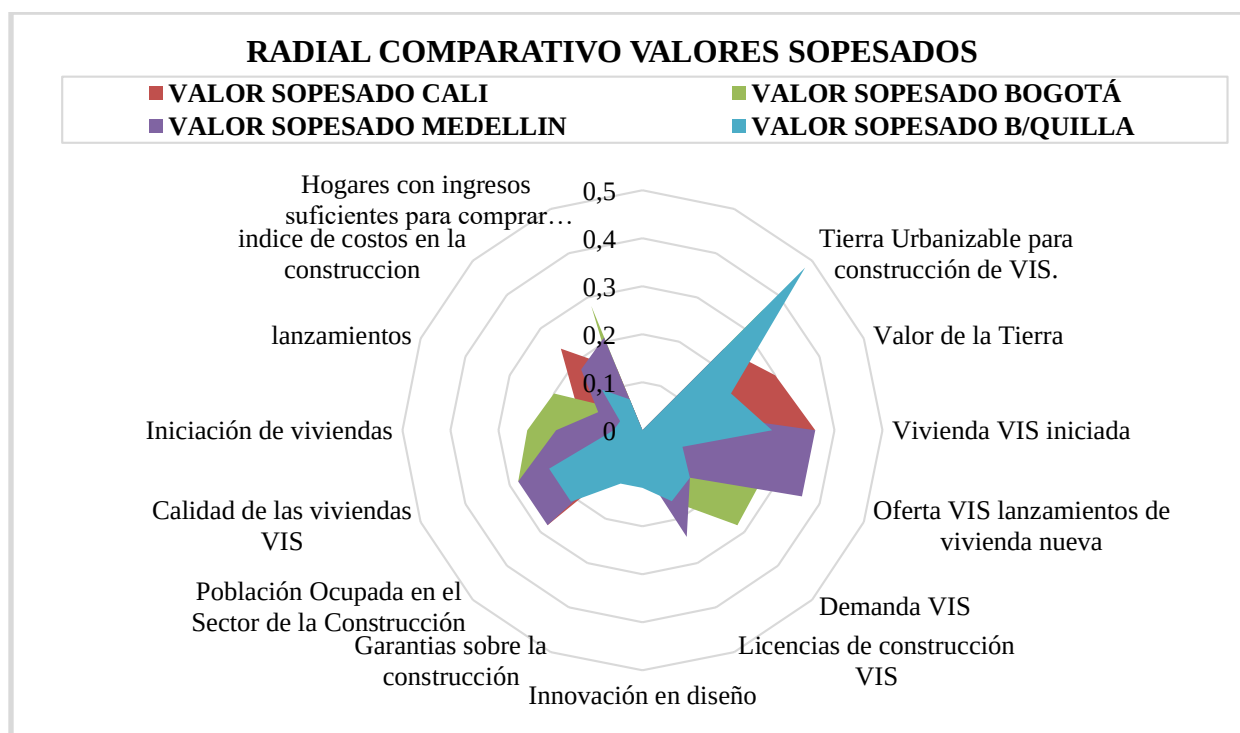


Ilustración 61. Radial Comparativo – Valor Sopesado - Ciudades

Fuente: Elaboración propia

7.1.2 Análisis e Interpretación de los Resultados. La elaboración de los radiales con los factores de éxito escogidos hace que se visualice de manera gráfica las bondades y deficiencias del sector de la construcción de vivienda VIS en las diferentes ciudades comparadas.

Cada factor de éxito ofrece una lectura relativa del comportamiento de la ciudad, frente al sector de la construcción de vivienda VIS, lo que sirve de comparativo para otras empresas constructoras de vivienda de interés social son sede en otras ciudades, para que se incentiven empresarios de otras regiones a trasladarse a otras ciudades y municipios para desarrollar la actividad de la construcción de vivienda VIS, para que los gobiernos municipales adopten ideas que han dado buenos resultados en otras ciudades para el estímulo a este sector y para que el

Gobierno tome medidas y cree políticas que favorezcan o impulsen el sector de la construcción de este tipo de vivienda en todo el país y lo más importante para que se renuncie o se corrijan prácticas equivocadas.

Con base en lo anterior se puede llegar a las siguientes conclusiones:

1. El sector de la Construcción de vivienda VIS, se ve afectado por la falta de tierra disponible para su construcción. Por esta razón la ubicación de los proyectos de vivienda VIS, se encuentran alejados de la ciudad, en terrenos que antes eran utilizados para cultivos, como por ejemplo en Cali, utilizados para cultivo de caña de azúcar, o deprimidos y abandonados como el Bronx en Bogotá.

2. Como solución a este problema, los gobiernos municipales, modificaron en su mayoría el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT, para modificar su mapa de tierras urbanizables y dar cabida a más viviendas. De igual manera, se habla de la redensificación, es decir que cuando antes se veían muchas casas, se empiecen a construir más edificios para dar cabida a más habitantes.

8. CADENA DE VALOR

La forma como las empresas se organizan y llevan a cabo sus actividades y crean nuevos procedimientos se denomina Cadena de Valor. De esta relación, se puede sacar una ventaja competitiva, creando una red de ventajas. Este modelo fue creado por Michael Porter. (PORTER, 1985)

La cadena de Valor, representa un marco de referencia para conocer cómo debe apoyar cada actividad del negocio a la creación de una ventaja competitiva. (BETANCOURT G., 2014).

Esta herramienta explica claramente en dónde debe mejorar un área, cuál es su contribución a la estrategia general y muestra las actividades que se encuentran encadenadas y dependen unas de las otras y de su análisis se obtienen estrategias competitivas.

(BETANCOURT G., 2014).

8.1 ESTRUCTURA DE LA CADENA DE PORTER

Michael Porter, establece su modelo de cadena de valor de actividades primarias y actividades auxiliares, básicas y de apoyo. **Actividades Primarias:** como la logística de entrada de materias primas, las operaciones de distribución como son la salida de los productos ya terminados, las operaciones de producción y el marketing y las ventas y los servicios de posventas. **Actividades de Apoyo:** Se encuentran encima de las actividades primarias.

8.2 PROCESO

A continuación se muestra un cuadro en el cual se detallan las diferentes acciones, los responsables y los terceros que intervienen en el proceso de construcción de la vivienda de interés social.

Cuadro 19. Cadena de Valor de Vivienda VIS en Cali

	ACCIONES	RESPONSABLES	INTERVENCIÓN DE TERCEROS
1	Consecución del lote de terreno para construcción de VIS	GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS: Departamento de planeación, diseño, jurídico de las empresas. Para las constructoras de vivienda VIS, es de suma importancia la consecución de los lotes de terreno para poder construir las casas de este tipo. Algunas constructoras han llamado a este fenómeno diversificación geográfica, como es el caso de Constructora Bolívar, que ante la escases de tierras para construir vivienda VIS, y la falta de aprobación de los planes de renovación urbana se ha visto obligada a salir de Bogotá para poder construir proyectos de vivienda VIS y VIP. (PORTAFOLIO, 2014).	Intervienen los terceros propietarios del lote, quienes pueden vender el lote, o participar como socios de la construcción de vivienda VIS, o participar en una fiducia Intervienen en este caso las fiduciarias.
2	Una vez seleccionado el terreno, se analiza la probabilidad de construir sobre él vivienda VIS.	GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS: Departamento de planeación, diseño, jurídico de las empresas. Modelos de planificación y de prefactibilidad y factibilidad, análisis de costos, por parte de los departamentos de planeación y de diseño de las empresas. Elaboración de planos, trámites de licencias de construcción y demás trámites necesarios ante CURADURÍAS y Planeación Municipal Permisos, servicios públicos Bomberos etc.	

	ACCIONES	RESPONSABLES	INTERVENCIÓN DE TERCEROS
3	Se diseña el proyecto, conforme las normas vigentes para vivienda VIS. Se analiza por parte del Departamento de Planeación de las empresas constructoras, el número de viviendas que se pueden construir sobre el terreno, y el tipo de vivienda, si básica uno o dos pisos o comercial esquinera, para obtener la prefactibilidad y la factibilidad del proyecto, es decir que se construya y se obtengan ganancias para la empresa una vez cubra su operación. Igualmente se describen las etapas de la obra.	GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS: Departamento de planeación, diseño, jurídico de las empresas.	
4	Consecución de licencias de construcción y la elegibilidad que se otorga por los entes que manejan y otorgan los subsidios.	GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS: Departamento de planeación, diseño, jurídico de las empresas.	Interviene en este caso un tercero: las CURADURÍAS URBANAS si el lote se encuentra dentro del perímetro urbano. O los permisos los concede la Secretaría de Planeación Municipal en el caso que el lote se ubique en terrenos por fuera del perímetro urbano. Igualmente intervienen las Cajas de Compensación y el FNA, quien direcciona los recursos de los subsidios.
5	Análisis financiero del proyecto	GESTIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS: Interviene en este aspecto el Dpto. financiero de la empresa constructora, para definir el tipo de financiación que necesita la construcción del proyecto. Es importante en este caso la relación que tenga la constructora con el sector financiero. En este caso la selección del Banco que financie la obra, incidirá en el banco que financie el crédito a los futuros compradores de la vivienda.	Interviene el Sector Financiero

	ACCIONES	RESPONSABLES	INTERVENCIÓN DE TERCEROS
6	Elaboración de la documentación legal	El departamento Jurídico de las empresas constructoras, o los abogados externos contratados para este fin, elaboran los contratos de compraventa, o fiducia, la elaboración y firma de hipotecas globales firma de pagarés que soportan los créditos. Los reglamentos de propiedad horizontal, las promesas y escrituras de compraventa individuales, todo para legalizar los negocios de compraventa. A cargo de los Departamentos Jurídicos. Elaboración reglamentos promesas de compraventa escrituras de compraventa Tramites notariales y de registro. SOFTWARE de creación de promesas y escrituras y control de trámites y tiempos.	En este punto intervienen la fiducias, los bancos y sus departamentos jurídicos, las Notarías y la las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.
7	Proceso comercial y de venta de los inmuebles	En este punto intervienen los Departamentos Comerciales de las empresas, o las empresas de Mercadeo que contratan las constructoras, para promocionar y vender los inmuebles VIS.	
8	Estrategias publicitarias y de Marketing, para la promoción y venta de las viviendas individuales.	A cargo de los gerentes comerciales. Preventas, contratación fuerza de ventas, demostradoras vendedoras. Definición de medios publicitarios vallas, web revistas, radio prensa revistas. Ferias inmobiliarias	Intervienen empresas de Publicidad y Mercadeo, empresas que elaboran las estrategias publicitarias y elaboran papelería necesaria para la publicidad del negocio.
9	Cierre de la Venta y consecución del punto de equilibrio	Al cerrar la venta con el Dpto. Comercial, se firman los documentos legales. Según el contrato inicial de compra del lote y diseño de la estrategia de venta y de la estrategia financiera.	
10	Inicio de la obra	El departamento de construcción da inicio a la obra. Se elabora el layout o el diagrama que señala las etapas de la obra y el tiempo posible para la entrega de la obra y tiene en cuenta las posibles demoras que desvían el cronograma de trabajo, como por ejemplo la temporada de lluvias, o sequías etc.	
11	Abastecimiento de insumos	ABASTECIMIENTO Y COMPRAS CONTROL DE INVENTARIOS BODEGA Abastecimiento de todos los insumos necesarios para la construcción y almacenamiento de los insumos y materiales	



Ilustración 63. Cadena de Valor, Vivienda VIS en Cali
Fuente: Elaboración propia

9. LA ESTRATEGIA COMPETITIVA

9.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD DE CALI Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

La vivienda de interés social en la ciudad de Cali, ha venido creciendo desde el año 2014, debido principalmente al impulso del PROGRAMA VIPA (VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES) creado por el Gobierno Nacional, pasando de 7.500 unidades a 9.276, apoyado por este incentivo gubernamental que para el Valle tiene asignado 8.399 cupos correspondientes al 9.77 por ciento de los proyectos. Según el informe de Camacol Valle del primer semestre de 2014, esta ciudad es la cuarta que inicia el mayor número de unidades con una participación del 6.9 por ciento sobre el total nacional, que para el primer trimestre correspondió a 39.003 unidades. (CAMACOL VALLE, 2015).

Cali, ante la escases de tierra urbanizable, creció hacia los municipios que hacen parte de su área metropolitana.

Según Jaramillo de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, hoy existen proyectos VIP y VIS en Jamundí, Palmira y en el sur de Cali en el sector de Lili o Caney, donde se registra el mayor número.

En Cali, no hay suficiente reglamentación urbanística de los planes de ordenamiento territorial. Se debe adelantar una modificación de este instrumento de planeamiento; La deficiente gestión en la habilitación de suelo, deja consecuencias en los tiempos de respuesta para la construcción de viviendas e incrementa el valor de suelo y de las cargas urbanísticas para

alcanzar el cierre financiero de los proyectos VIS y VIP. Esta es la opinión expresada en esa época por el Ex Ministro Luis Felipe Henao. (DIARIO EL TIEMPO, 2014).

Cali ha avanzado con programas como el de vivienda gratuita, con la exigencia de mayores estándares de urbanismo que traen asociadas estas disposiciones gubernamentales, que incentivan normativas como mayores metros cuadrados de espacios y equipamiento públicos y mayor número de unidades de viviendas.

Así se mantiene la construcción y el urbanismo con proyectos que hoy están asociados a equipamientos urbanos dignos y acceso a sistemas de transporte masivo como el MIO, entre otros aspectos, que permiten un crecimiento ordenado de la ciudad. Los gremios están trabajando en un proyecto de renovación urbana en una alianza público privada, donde interviene el municipio, constructoras, entidades de diversa índole como las cajas de compensación y gremios como la Lonja, Camacol y la Cámara Colombiana de la Infraestructura, donde se pretenden desarrollar proyectos mixtos (vivienda y comercio), en el centro de Cali, para apoyar el déficit cuantitativo urbano que presenta el Valle con sus 42 municipios, que están por el orden de los 113.189 según los datos del DANE – 2005, en suelo urbanizable.

Las ventas de vivienda en Cali, siguen en aumento, gracias a los estímulos y subsidios a las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios las ventas de vivienda nueva tanto en Cali como en su área de influencia, y se registró un crecimiento del 20% en el primer semestre de 2016. (CAMACOL VALLE, 2016).

Este crecimiento se ha logrado debido a los estímulos y subsidios a las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios las ventas de vivienda nueva en Cali y su área de influencia.

En Jamundí se vendieron 3846 unidades; En Cali con 3600 unidades; en Palmira 189; en Candelaria 465, Yumbo 430.

La oferta de vivienda VIS en Cali y su área de influencia es baja, debido a los obstáculos que presenta el POT para desarrollar nuevos proyectos, a los permisos ambientales, al uso del suelo y la falta de servicios públicos por parte de EMCALI.

Estos son los motivos por los cuales la oferta de vivienda VIS nueva, se traslada a Jamundí y a los otros municipios vecinos.

Por ello, a junio de 2016 la oferta de vivienda nueva disponible en el rango de VIS en Cali fue solo de 26 unidades, una cifra pobre para un municipio con un déficit de vivienda de más de 90.000 hogares, comentó la señora Cañas. (CAMACOL VALLE, 2016).

En concepto de CAMACOL, la construcción de VIVIENDA VIS en Cali, no es fácil y lo demuestra el indicador de “iniciaciones de Obra”, pues la falta de certeza jurídica sobre el territorio afecta la iniciación de este tipo de construcciones. Igualmente se encuentra afectada por la cantidad de trámites y la falta de saneamiento normativo frente a normas nacionales.

Por otro lado, la falta de tierra urbanizada, es decir la falta de tierra para construir, detiene la iniciación de la construcción de los proyectos.

Por estas razones la construcción de vivienda VIS se ha expandido hacia los municipios vecinos como Jamundí, pero se encuentra el obstáculo de falta de redes de EMCALI, hacia esa zona.

Otro punto importante para tener en cuenta, es que la construcción de estos proyectos, debe venir acompañada del desarrollo urbano por parte de la región.

Tabla 15. Oferta Disponible de Vivienda VIS – 2016

Oferta disponible de vivienda en los municipios del Valle del Cauca (En número al mes de septiembre)						
Municipio	2012	2013	2014	2015	20016	Variación 2012 -2016
Candelaria	203	301	83	4	933	360%
Jamundí	844	666	862	2.713	2.111	150%
Palmira	1.148	895	2.102	1.892	1.289	12%
Yumbo	105	47	443	287	500	376%

Fuente: Camacol

Tabla 16. Ventas de Vivienda en los municipios del Valle (En número, enero-septiembre)

Ventas de vivienda en los municipios del Valle del Cauca (En número enero-septiembre)						
Municipio	2012	2013	2014	2015	20016	Variación 2012 -2016
Candelaria	998	1.022	1.200	425	1.093	10%
Jamundí	1.032	1.290	2.786	4.266	5.716	454%
Palmira	1.440	1.942	3.179	2.932	1.932	34%
Yumbo	209	94	463	487	619	196%

Fuente: Camacol

Es importante señalar el caso de Jamundí, relacionado con la decisión provisional del Juzgado Segundo Administrativo de Oralidad de Cali de suspender las nuevas licencias en esa población, en cumplimiento de lo solicitado en una Acción Popular promovida por la Procuraduría 21 Judicial II Ambiental y Agraria del Valle del Cauca, que pedía se detuviera la construcción de viviendas en zonas de Jamundí, pues consideran los accionantes que no existen condiciones óptimas para la construcción de viviendas, debido a que no se ha creado un plan específico para una mayor infraestructura de servicios públicos (acueducto y alcantarillado). (EL PAIS, 2016).

Es decir, que el municipio no se encuentra en capacidad para prestar servicios públicos, debido a la creciente demanda de proyectos de construcción.

A todas luces esta decisión frena la construcción de viviendas en Jamundí, considerada como una de las zonas de expansión para la vivienda VIS, pues cerca de 655 mil millones de pesos en inversiones dejarían de entrar a Jamundí, representados en 2.040 unidades de pre venta, 4.898 presentadas y cerca de 20.020 unidades que dejarían de hacerse en la zona.

La medida sería para cualquier proyecto de construcción, no solo para los de vivienda. Las unidades que ya tienen licencia no tienen ningún problema, las unidades nuevas son cerca de 2.040 unidades en pre venta. (CAMACOL VALLE, 2016).

En Yumbo, la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA S.A., construirá 12.000 unidades de vivienda VIS y VIP.

INVIYUMBO, construye en Yumbo el proyecto Parques del Pinar

Es un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) de apartamentos en Yumbo Valle, cuenta con 1424 apartamentos, 384 de éstos en conjunto cerrado.

Se desarrollará en el barrio La Estancia, sector sur oriental del municipio, el lote es propiedad de Imviyumbo. Aplica subsidio del Programa Mi Casa Ya.

Ingresos de su hogar superiores a 2 SMLMV y hasta 4 SMLMV (\$1.378.908 – \$2.757.816).

Que no sean propietarios de vivienda.

Que no hayan sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional y/o las cajas de compensación familiar, ni de cobertura de tasa de interés.

Que cuenten con el cierre financiero para la adquisición de la vivienda (crédito aprobado).

Apartamentos Tipo 1 (54.78 M2) Valor \$58.603.590

Apartamentos Tipo 2 (60.48 M2) Valor \$72.392.670

Apartamentos en Conjunto cerrado (65.42 M2) Valor \$93.076.290

Gustavo Jaramillo Mora, gerente de la constructora Jaramillo Mora, considera que se afianza la vivienda fuera de Cali por tres motivos: la falta de suelo urbanizable (que cuente con servicios públicos); la falta de normatividad, especialmente del POT de Cali y por la oportunidad para las personas que laboran en la capital del Valle, pero que viven en los municipios aledaños, de adquirir vivienda. (EL PAIS, 2016).

9.2 CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

9.2.1 Subsidio Familiar de Vivienda. Aporte estatal que se otorga por una sola vez y que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a cualquier proyecto de vivienda VIS.

9.2.2 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

En Cali en el 2017 se ofertan de este tipo de vivienda los siguientes proyectos:

Ciudadela Victoria Casa Campo, ubicada en la Calle 17 con Carrera 12 Sector de la Gorgona o Villagorgona. (Candelaria- Valle). Construido por Constructora Bolívar S.A. precio \$69.500.000. 00.

1. Acuarela – apartamentos. Ubicados en el sector del Valle del Lili Carrera 98 B # 25 – 130 contiguo a la Universidad Autónoma, Sector Bochalema – COMUNA 22 de CALI. Construido por Constructora Bolívar. Precio. \$96.400.000.00

2. Las Vegas de Comfandi. Valor \$73.771.700.00 ubicada en la Carrera 83 D con 50 barrio el Caney COMUNA 22 de Cali.

9.2.3 Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

9.2.4 VIPA: Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. El VIPA es un programa del Gobierno Nacional para fomentar la construcción y compra de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, y que busca solucionar la necesidad básica de vivienda en las familias colombianas que tengan ingresos hasta 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Este programa de vivienda de interés prioritario, se creó pensando en premiar a los ahorradores. Se programó que 86.000 familias se beneficiarán de los subsidios de vivienda: 66.000 financiados por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda y 20.000 con aportes de las cajas de compensación familiar.

El programa va dirigido a beneficiar familias con ingresos hasta dos salarios mínimos legales mensuales (\$1'232.000.00) pesos. Con estos ingresos tienen acceso a un crédito

hipotecario por 27'412.000 pesos, y completan el pago de la vivienda con el Subsidio de vivienda (13'552.000 pesos) y el ahorro familiar, correspondiente al 5 por ciento del valor de la vivienda (2'156.000 pesos, como mínimo), bajo el principio de que entre más aporte del hogar mayor será posibilidad de ser beneficiario del subsidio de vivienda. (PORTAFOLIO, 2014).

Esta propuesta incentiva la construcción de viviendas VIS. Según cifras del DANE a noviembre del 2013 las unidades de vivienda presentaron un crecimiento del 39,6 por ciento, explicado, principalmente, por la dinámica de la VIS, que aumentó el 67,3 por ciento. (PORTAFOLIO, 2014).

Los proyectos de vivienda que se encuentran en Oferta son:

Oasis de Terranova: ubicados en Jamundí; precio 70 S.M.M.L.V. Constructora IC PREFABRICADOS S.A.

9.2.5 Vivienda gratuita. Se benefician de la vivienda gratuita como un subsidio en especie, quienes cumplan con los criterios de priorización y focalización que defina al Gobierno Nacional, a aquellas personas que:

- a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema,
- b) que esté en situación de desplazamiento,
- c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o
- d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores. (URNA DE CRISTAL, 2012).

En Cali se encuentran los siguientes proyectos:

1. En el Proyecto de LLANO VERDE, Comuna 15, se han unido varias constructoras con el Municipio de Cali para llevar a cabo esta Urbanización. L

Las viviendas pasaron de 3475 a 4525, de estas, 50 % serán entregadas a familias desplazadas y el 50 % restante a familias en extrema pobreza.

2. ALTOS DE SANTA ELENA, comuna 18 de Cali, ubicado en la carrera 100 a # 1D Oeste-79.

En el año 2015, con el programa de vivienda gratuita en el departamento de Valle se invirtieron cerca de \$171.312 millones para la construcción de 6647 unidades habitacionales.

Para la segunda fase del programa de casa gratis, el Valle presentó 22 proyectos que suman un total de 5210 unidades habitacionales en 19 municipios. (EL PAIS, 2015).

9.2.6 Subsidio “Mi Casa Ya!”. Este programa está dirigido a hogares con ingresos entre 0 y 4 salarios mínimos a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, de hasta 99 millones de pesos, y subsidiará además la tasa de interés del crédito que contraten con el banco de su elección.

El subsidio a la cuota inicial será de 22 millones para quienes ganen entre 0 y 1 salario mínimo, 18 millones para los hogares que ganan entre 2 y 3 salarios mínimos, y de 8 millones para los que ganan entre 3 y 4 salarios mínimos, y para todos los beneficiarios el gobierno subsidiará 4 puntos de la tasa de interés del crédito hipotecario.

En el año 2016, fueron aprobados nuevos recursos para que se ampliara el programa Mi Casa Ya hasta el año 2019.

Se abrieron 15.000 nuevos cupos para familias que ganan entre uno y dos salarios mínimos. La reforma de Mi Casa Ya – Cuota Inicial incluye la ampliación del rango del valor de la vivienda, que ahora puede ser tanto de interés prioritario (VIP), cuyo valor alcanza los 48 millones de pesos, o de interés social (VIS), que llega a los \$93'076.290. (EL TIEMPO, 2016).

9.2.7 Programa “Casa Ahorro”. En el programa de Casa Ahorro, aplicado en la ciudad de Cali, se dirigió en su momento a compradores con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales legales.

En el 2015, actualmente se seleccionaron 9358 unidades de vivienda en 30 proyectos y se cuenta con 7300 familias habilitadas para acceder al programa. (EL PAIS, 2015).

Cuadro 20. Comparativo Tipos de Vivienda de Interés Social Vs. Ubicación

	VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS	VIVIENDA GRATUITA	MI CASA YA
CALI COMUNA 22		2 proyectos CONSTRUCTORA BOLÍVAR y COMFANDI		1 ACUARELA CIUDAD PACÍFICA – CNST. BOLÍVAR.
CALI COMUNA 15			1 .PROYECTO LLANO VERDE	
CALI COMUNA 18			1 PROYECTO ALTOS DE SANTA ELENA – CONSTRUCTORA INTEGRAR	
JAMUNDÍ	1 proyecto IC PREFABRICADOS S.A. “OASIS DE TERRANOVA”	1 proyecto de IC PREFABRICADOS S.A – RESERVA DE TERRANOVA		1 proyecto de IC PREFABRICADOS S.A.

	VIVIENDA VIP	VIVIENDA VIS	VIVIENDA GRATUITA	MI CASA YA
PALMIRA	1 proyecto RESERVAS DE ZAMORANO – MORENO TAFURT	2 PROYECTOS – CHAPINERO DEL SUR. MORENO TAFURT. Y MIRADOR CAMPESTRE CONST CUZESAR.	1 PROYECTO. URB LA COSECHA – PRISMA INGENIERÍA. 1 PROYECTO – REMANSO DE ITALIA – CONST. JARAMILLO MORA	
CANDELARIA		1 proyecto CONSTRUCTORA BOLÍVAR		
YUMBO		PARQUES DEL PINAR – INVIYUMBO		PARQUES DEL PINAR - INVIYUMBO

2/2

Fuente: Elaboración propia

9.2.8 Definición de la agenda estratégica para el mejoramiento del Sector de la Construcción de Cali. A partir de los resultados de los análisis anteriores, se puede proponer la agenda estratégica teniendo presente los siguientes aspectos:

- En los últimos años, en varias de las principales ciudades del País, se denotan los incrementos en el precio del suelo debido a la escasez de tierras aptas para la construcción de viviendas de interés social. Por los niveles de demanda de este tipo de vivienda, se esperan en los próximos años, que los precios de las viviendas sigan subiendo por el mismo concepto de precio de suelo.
- Uno de los factores que más afecta la disponibilidad de suelo es la normatividad actual y sus aspectos reglamentarios, debido a que los instrumentos que regulan el uso del suelo, aumentan el costo del mismo, sobretudo el que está destinado para el desarrollo residencial (84.4%), y por este motivo se incrementa el precio de las viviendas (82.8%).

- Resulta importante la intervención del Gobierno Nacional, para que financie los estudios técnicos necesarios para implementar los instrumentos de planificación del territorio. Debe además brindar asistencia técnica a los municipios sobre temas de política de vivienda.
- El Gobierno, debería intervenir los municipios de mayor tamaño, y que concentren importantes volúmenes de población.
- El Gobierno Nacional, debería otorgar estímulos a los municipios vecinos de las principales ciudades de Colombia, para construir en su territorio el desarrollo de proyectos de vivienda social.
- Igualmente se debe contar con el apoyo del Gobierno Nacional, para ampliar las redes de servicios públicos, pues como se ha visto en los municipios vecinos a Cali, ya no se otorgan licencias de construcción para viviendas VIS, debido a que no se han construido las redes principales de servicios públicos.
- En las grandes ciudades se debe pensar en expansión y en redensificación de la ciudad ya construida, igualmente en volver a habilitar zonas deprimidas y cambiar o renovar en estas zonas olvidadas la destinación de comercial a residencial.
- La generación de suelo para construcción de proyectos de vivienda de interés social, requieren inversiones públicas y privadas que aseguren la disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios, fundamentalmente de agua y saneamiento básico. Promoción a la competencia en el sector, esto es, múltiples operadores, es fundamental para una adecuada provisión de suelo urbanizable en zonas de expansión y en zonas de renovación urbana.
- Se considera estratégico el desarrollo de Alianzas Público-Privadas (APP) para la construcción y operación de dotacionales educativos y del sector salud, entre otros, que favorezcan a la población beneficiaria de los grandes proyectos de vivienda que actualmente se

están edificando en el territorio nacional. Debemos encontrar los elementos que permitan articular a ministerios sectoriales en el desarrollo de los proyectos de vivienda. (Silva, 2014).

- Actualizar la información distrital de los hogares con déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. Las ventajas de la construcción e implementación de un sistema de información geográfico (a nivel de pieza urbana y barrio) que contenga este tipo de variables radica en la posibilidad de hacer seguimiento a las acciones ejecutadas por el Gobierno (sea distrital, departamental o nacional) orientadas a la solución de problemas habitacionales. Identificar y ubicar en el espacio estas necesidades también es un imperativo, con el objetivo de optimizar la intervención en las comunidades más vulnerables. Es un elemento fundamental en la planificación territorial y urbana de la ciudad. Fuente especificada no válida..

- Se debe supervisar la correcta aplicación del subsidio familiar de vivienda para lo que ha sido creado, por ejemplo damnificados del fenómeno de La Niña, atención a la población en situación de desplazamiento.

- Crear mecanismos efectivos para que se haga entrega del subsidio a constructores que demuestren vs el avance de la obra, el desembolso anticipado de los mencionados subsidios.

- Implementar estrategias que propendan por el mejoramiento de calidad de la vivienda en el País.

- El Gobierno tanto nacional como municipal, deben intervenir las zonas en las que se construye VIS, para “crear comunidad” pues tantas personas con diferentes culturas e historias tales como el desplazamiento, o haber sufrido tragedias como el perder sus hogares y familiares por la ola invernal, deben tener acompañamiento y ayuda para lograr convivir en paz con otras familias, que ha ahorrado y soñado con tener una vivienda propia.

- El Gobierno y las empresas constructoras y las demás empresas privadas, deben propender para que las zonas en las que se construye vivienda de interés social, se valoricen rápidamente, por lo que deben contar con lugares tales como parques, centros comerciales, colegios, estación de policía, hospitales y vías públicas adecuadas con un buen sistema de transporte. Se ve que actualmente no llegan a estos barrios las líneas de transporte como el MIO, buses, busetas, taxis etc., y las personas que vivienda en barrios en donde se construye vivienda VIS, deben acudir al transporte ilegal o “pirata”.

10. CONCLUSIONES

Una de las principales conclusiones a las que se debe llegar, es lo exitosa que es la metodología propuesta de tomar una determinada información, y someterla a diferentes análisis, como son:

Análisis sectorial, que contiene una presentación general del sector de la construcción de la vivienda VIS en la Ciudad de Santiago de Cali, durante el lapso comprendido entre el 2014 y el 2016.

Analizando el entorno o contexto del sector de la construcción, para conocer su perfil competitivo, sus oportunidades y amenazas.

Análisis del ambiente competitivo, a la luz del Diamante competitivo

Análisis de la estructura del sector de la construcción de la vivienda VIS, y sus cinco fuerzas competitivas

El Benchmarking competitivo, pues a través de este estudio de referenciación, se comparó el sector de la construcción de vivienda VIS en Cali, con otras ciudades como Bogotá, Medellín y Barranquilla, ciudades que se seleccionaron por la información obtenida de todos los medios.

Finalmente se elaboró la cadena de Valor del sector de la construcción de la vivienda VIS en la ciudad de Cali.

Al desarrollarlos muestran efectivamente un análisis sectorial, pues uno a uno diferentes aspectos de la construcción de la vivienda VIS en Cali, (2014 – 2016).

Con la aplicación de estos puntos, se logra un análisis riguroso del sector seleccionado, al reunirse muchos datos sobre los movimientos y avances del sector en estudio. El análisis de la

información recolectada descubre y selecciona la estrategia, como lo dice el profesor

BENJAMÍN BETANCOURT (BETANCOURT G., 2014),

De otro lado, del análisis de la información encontrada y de las entrevistas a expertos (ver anexos A y B), se concluye que la evolución de la construcción de la Vivienda de Interés social en Cali durante el periodo 2014 – 2016, en la ciudad de Santiago de Cali, es alentadora, viéndose así un alza importante tanto en obras terminadas, como en obras en proceso y sobretodo una demanda importante.

Si se continúa con el desarrollo de las políticas de construcción de vivienda VIS, tanto a nivel municipal, como a nivel nacional, definitivamente se podrá reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de la VIS, creado por fenómenos tales como el desplazamiento por violencia, o simplemente por la creación de nuevos hogares, como lo hemos señalado en este Trabajo.

Durante la realización de esta investigación, se pudo evidenciar la gran cantidad de información que existen tanto en el Municipio de Cali, como a nivel Nacional, de tal manera que cualquier persona puede consultar y tener claro el panorama de la construcción de la vivienda de interés social en la ciudad de Santiago de Cali.

Esto debe permitir a las entidades gubernamentales, al Gobierno Nacional, a los gremios y a los constructores independientes, tener un claro panorama para tomar las decisiones más adecuadas en material habitacional y sobretodo incentivarlos a la construcción de la vivienda VIS.

Esta información se ha obtenido de consultar fuentes tales como:

- La población que habita en el Municipio de Santiago de Cali, a través del censo de la población.

- El estudio de las necesidades habitacionales
- Aprobación de licencias de construcción
- La demanda de viviendas VIS.
- Política Municipal de vivienda y hábitat
- Sistema Nacional Habitacional, FONVIVIENDA
- Cajas de compensación familiar
- Oferta del suelo urbano
- POT del Municipio de Santiago de Cali.
- Las publicaciones de CAMACOL
- Las publicaciones del MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En tercer lugar, lo que más incentiva la adquisición de la vivienda VIS es el ahorro.

En el punto anterior, en “**Definición de la agenda estratégica para el mejoramiento del Sector de la Construcción de Cali**”, se denota claramente como el Gobierno Nacional promueve el ahorro para la adquisición de la vivienda VIS. Programas como “CASA AHORRO”, o “MI CASA YA”, promueven el ahorro familiar encaminado a la adquisición de la solución de vivienda.

Otro aspecto que motiva la compra de vivienda VIS radica en las posibilidades que tienen las familias para obtener un subsidio, aunque este se reciba cumpliendo el requisito del ahorro para quienes deseen salir beneficiados.

En cuarto lugar, la reforma tributaria afecta a la VIS, pues perjudica el acceso a créditos de vivienda otorgada a compradores de este tipo de vivienda.

El Gobierno ha venido incentivando a los constructores de vivienda VIS con la devolución del IVA a los materiales de construcción, pero se elimina la exención del impuesto de renta derivada de la venta (enajenación) de vivienda de interés social (VIS) esto perjudica la construcción de la mencionada vivienda.

El negocio de la construcción de VIS, deja una utilidad muy baja, por varias razones que ya se han visto a lo largo de este Trabajo.

El precio de la casa está regulado por la Ley, por lo tanto el constructor no puede trasladar al precio final de venta el impacto en el cambio del costo, por ejemplo de los terrenos y de los insumos para la construcción y estas alzas no se cubren con el incremento que año tras año va teniendo el salario mínimo. Este impacto en el precio de la vivienda solamente puede ser asumido por los grandes constructores, en sus producciones a escala y quienes solo así pueden mantener los beneficios tributarios, dejando por fuera a los demás constructores.

Al dejarse de construir este tipo de casas, el impacto también repercute en el trabajo de todos los vinculados al sector de la construcción.

Este es un retroceso en el proceso de construcción de vivienda VIS, pues al dejarse de construir la VIS por las empresas reconocidas y controladas, vuelve la informalidad.

11. RECOMENDACIONES

1. Para detectar la información de las personas que realmente necesitan vivienda VIS, se puede entrar a trabajar con la información con la que cuenta el SISBEN, pues se encuentra verificada con visitas que la misma entidad realiza a quienes solicitan su afiliación y aplicar una encuesta para determinar las necesidades básicas de vivienda de la población menos favorecida.

2. Generar un Banco de Tierras Urbanizable para la Construcción de VIS: Se debe analizar la información con la que cuenta Bienes Inmuebles del Municipio de Cali, para determinar cuáles de los lotes que han sido cedidos por los constructores, pueden utilizarse para la construcción de vivienda VIS, debido a que a lo largo del Trabajo, se detectó que uno de los principales problemas para la construcción de la vivienda de interés social, era la falta de tierra urbanizable dentro del perímetro urbano de la ciudad de Cali.

3. Coordinar la anterior información con el POT.

4. Que el Municipio de Cali, genere conciencia en los constructores de viviendas VIS, que deben suplir todas las necesidades de la población que va a residir en estas urbanizaciones, y que se dote de todos los servicios básicos para una vida digna, tales como servicios públicos, agua, energía, gas, internet, recolección de basuras, buen servicio de transporte. Que cuenten con espacios dotados de elementos para la recreación tales como canchas, polideportivos, espacios como casetas comunales, teatrinos, escuelas primarias y colegios y sobretodo con estaciones de policía para garantizar la seguridad de las personas que residen en estas urbanizaciones.

5. Elaboración de Convenios para facilitar el acceso al subsidio para la auto construcción de vivienda VIS y para el mejoramiento de vivienda nueva.

6. Diseñar viviendas VIS que cuenten con la infraestructura necesaria para que una familia vida cómoda y dignamente en ellas. Definitivamente el modelo básico de vivienda con una sola habitación y un solo baño, con un segundo piso por construir, no soluciona el problema de vivienda digna de las familias de más bajos recursos.

7. Obligar a las constructoras de vivienda VIS en Cali, que las urbanizaciones de vivienda VIS, cuenten con los equipamientos necesarios para recreación, salud, educación y seguridad, y sobretodo acompañamiento en el acople de las personas que vienen a vivir en esa localidad y así construir adecuadamente una comunidad sana.

8. Fomentar Foros con el tema de la vivienda VIS, no solamente con los gremios como CAMACOL, sino por ejemplo a agremiaciones de posibles compradores de viviendas VIS, para que como asociación o agremiación, tengan fuerza para acceder a estos subsidios de vivienda y no dependan del Fondo Nacional del Ahorro, ni de las cajas de compensación familiar, quienes manipulan la entrega de estos subsidios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACTUALICESE.COM. (3 de 10 de 2015).

<http://actualicese.com/actualidad/2015/11/03/constructores-de-vivienda-de-interes-social-pueden-solicitar-en-devolucion-el-iva-de-materiales/>. Obtenido de *<http://actualicese.com/actualidad/2015/11/03/constructores-de-vivienda-de-interes-social-pueden-solicitar-en-devolucion-el-iva-de-materiales/>*:
<http://actualicese.com/actualidad/2015/11/03/constructores-de-vivienda-de-interes-social-pueden-solicitar-en-devolucion-el-iva-de-materiales/>

ALCALDIA DE CALI. (13 de 09 de 2010).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/los_recursos_de_las_caletas_no_estn_en_riesgo_public. Obtenido de *http://www.cali.gov.co/publicaciones/los_recursos_de_las_caletas_no_estn_en_riesgo_public*:
http://www.cali.gov.co/publicaciones/los_recursos_de_las_caletas_no_estn_en_riesgo_public

ALCALDIA DE CALI. (29 de 11 de 2011).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/se_prorroga_alerta_amarilla_en_cali_por_contaminacin_visual_public. Obtenido de *http://www.cali.gov.co/publicaciones/se_prorroga_alerta_amarilla_en_cali_por_contaminacin_visual_public*

ALCALDIA DE CALI. (s.f.).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/datos_de_cali_y_el_valle_del Cauca_public. Obtenido de *http://www.cali.gov.co/publicaciones/datos_de_cali_y_el_valle_del Cauca_public*

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - DEPTO ADMIN PLANEACION. (05 de 08 de 2014).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/poblacion_de_cali_aumenta_anualmente_en_habitantes_public. Obtenido de *http://www.cali.gov.co/publicaciones/poblacion_de_cali_aumenta_anualmente_en_habitantes_public*:
http://www.cali.gov.co/publicaciones/poblacion_de_cali_aumenta_anualmente_en_habitantes_public

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (21 de 09 de 2012).

http://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/se_afianza_el_g11_con_directores_de_planeacin_en_el_valle_del Cauca_pub. Obtenido de http://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/se_afianza_el_g11_con_directores_de_planeacin_en_el_valle_del Cauca_pub:
http://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/se_afianza_el_g11_con_directores_de_planeacin_en_el_valle_del Cauca_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (2013). gustavo.sanchez@cali.gov.co

http://www.cali.gov.co/publicaciones/cali_se_prepara_para_la_cumbre_mundial_afro_del_2013_pub. Obtenido de gustavo.sanchez@cali.gov.co
http://www.cali.gov.co/publicaciones/cali_se_prepara_para_la_cumbre_mundial_afro_del_2013_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (2013).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/cali_se_prepara_para_la_cumbre_mundial_afro_del_2013_pub). Obtenido de http://www.cali.gov.co/publicaciones/cali_se_prepara_para_la_cumbre_mundial_afro_del_2013_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (02 de 10 de 2014). <http://www.cali.gov.co>. Obtenido de http://www.cali.gov.co/publicaciones/liga_universitaria_de_consumidores_trabaja_con_exito_en_defensa_de_los_intereses_de_los_ciudadanos_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (05 de 08 de 2014).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/poblacion_de_cali_aumenta_anualmente_en_habitantes_pub. Obtenido de http://www.cali.gov.co/publicaciones/poblacion_de_cali_aumenta_anualmente_en_habitantes_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (03 de 08 de 2016).

http://www.cali.gov.co/vivienda/publicaciones/fondo_nacional_del_ahorro_financiera_con_mil_millones_de_pesos_la_transformacion_del_barrio_san_pascual_pub. Obtenido de http://www.cali.gov.co/vivienda/publicaciones/fondo_nacional_del_ahorro_financiera_con_mil_millones_de_pesos_la_transformacion_del_barrio_san_pascual_pub

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI. (s.f.). <http://www.cali.gov.co>. Obtenido de http://www.cali.gov.co/publicaciones/cali_en_cifras_2013_pub

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA. (05 de 05 de 2016).

<http://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/base/descargas/public/boletinconstruccionno.48abril2016.pdf>. Obtenido de <http://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/base/descargas/public/boletinconstruccionno.48abril2016.pdf>: <http://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/base/descargas/public/boletinconstruccionno.48abril2016.pdf>

ALCALDIA, C. S. (s.f.).

http://www.cali.gov.co/publicaciones/datos_de_cali_y_el_valle_del_cauca_pub.

ANDI. (07 de 2015).

<http://www.andi.com.co/cpa/Boletines%202015/Boleti%CC%81n%20No.%202%20Acer%20chino%20en%20Colombia%20y%20el%20Mundo.pdf>. Obtenido de <http://www.andi.com.co/cpa/Boletines%202015/Boleti%CC%81n%20No.%202%20Acer%20chino%20en%20Colombia%20y%20el%20Mundo.pdf>: <http://www.andi.com.co/cpa/Boletines%202015/Boleti%CC%81n%20No.%202%20Acer%20chino%20en%20Colombia%20y%20el%20Mundo.pdf>

AUPEC. (02 de 1999). aupec@mafalda.univalle.edu.co. Obtenido de

<http://aupec.univalle.edu.co/informes/feb99/construccion.html>

Baena, A. &. (2013). Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral. *S & T*, 9 - 26.

BANCO CAJA SOCIAL . (2016). <https://www.bancocajasocial.com/todo-para-su-proyecto/credito-constructor-0>. Obtenido de <https://www.bancocajasocial.com/todo-para-su-proyecto/credito-constructor-0>

BANCO DE OCCIDENTE. (2016). <https://www.bancodeoccidente.com.co>. Obtenido de

<https://www.bancodeoccidente.com.co/wps/wcm/connect/banco-occidente/dcc4da6e-f89f-4e41-ad46-54851d75ba08/vivienda-inmuebles-comerciales.html?MOD=AJPERES>

BANCO MUNDIAL. (2003). *Toward a City Development and Estrategy*. BOGOTA: ORTIZ ALEXANDRA.

BARRANQUILLA COMO VAMOS INDICADORES 2009 - 2013. (2013).

<http://www.barranquillacomovamos.co/bcv/index.php/component/k2/item/335-c%C3%B3mo-vamos-en-vivienda-indicadores-2009-2013>. Obtenido de <http://www.barranquillacomovamos.co/bcv/index.php/component/k2/item/335-c%C3%B3mo-vamos-en-vivienda-indicadores-2009-2013>

BBWA RESERCH. (2015). <https://www.bbwaresearch.com/wp-content/uploads/2015/03/3Situacionyperspectivas.pdf>. Obtenido de <https://www.bbwaresearch.com/wp-content/uploads/2015/03/3Situacionyperspectivas.pdf>: <https://www.bbwaresearch.com/wp-content/uploads/2015/03/3Situacionyperspectivas.pdf>

BETANCOUR, B. (2011). *Entorno Organizacional, Análisis y Diagnóstico*. cali: editorial@univalle.edu.co.

BETANCOURT G., B. (2011). *Entorno Organizacional*. Santiago de Cali: Editorial Unidad de Artes Gráficas de la Facultad de Ciencias, Universidad del Valle.

BETANCOURT G., B. (2013). *Benchmarking Competitivo, un enfoque práctico*. Santiago de Cali: Editorial Francisco Impresos.

BETANCOURT G., B. (2014). *Análisis Sectorial y Competitividad*. Santafé de Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.

BETANCOURT, B. (2013). *Benchmarking Competitivo, un enfoque practico*. Cali: Francisco Impresos.

BOGOTA CAMACOL. (28 de 10 de 2014). <http://camacol.co>. Obtenido de http://camacol.co/sites/default/files/presentaciones_eventos/Presentaci%C3%B3n_IFC_CAMACOL_Suelo_28oct_JMS.PDF

BOGOTA COMO VAMOS . (19 de 10 de 2014).

<http://www.bogotacomovamos.org/concejo/blog/vivienda-de-interes-social-vis-y-de->

interes-prioritario-vip-en-bogota/. Obtenido de
<http://www.bogotacomovamos.org/concejo/blog/vivienda-de-interes-social-vis-y-de-interes-prioritario-vip-en-bogota/>

BOLIVAR, C. (n.d. de n.d. de n.d.). *Nuestra Empresa*. Recuperado el 29 de 10 de 2014, de
http://www.constructorabolivar.com/nuestra_empresa_quienes_somos.html

CALI COMO VAMOS. (2014). <http://www.calicomovamos.org.co/medio-ambiente-y-entorno>.
 Obtenido de <http://www.calicomovamos.org.co/medio-ambiente-y-entorno>:
<http://www.calicomovamos.org.co/medio-ambiente-y-entorno>

CALI COMO VAMOS. (2015). <http://www.calicomovamos.org.co/#!/vivienda/c1clm>. Obtenido
 de <http://www.calicomovamos.org.co/#!/vivienda/c1clm>

CALI, A. D. (16 de 12 de 2014). *ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI*. Obtenido de
http://www.cali.gov.co/publicaciones/se_construiran_viviendas_para_damnificados_por_ola_invernal_pub

CAMACOL & SENA. (s.f.). <http://www.camacol.co>. Obtenido de
<http://www.camacol.co/sites/default/files/proyecto-de-investigacion-del-sector-de-la-construccion-de-edificaciones-en-Colombia.pdf>

CAMACOL. (07 de 2014).
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico%20No%20%2059_Julio%202014.pdf. Obtenido de
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico%20No%20%2059_Julio%202014.pdf

CAMACOL. (2015).
http://camacol.co/sites/default/files/presentaciones_eventos/ViceministroEscobar-Camacol.pdf. Obtenido de
http://camacol.co/sites/default/files/presentaciones_eventos/ViceministroEscobar-Camacol.pdf:

http://camacol.co/sites/default/files/presentaciones_eventos/ViceministroEscobar-Camacol.pdf

CAMACOL. (2015). <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/634-el-sector-de-la-construccion-podria-tener-un-crecimiento-del-9-en-2016>. Obtenido de <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/634-el-sector-de-la-construccion-podria-tener-un-crecimiento-del-9-en-2016>: <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/634-el-sector-de-la-construccion-podria-tener-un-crecimiento-del-9-en-2016>

CAMACOL. (2016). <http://camacol.co>. Obtenido de http://camacol.co/sites/default/files/IE-Tendencias/TENDENCIAS%20DE%20LA%20CONSTRUCCION%20N.7_0.pdf

CAMACOL. (29 de 08 de 2016). <http://camacol.co/prensa/noticias/pib-de-edificaciones-creci%C3%B3-28-en-el-segundo-trimestre-de-2016>. Obtenido de <http://camacol.co/prensa/noticias/pib-de-edificaciones-creci%C3%B3-28-en-el-segundo-trimestre-de-2016>: <http://camacol.co/prensa/noticias/pib-de-edificaciones-creci%C3%B3-28-en-el-segundo-trimestre-de-2016>

CAMACOL. (01 de 12 de 2016). http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2081KOB%20%28ECH%29_0.pdf. Obtenido de http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2081KOB%20%28ECH%29_0.pdf: http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20econ%C3%B3mico%20No%20%2081KOB%20%28ECH%29_0.pdf

CAMACOL. (12 de 2016). INFORME DE COYUNTURA ECONOMICA. COORDENADA URBANA, 67-70.

CAMACOL CARIBE. (19 de 03 de 2015). <http://www.camacolcaribe.com>. Obtenido de <http://www.camacolcaribe.com/index.php/component/flexicontent/88-news/372-programas-del-gobierno-nacional-impactaron-las-cifras-de-construccion-en-barranquilla>

CAMACOL. (s.f.). <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/443-al-dia-se-aprueban-145-creditos-para-compra-de-vivienda-en-colombia>. Recuperado el 11 de 08 de 2016, de <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/443-al-dia-se-aprueban-145-creditos-para-compra-de-vivienda-en-colombia>

CAMACOL. (s.f.). <http://www.coordenadaurbana.com/login.php>. Obtenido de <http://www.coordenadaurbana.com/login.php>

CAMACOL. (S.F. de s.f. de s.f.). *industriales-del-sector-conocieron-como-comprar-las-constructoras-de-la-region-los-insumos-para-su-actividad*. Recuperado el 29 de 10 de 2014, de CAMACOL VALLE ORG:
<http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/419-industriales-del-sector-conocieron-como-comprar-las-constructoras-de-la-region-los-insumos-para-su-actividad>

CAMACOL VALLE. (2013). *Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda Santiago de Cali y su Área de Influencia Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo*. SANTIAGO DE CALI: S.I.

CAMACOL VALLE. (30 de 10 de 2015). <http://camacol.co/noticias/camacol-prev%C3%A9-un-crecimiento-de-97-para-la-construcci%C3%B3n-de-edificaciones-en-2016>. Obtenido de <http://camacol.co/noticias/camacol-prev%C3%A9-un-crecimiento-de-97-para-la-construcci%C3%B3n-de-edificaciones-en-2016>: <http://camacol.co/noticias/camacol-prev%C3%A9-un-crecimiento-de-97-para-la-construcci%C3%B3n-de-edificaciones-en-2016>

CAMACOL VALLE. (01 de 11 de 2015). <http://camacolvalle.org.co/Web/wp-content/uploads/2016/07/Comunicado-Foro-Economico-Noviembre-2015.pdf>. Obtenido de <http://camacolvalle.org.co/Web/wp-content/uploads/2016/07/Comunicado-Foro-Economico-Noviembre-2015.pdf>: <http://camacolvalle.org.co/Web/wp-content/uploads/2016/07/Comunicado-Foro-Economico-Noviembre-2015.pdf>

CAMACOL VALLE. (s.f.). <http://www.expocamacol.com/encuentro-internacional-de-la-innovacion/>. Obtenido de <http://www.expocamacol.com/encuentro-internacional-de-la-innovacion/>

CAMACOL VALLE. (s.f.). www.camacolvalle.org.co/historial.php. Obtenido de www.camacolvalle.org.co/historial.php

CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMACOL VALLE DEL CAUCA. (n.d. de n.d. de n.d.). CAMACOL. Recuperado el 03 de 10 de 2013, de Evolución del sector edificador y de la Regional Valle a través de las Décadas: <http://www.camacolvalle.org.co/>

CAMARA DE COMERCIO DE CALI. (s.f.). <http://www.ccc.org.co/articulos-revista-accion/ediciones/131/3156/mio-protagonista-del-desarrollo-de-cali-y-la-region.html>. Recuperado el 11 de 08 de 2016, de <http://www.ccc.org.co/articulos-revista-accion/ediciones/131/3156/mio-protagonista-del-desarrollo-de-cali-y-la-region.html>

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN. (17 de 10 de 2012). http://www.camamedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/Biblioteca/EstudiosJuridicos/Foro%20del%20jurista_PDF%20interactivo_17oct2012.pdf. Obtenido de http://www.camamedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/Biblioteca/EstudiosJuridicos/Foro%20del%20jurista_PDF%20interactivo_17oct2012.pdf

CARACOL. (06 de 12 de 2013). <http://www.caracol.com.co/noticias/economia/icollantas-suspende-sus-operaciones-por-cuantiosas-perdidas/20130612/nota/1914658.aspx>. Obtenido de <http://www.caracol.com.co/noticias/economia/icollantas-suspende-sus-operaciones-por-cuantiosas-perdidas/20130612/nota/1914658.aspx>: <http://www.caracol.com.co/noticias/economia/icollantas-suspende-sus-operaciones-por-cuantiosas-perdidas/20130612/nota/1914658.aspx>

CARACOL. (07 de 08 de 2014). http://caracol.com.co/radio/2014/08/07/nacional/1407393720_356997.html. Obtenido de http://caracol.com.co/radio/2014/08/07/nacional/1407393720_356997.html

- CCC. (08 de 2014). <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>: <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>
- CCC. (25 de 08 de 2015). <http://www.ccc.org.co/revista-accion-ccc/27517/constructor-de-futuro.html>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/revista-accion-ccc/27517/constructor-de-futuro.html>: <http://www.ccc.org.co/revista-accion-ccc/27517/constructor-de-futuro.html>
- CCC. (31 de 08 de 2016). <http://www.ccc.org.co/file/2016/08/Ritmo-Laboral-agosto-VF.pdf>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/file/2016/08/Ritmo-Laboral-agosto-VF.pdf>: <http://www.ccc.org.co/file/2016/08/Ritmo-Laboral-agosto-VF.pdf>
- Ceballos, O. L. (2008). *Vivienda Social en Colombia. Una mirada desde su legislación. 1918 - 2005*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- CENTELSA. (s.f.). <http://www.centelsa.com.co/>. Obtenido de <http://www.centelsa.com.co/>
- CEPAL. (06 de 1999). <http://www.cepal.org/es/publicaciones/5287-la-politica-vivienda-interes-social-colombia-noventa>. Obtenido de <http://www.cepal.org/es/publicaciones/5287-la-politica-vivienda-interes-social-colombia-noventa>
- COLCAPITAL . (2014). <http://www.colcapital.org/wp-content/uploads/2016/02/iv.-Informe-Sectorial-Sectores-Inmobiliario-y-Construccion-.pdf>. Obtenido de <http://www.colcapital.org/wp-content/uploads/2016/02/iv.-Informe-Sectorial-Sectores-Inmobiliario-y-Construccion-.pdf>: <http://www.colcapital.org/wp-content/uploads/2016/02/iv.-Informe-Sectorial-Sectores-Inmobiliario-y-Construccion-.pdf>
- COLOMBIA SE LEVANTA. (28 de 10 de 2013). <https://www.youtube.com/watch?v=axwZRN04RMc>. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=axwZRN04RMc>: <https://www.youtube.com/watch?v=axwZRN04RMc>

- COMFANDI. (16 de 08 de 2016). <http://www.comfandi.com.co>. Obtenido de <http://www.comfandi.com.co/persona/cali/vivienda/proyectos-de-vivienda/conjunto-cerrado-los-mandarinos>
- COMFANDI. (2016). www.comfandi.com.co/persona/cali/vivienda/proyectos-de-vivienda. Obtenido de www.comfandi.com.co/persona/cali/vivienda/proyectos-de-vivienda
- CONGRESO DE LA REPUBLICA. (07 de 06 de 2016). <https://www.youtube.com/watch?v=-mLundQ7spI>. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=-mLundQ7spI>
- CONPES 3848. (03 de 11 de 2015). <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3848.pdf>. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3848.pdf>
- CONSTRUCTORA CUSEZAR. (06 de 03 de 2015). <http://www.cusezar.com/noticia/Vivienda-de-Interes-Social-una-opcion-que-le-cambiara-la-vida>. Obtenido de <http://www.cusezar.com/noticia/Vivienda-de-Interes-Social-una-opcion-que-le-cambiara-la-vida>
- CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S.A. . (2016). <http://icprefabricados.com/nuestra-empresa/nuestra-historia/>. Obtenido de <http://icprefabricados.com/nuestra-empresa/nuestra-historia/>
- CONSTRUCTORA MEJOR VIVIR. (2016). <http://www.constructoramejorvivir.com/proyectos/reserva-aguacatal.html>. Obtenido de <http://www.constructoramejorvivir.com/proyectos/reserva-aguacatal.html>
- CORTE CONSTITUCIONAL. (7 de 07 de 2011). Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2011/T-530-11.htm>

CPA PREFABRICADOS S.A. (2012). <http://www.cpaprefabricados.com/nosotros.html>.

Obtenido de <http://www.cpaprefabricados.com/nosotros.html>

CUSEZAR. (2016). <http://www.cusezar.com/proyectos/mirador-campestre>. Obtenido de

<http://www.cusezar.com/proyectos/mirador-campestre>:

DANE. (30 de 06 de 2003). <http://www.cali.gov.co>. Obtenido de [http://www.cali.gov.co/](http://www.cali.gov.co/publico2/documentos/planeacion/planterritorial/com02.pdf)

[publico2/documentos/planeacion/planterritorial/com02.pdf](http://www.cali.gov.co/publico2/documentos/planeacion/planterritorial/com02.pdf)

DANE. (2005).

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/Bol_deficit_vivienda.pdf.

Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/Bol_deficit_vivienda.pdf:

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/Bol_deficit_vivienda.pdf

DANE. (2005).

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf.

Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf:

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf

DANE. (2012).

DANE. (2013). <https://www.dane.gov.co/files/>. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/>

DANE. (01 de 2016). <http://www.dane.gov.co>. Obtenido de [http://www.dane.gov.co/files/](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/iccv/bol_iccv_ene16.pdf)

[investigaciones/boletines/iccv/bol_iccv_ene16.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/iccv/bol_iccv_ene16.pdf)

DANE. (06 de 2016). <http://www.dane.gov.co>. Obtenido de [http://www.dane.gov.co/index.php/](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/estadisticas-de-concreto-premezclado)

[estadisticas-por-tema/construccion/estadisticas-de-concreto-premezclado](http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/estadisticas-de-concreto-premezclado)

DANE. (30 de 06 de 2016).

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_Itrim16.pdf.

Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_Itrim16.pdf

DANE. (02 de 09 de 2016).

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/cp_vis_no_vis_Itrim16.pdf.

Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/cp_vis_no_vis_Itrim16.pdf:

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/cp_vis_no_vis_Itrim16.pdf

DANE. (18 de 03 de 2016).

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/anuales/ccrg_base2005/Bol_Cuentas_Anuales_2013-2014p.pdf. Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/anuales/ccrg_base2005/Bol_Cuentas_Anuales_2013-2014p.pdf:

http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/anuales/ccrg_base2005/Bol_Cuentas_Anuales_2013-2014p.pdf

DANE. (06 de 2016).

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/bol_vis_Itrim2016.pdf.

Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/bol_vis_Itrim2016.pdf:

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/bol_vis_Itrim2016.pdf

DANE. (s.f.). http://www.cali.gov.co/ipc/publicaciones/perfiles_por_comunas_pub. Obtenido de http://www.cali.gov.co/ipc/publicaciones/perfiles_por_comunas_pub

DANE. (s.f.). <http://www.dane.gov.co>. Obtenido de <http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib>

DANE. (s.f.). www.dane.gov.co. Obtenido de formularios.dane.gov.co/.../aym_index.php?url.

DAVIVIENDA. (01 de 2016). <https://www.davivienda.com>. Obtenido de <https://www.davivienda.com/wps/wcm/connect/f1864cdb-ba9a-4203-a710-14426dd89e1b/INFORME+EDIFICACIONES+ENERO+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f1864cdb-ba9a-4203-a710-14426dd89e1b>

DIARIO EL TIEMPO. (20 de 04 de 2014). <http://www.eltiempo.com>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/multimedia/especiales/vivienda-de-interes-social-costa/14715038?stopapp>: <http://www.eltiempo.com>

DIARIO EL TIEMPO. (27 de 10 de 2014). <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/subsidio-a-la-tasa-de-interes-de-viviendas-de-interes-social/14752681>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/subsidio-a-la-tasa-de-interes-de-viviendas-de-interes-social/14752681>

DIARIO OCCIDENTE. (16 de 01 de 2014). <http://occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali/>. Obtenido de <http://occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali/>: <http://occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali/>

DIARIO OCCIDENTE. (16 de 01 de 2014). <http://www.occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali>. Obtenido de <http://www.occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali>: <http://www.occidente.co/anuncian-1050-viviendas-gratuitas-mas-para-cali>

ECONSTRUCCION CAMARA DE COMERCIO DE CALI. (08 de 2014). <http://www.ccc.org.co>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>

EL COLOMBIANO. (27 de 06 de 2013). <http://www.elcolombiano.com>. Obtenido de http://www.elcolombiano.com/historico/a_medellin_hay_que_echarle_4_5_6_o_mas_pisos_porque_falta_tierra-JCEC_253039

EL COLOMBIANO. (08 de 10 de 2016). <http://www.elcolombiano.com/negocios/razones-del-deficit-de-vivienda-vis-y-vip-para-medellin-FC5127106>. Obtenido de <http://www.elcolombiano.com/negocios/razones-del-deficit-de-vivienda-vis-y-vip-para-medellin-FC5127106>: <http://www.elcolombiano.com/negocios/razones-del-deficit-de-vivienda-vis-y-vip-para-medellin-FC5127106>

EL EMPLEO. (27 de 10 de 2015). <http://www.empleo.com>. Obtenido de http://www.empleo.com/colombia/pulso_laboral/construccion-lidera-el-desarrollo-economico-de-colombia--/16414291

EL EMPLEO.COM. (s.f.). <http://www.empleo.com>. Obtenido de http://www.empleo.com/colombia/formacion_desarrollo/otra-desbandada---/6585593

EL ESPECTADOR. (27 de 1 de 2016). <http://www.elspectador.com>. Obtenido de <http://www.elspectador.com/noticias/bogota/penalosa-admite-su-proyecto-de-vivienda-implica-interve-articulo-613050>

EL ESPECTADOR. (13 de 07 de 2016). <http://www.elspectador.com/noticias/economia/sancionada-ley-de-vivienda-segura-busca-protger-al-com-articulo-643123>. Obtenido de <http://www.elspectador.com/noticias/economia/sancionada-ley-de-vivienda-segura-busca-protger-al-com-articulo-643123>: <http://www.elspectador.com/noticias/economia/sancionada-ley-de-vivienda-segura-busca-protger-al-com-articulo-643123>

EL HERALDO. (23 de 03 de 2011). <http://es.slideshare.net/elheraldoco/presentacin-foro-atlantico-final-v1>. Obtenido de <http://es.slideshare.net/elheraldoco/presentacin-foro-atlantico-final-v1>

EL HERALDO. (23 de 11 de 2011). <http://www.elheraldo.co/econom-a/en-barranquilla-se-construir-proyecto-de-22000-vis-47059>. Obtenido de <http://www.elheraldo.co/econom-a/en-barranquilla-se-construir-proyecto-de-22000-vis-47059>

EL HERALDO. (03 de 08 de 2015). <http://www.elheraldo.co/region/la-construccion-un-sector-que-escala-en-barranquilla-209501>. Obtenido de <http://www.elheraldo.co/region/la-construccion-un-sector-que-escala-en-barranquilla-209501>

EL MUNDO. (16 de 07 de 2015). http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/las_tic_encareceran_vivienda.php#.V-sFZvnhDIV. Obtenido de http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/las_tic_encareceran_vivienda.php#.V-sFZvnhDIV

http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/las_tic_encareceran_vivienda.php#.V-sFZvnhDIV

EL PAIS. (s.f.). Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/unica-tierra-disponible-cali-esta-navarro-vivienda>

EL PAIS. (s.f.).

EL PAIS. (15 de 03 de 2002).

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/notas/Marzo152002/B415N1.html>. Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/notas/Marzo152002/B415N1.html>:
<http://historico.elpais.com.co/paisonline/notas/Marzo152002/B415N1.html>

EL PAIS. (14 de 02 de 2008). <http://historico.elpais.com.co>. Obtenido de <http://historico.elpais.com.co>: <http://historico.elpais.com.co>

EL PAIS. (14 de 02 de 2008).

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Febrero142008/cali05.html>.
Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Febrero142008/cali05.html>

EL PAIS. (23 de 05 de 2010).

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Mayo232010/eco1.html>.
Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Mayo232010/eco1.html>:
<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Mayo232010/eco1.html>

EL PAIS. (09 de 10 de 2010). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/contaminacion-ambiental-carga-muy-pesada-para-cali> . Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/contaminacion-ambiental-carga-muy-pesada-para-cali> :
<http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/contaminacion-ambiental-carga-muy-pesada-para-cali>

- EL PAIS. (14 de 06 de 2011). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/50-familias-reciben-primeros-apartamentos-en-altos-santa-elena>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/50-familias-reciben-primeros-apartamentos-en-altos-santa-elena>: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/50-familias-reciben-primeros-apartamentos-en-altos-santa-elena>
- EL PAIS. (19 de 11 de 2013). (<http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/representantes-cumbre-afro-reuniran-cali>). . Obtenido de (<http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/representantes-cumbre-afro-reuniran-cali>).
- EL PAIS. (06 de 2013). <http://www.caracol.com.co/noticias/economia/icollantas-suspende-sus-operaciones-por-cuantiosas-perdidas/20130612/nota/1914658.aspx>. Obtenido de <http://www.caracol.com.co/noticias/economia/icollantas-suspende-sus-operaciones-por-cuantiosas-perdidas/20130612/nota/1914658.aspx>
- EL PAIS. (15 de 03 de 2013). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/camacol-denuncio-falta-tierras-ha-frenado-planes-vivienda-cali>
- EL PAIS. (22 de 05 de 2013). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/santos-entrego-viviendas-gratuitas-para-500-familias-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/santos-entrego-viviendas-gratuitas-para-500-familias-cali>
- EL PAIS. (5 de 12 de 2013). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-volvio-ocupar-tercer-lugar-mercado-vivienda-camacol>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-volvio-ocupar-tercer-lugar-mercado-vivienda-camacol>
- EL PAIS. (05 de 12 de 2013). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-volvio-ocupar-tercer-lugar-mercado-vivienda-camacol>. Recuperado el 29 de 10 de 2014, de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-volvio-ocupar-tercer-lugar-mercado-vivienda-camacol>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-volvio-ocupar-tercer-lugar-mercado-vivienda-camacol>
- EL PAIS. (1 de 09 de 2014). <http://historico.elpais.com.co/paionline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>.

Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>:

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>

EL PAIS. (01 de 09 de 2014).

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>.

Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>:

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Abril302006/cali1.html>

EL PAIS. (1 de 09 de 2014).

<http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Agosto012004/A501N1A.html>.

Obtenido de <http://historico.elpais.com.co/paisonline/calionline/notas/Agosto012004/A501N1A.html>

EL PAIS. (28 de 09 de 2014). <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/452-las-20-preguntas-claves-para-entender-como-lo-afecta-el-nuevo-pot-de-cali>.

Obtenido de <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/452-las-20-preguntas-claves-para-entender-como-lo-afecta-el-nuevo-pot-de-cali>

EL PAIS. (05 de 08 de 2014). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/cali-oferta-100-planos-vivienda>

EL PAIS. (04 de 06 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-prepara-cali-para-posible-fenomeno-nino>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-prepara-cali-para-posible-fenomeno-nino>:

<http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-prepara-cali-para-posible-fenomeno-nino>:

<http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-prepara-cali-para-posible-fenomeno-nino>

EL PAIS. (08 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/concejo-entrego-pot-con-modificaciones>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/concejo-entrego-pot-con-modificaciones>

EL PAIS. (08 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/concejo-entrego-pot-con-modificaciones>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/concejo-entrego-pot-con-modificaciones>

EL PAIS. (24 de 02 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/megaobra-paz-estaria-lista-cinco-meses>. Recuperado el 11 de 08 de 2016, de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/megaobra-paz-estaria-lista-cinco-meses>

EL PAIS. (05 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/nuevo-pot-permitiria-habilitar-tres-mil-hectareas-para-construir-ladera>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/nuevo-pot-permitiria-habilitar-tres-mil-hectareas-para-construir-ladera>

EL PAIS. (05 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/nuevo-pot-permitiria-habilitar-tres-mil-hectareas-para-construir-ladera>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/nuevo-pot-permitiria-habilitar-tres-mil-hectareas-para-construir-ladera>: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/nuevo-pot-permitiria-habilitar-tres-mil-hectareas-para-construir-ladera>

EL PAIS. (11 de 12 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/2015-sera-otro-buen-ano-para-sector-construccion-dicen-expertos>

EL PAIS. (11 de 12 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/2015-sera-otro-buen-ano-para-sector-construccion-dicen-expertos>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/2015-sera-otro-buen-ano-para-sector-construccion-dicen-expertos>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/2015-sera-otro-buen-ano-para-sector-construccion-dicen-expertos>

EL PAIS. (17 de 09 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/economia-colombiana-crecio-43-segundo-trimestre>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/economia-colombiana-crecio-43-segundo-trimestre>

<http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/economia-colombiana-crecio-43-segundo-trimestre>

EL PAIS. (09 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>

EL PAIS. (09 de 10 de 2014). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/vivienda-cali-registro-incremento-526-primer-semester-ano>

EL PAIS. (06 de 06 de 2015). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>

EL PAIS. (26 de 05 de 2015). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/venta-vivienda-cali-crecio-30-primer-trimestre-2015>

EL PAIS. (04 de 06 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>

EL PAIS. (01 de 02 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/migracion-problema-cada-vez-preocupante-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/migracion-problema-cada-vez-preocupante-cali>: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/migracion-problema-cada-vez-preocupante-cali>

EL PAIS. (15 de 07 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/onu-apoyara-proyectos-vivienda-sostenible-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/onu-apoyara-proyectos-vivienda-sostenible-cali>

EL PAIS. (24 de 11 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/viviendas-futuro-ya-estan-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/viviendas-futuro-ya-estan-cali>: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/viviendas-futuro-ya-estan-cali>

EL PAIS. (04 de 06 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>

EL PAIS. (04 de 06 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/minvivienda-explica-como-adquirir-casa-con-nuevos-planes-gobierno>

EL PAIS. (18 de 03 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economi>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economi>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economi>

EL PAIS. (18 de 03 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economia>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economia>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/sector-construccion-motor-crecimiento-economia>

EL PAIS. (24 de 05 de 2015). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/ultimos-cinco-anos-han-llegado-valle-cauca-40-nuevas-companias>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/ultimos-cinco-anos-han-llegado-valle-cauca-40-nuevas-companias>

EL PAIS. (15 de 08 de 2016). http://internacional.elpais.com/internacional/2016/08/14/colombia/1471194975_540317.html. Obtenido de http://internacional.elpais.com/internacional/2016/08/14/colombia/1471194975_540317.html

EL PAIS. (02 de 04 de 2016). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/fenomeno-nino-va-pese-este-lloviendo>

EL PAIS. (17 de 05 de 2016). <http://www.elpais.com.co>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/colombia/noticias/existe-76-probabilidades-fenomeno-nina-2016-ideam>

EL PAIS. (2 de 06 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/construiran-todas-megaobras-faltan-alcaldia-cali>

EL PAIS. (05 de 04 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-esta-aire-respira-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-esta-aire-respira-cali>: <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/como-esta-aire-respira-cali>

EL PAIS. (2 de 06 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/construiran-todas-megaobras-faltan-alcaldia-cali>. Recuperado el 2016 de 11 de 08, de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/construiran-todas-megaobras-faltan-alcaldia-cali>

EL PAIS. (19 de 04 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/edificaciones-clave-cali-preparadas-para-terremoto>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/edificaciones-clave-cali-preparadas-para-terremoto>

EL PAIS. (21 de 01 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/mio-cable-mueve-4500-pasajeros-diarios>. Recuperado el 11 de 08 de 2016, de <http://www.elpais.com.co/elpais/cali/noticias/mio-cable-mueve-4500-pasajeros-diarios>

EL PAIS. (22 de 11 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/juzgado-frena-construccion-vivienda-jamundi>

EL PAIS. (27 de 09 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>

EL PAIS. (11 de 04 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-si-necesita-configurar-area-metropolitana-presidente-camacol-valle>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-si-necesita-configurar-area-metropolitana-presidente-camacol-valle>

EL PAIS. (28 de 11 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/expansion-vivienda-seguira-municipios-vecinos-cali>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/expansion-vivienda-seguira-municipios-vecinos-cali>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/expansion-vivienda-seguira-municipios-vecinos-cali>

EL PAIS. (20 de 04 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/seguira-bajando-dolar-expectativa-mercados>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/seguira-bajando-dolar-expectativa-mercados>

EL PAIS. (17 de 03 de 2016). <http://www.elpais.com.co/elpais/valle/noticias/hace-valle-cauca-frente-cambio-climatico>. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/valle/noticias/>

hace-valle-cauca-frente-cambio-climatico:

<http://www.elpais.com.co/elpais/valle/noticias/hace-valle-cauca-frente-cambio-climatico>

EL PAIS CAMACOL VALLE . (2014). <http://www.camacolvalle.org.co>. Obtenido de <http://www.camacolvalle.org.co/portal/noticias/noticias-del-sector/614-la-vivienda-en-cali-crece-pero-hacia-los-municipios-vecinos>

EL PUEBLO. (16 de 06 de 2013). <http://elpueblo.com.co/cali-no-puede-cumplir-las-expectativas-de-los-migrantes-alfonso-santacruz/#ixzz3GK1ZNxz0>. Obtenido de <http://elpueblo.com.co/cali-no-puede-cumplir-las-expectativas-de-los-migrantes-alfonso-santacruz/#ixzz3GK1ZNxz0>: <http://elpueblo.com.co/cali-no-puede-cumplir-las-expectativas-de-los-migrantes-alfonso-santacruz/#ixzz3GK1ZNxz0>

EL TIEMPO. (11 de 6 de 1992). <http://www.eltiempo.com>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-134950>

EL TIEMPO. (09 de 01 de 2008). <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3913585>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3913585>: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-3913585>

EL TIEMPO. (27 de 01 de 2010). <http://www.eltiempo.com/archivo/documento-2013/CMS-7055047>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento-2013/CMS-7055047>

EL TIEMPO. (17 de 05 de 2013). <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12804667>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-12804667>

EL TIEMPO. (13 de 08 de 2015). <http://www.eltiempo.com/colombia/barranquilla/sector-de-la-construccion-en-barranquilla-en-2015/16228295>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/colombia/barranquilla/sector-de-la-construccion-en-barranquilla-en-2015/16228295>

EL TIEMPO. (05 de 04 de 2015). <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>

un-160-en-diez-anos/15516155: <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>

EL TIEMPO. (05 de 04 de 2015). <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>: <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/precio-de-vivienda-en-colombia-aumento-un-160-en-diez-anos/15516155>

EL TIEMPO. (06 de 06 de 2016). <http://www.eltiempo.com>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/bogota/bronx-y-su-renovacion-urbana/16612797>

EL TIEMPO. (06 de 06 de 2016). <http://www.eltiempo.com/colombia/cali/ambiente-vuelve-a-operar-planta-para-tratar-lixiviados/16613126>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/colombia/cali/ambiente-vuelve-a-operar-planta-para-tratar-lixiviados/16613126>: <http://www.eltiempo.com/colombia/cali/ambiente-vuelve-a-operar-planta-para-tratar-lixiviados/16613126>

EL TIEMPO. (16 de 02 de 2016). <http://www.eltiempo.com/economia/indicadores/precio-del-dolar-presiona-alzas-en-costos-de-construccion/16511156>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/indicadores/precio-del-dolar-presiona-alzas-en-costos-de-construccion/16511156>

EL TIEMPO. (09 de 11 de 2016). <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/viviendas-gratis-en-valle-del-cauca/16746869>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/viviendas-gratis-en-valle-del-cauca/16746869>: <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/viviendas-gratis-en-valle-del-cauca/16746869>

EL TIEMPO CALI. (27 de 10 de 2014). *Seguridad Jurídica para el Nuevo POT. Cluster de la construcción teme por parálisis de proyectos de vivienda ante falta de estudios*. Recuperado el 29 de 10 de 2014, de ELTIEMPO.COM: <http://www.eltiempo.com/colombia/cali/seguridad-jurdica-para-el-nuevo-pot/14752018>

- EL TIEMPO. (s.f.). <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/casa-gratis-en-colombia/16450675>. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/economia/sectores/casa-gratis-en-colombia/16450675>
- EL UNIVERSAL. (19 de 03 de 2015). <http://www.eluniversal.com.co/regional/lanzan-plan-de-vivienda-multiestratos-en-barranquilla-188052>. Obtenido de <http://www.eluniversal.com.co/regional/lanzan-plan-de-vivienda-multiestratos-en-barranquilla-188052>
- ELPAIS. (25 de 04 de 2011). *elpais.com.co*. Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/colombia/ola-invernal-afecta-medio-pais-dicen-autoridades-socorro>
- ELTIEMPO. (5 de AGOSTO de 2002). *CRISIS FINANCIERA Y FIN DEL UPAC*. Obtenido de <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546>
- EMRU CALI. (2016). <http://www.emru.gov.co/emru.php>. Obtenido de <http://www.emru.gov.co/emru.php>
- ENTERPRICE, L. C. (n.d. de n.d. de n.d.). <http://www.leanconstructionenterprice.com/documentacion/história-delsector>. Recuperado el 03 de 02 de 2014, de Historia del sector de la construcción en Colombia: 1972-2012: <http://www.leanconstructionenterprise.com/documentacion/historia-del-sector>
- ETERNIT. (s.f.). http://www.eternit.com.co/index.php?option=com_content&view=article&id=23&Itemid=42. Obtenido de http://www.eternit.com.co/index.php?option=com_content&view=article&id=23&Itemid=42
- FINCARAIZ. (20 de 08 de 2016). <http://www.fincaraiz.com.co/conjunto-residencial-sierras--del-aguacatal/cali/proyecto-nuevo-det-2223628.aspx>. Obtenido de <http://www.fincaraiz.com.co/conjunto-residencial-sierras--del-aguacatal/cali/proyecto-nuevo-det-2223628.aspx>

FINCARAIZ. (20 de 08 de 2016). <http://www.fincaraiz.com.co/mirador-campestre/cali/proyecto-nuevo-det-1383702.aspx>. Obtenido de <http://www.fincaraiz.com.co/mirador-campestre/cali/proyecto-nuevo-det-1383702.aspx>

FINDETER. (12 de 01 de 2011). [http://www.findeter.gov.co/publicaciones/creditos_construtores_para_vivienda_de_interes_social_\(vis\)_pub](http://www.findeter.gov.co/publicaciones/creditos_construtores_para_vivienda_de_interes_social_(vis)_pub). Obtenido de [http://www.findeter.gov.co/publicaciones/creditos_construtores_para_vivienda_de_interes_social_\(vis\)_pub](http://www.findeter.gov.co/publicaciones/creditos_construtores_para_vivienda_de_interes_social_(vis)_pub)

Fondo Archivo del Patrimonio Fotográfico y Fílmico del Valle del Cauca. (1 de 1 de 1900). http://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/handle/10906/19944. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10906/19944>

GRUPO ALAN S.A. . (2016). <http://grupoalan.com.co/portfolio-item/sierras-del-aguacatal/>. Obtenido de <http://grupoalan.com.co/portfolio-item/sierras-del-aguacatal/>: <http://grupoalan.com.co/portfolio-item/sierras-del-aguacatal/>

Hernández, J. V. (2016). Encadenamientos, clústeres y flujos de trabajo en la economía colombiana. *ENSAYOS SOBRE POLITICA ECONOMICA*, 51 - 65.

HIERROS HB. (2016). <http://www.hierroshb.com/>. Obtenido de <http://www.hierroshb.com/>
<http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>. (27 de 09 de 2016). Obtenido de <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>: <http://www.elpais.com.co/elpais/economia/noticias/cali-consolida-como-destino-turistico-llegada-viajeros-aumento-19>

ICESI. (2013). www.icesi.edu.co/burkenroad/contenido/pdf2014/10%20BR%20Meléndez.pdf. Obtenido de www.icesi.edu.co/burkenroad/contenido/pdf2014/10%20BR%20Meléndez.pdf

ICESI. (2014). /www.icesi.edu.co. Obtenido de

www.icesi.edu.co/burkenroad/contenido/pdf2014/10%20BR%20Meléndez.pdf

ICESI. (2014).

https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/77216/1/burkenroad_report_buenavista.pdf. Obtenido de

https://bibliotecadigital.icesi.edu.co/biblioteca_digital/bitstream/10906/77216/1/burkenroad_report_buenavista.pdf

IDEAM. (2014). www.ideam.gov.co/web/tiempo-y-clima/atla. Obtenido de www.ideam.gov.co/web/tiempo-y-clima/atla

INNOVA CAMACOL. (s.f.). <http://innova.camacol.co>. Obtenido de [http://innova.camacol.co/noticias/chile-y-colombia-firman-convenio-para-impulsar-la-innovaci%C3%B3n-en-la-](http://innova.camacol.co/noticias/chile-y-colombia-firman-convenio-para-impulsar-la-innovaci%C3%B3n-en-la)

LA REPUBLICA. (10 de 06 de 2015). http://www.larepublica.co/el-ingreso-c%C3%A1pita-promedio-de-los-hogares-colombianos-fue-578422-en-2014_264541. Obtenido de http://www.larepublica.co/el-ingreso-c%C3%A1pita-promedio-de-los-hogares-colombianos-fue-578422-en-2014_264541: http://www.larepublica.co/el-ingreso-c%C3%A1pita-promedio-de-los-hogares-colombianos-fue-578422-en-2014_264541

LAMPEL, Joseph; MINTZBERG, Henry; AHLSTRAND, Bruce. (1999). *Safari a la Estrategia. Una visita guiada por la jungla del management estrategico*. (GRANICA, Ed.) Argentina: Granica.

LONJA, C. (s.f.). www.lonjacali.org/quienes-somos.

LOPEZ N, O. (20 de 04 de 2013). *caliescribe.com Estudios Urbano Regionales*. Recuperado el 29 de 10 de 2014, de El Clúster de la Construcción del Pacífico Colombiano: <http://caliescribe.com/estudios-urbano-regionales/2013/04/20/4254-cluster-construccion-del-pacifico-colombiano>

MAVD. (2010). <http://www.abcmicasa.com.co/portal/pls/portal/docs/1/4397699.PDF>. Obtenido de <http://www.abcmicasa.com.co/portal/pls/portal/docs/1/4397699.PDF>

MEDELLIN COMO VAMOS 10 AÑOS. (11 de 03 de 2015).

<http://www.medellincomovamos.org/vivienda-y-servicios-p-blicos-0/>. Obtenido de <http://www.medellincomovamos.org/vivienda-y-servicios-p-blicos-0/>

MEDELLIN COMO VAMOS 10 AÑOS. (2016). *INFORME DE CALIDAD DE VIDA MEDELLIN 2012 - 2015*. Medellín: Pregon SAS.

MEDELLIN COMO VAMOS. (08 de 08 de 2016).

<http://www.medellincomovamos.org/medellin-sin-avances-en-reduccion-de-deficit-cuantitativo-y-cualitativo-de-vivienda-en-el-periodo-2012-2015/>. Obtenido de <http://www.medellincomovamos.org/medellin-sin-avances-en-reduccion-de-deficit-cuantitativo-y-cualitativo-de-vivienda-en-el-periodo-2012-2015/>

METROCUADRADO. (5 de 2014). <http://www.metrocuadrado.com>. Obtenido de

<http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/propuestas-de-vivienda-enrique-penalosa>

METROCUADRADO. (01 de 06 de 2015).

<http://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/la-vis-vivienda-de-interes-social-1421>. Obtenido de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/la-vis-vivienda-de-interes-social-1421>

MINAMBIENTE. (2012).

http://www.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/Sello_ambiental_colombiano/cartilla_criterios_amb_diseno_construc.pdf. Obtenido de http://www.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/Sello_ambiental_colombiano/cartilla_criterios_amb_diseno_construc.pdf: http://www.minambiente.gov.co/images/AsuntosambientalesySectorialyUrbana/pdf/Sello_ambiental_colombiano/cartilla_criterios_amb_diseno_construc.pdf

MINISTERIO DE INDUSTRIA Y COMERCIO. (s.f.).

<http://www.tlc.gov.co/publicaciones.php?id=12323>. Obtenido de <http://www.tlc.gov.co/publicaciones.php?id=12323>: <http://www.tlc.gov.co/publicaciones.php?id=12323>

MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (s.f.).

<http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/objetivos-y-funciones>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/objetivos-y-funciones>

MINISTERIO, D. V. (s.f.). www.minvivienda.gov.co.

MINVIVIENDA. (10 de 09 de 2009). <http://www.minvivienda.gov.co>. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Concepto%20101503%20del%2010%20de%20septiembre%20de%202009%20-%20Definici%C3%B3n%20vivienda%20de%20inter%C3%A9s%20social.pdf#search=definicion%20vis>

MINVIVIENDA. (2010). <http://www.minvivienda.gov.co/>. Obtenido de

<http://www.minvivienda.gov.co/>

MINVIVIENDA. (2010). http://www.minvivienda.gov.co/Documents/guia_asis_tec_vis_3.pdf.

Obtenido de http://www.minvivienda.gov.co/Documents/guia_asis_tec_vis_3.pdf

MINVIVIENDA. (06 de 04 de 2014). *CIEN AÑOS DE POLITICAS HABITACIONALES PARA EL SEPTIMO FORO URBANO MUNDIAL*. (P. F. IMPRESOS, Ed.) Recuperado el 01 de 02 de 2014, de www.minvivienda.gov.co:

<http://www.minvivienda.gov.co/Documents/100anosdepoliticashabitacionales.pdf>

MINVIVIENDA. (11 de 04 de 2014). [http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/abril/d%C3%A9ficit-habitacional-en-colombia-cay%C3%B3-46-3-gracias-a-los-programas-de-vivienda-que-adelanta-el-gobierno-nacional)

[prensa/noticias/2014/abril/d%C3%A9ficit-habitacional-en-colombia-cay%C3%B3-46-3-gracias-a-los-programas-de-vivienda-que-adelanta-el-gobierno-nacional](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/abril/d%C3%A9ficit-habitacional-en-colombia-cay%C3%B3-46-3-gracias-a-los-programas-de-vivienda-que-adelanta-el-gobierno-nacional). Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/abril/d%C3%A9ficit-habitacional-en-colombia-cay%C3%B3-46-3-gracias-a-los-programas-de-vivienda-que-adelanta-el-gobierno-nacional>

MINVIVIENDA. (06 de 2014). [http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/julio/gobierno-nacional-anuncia-otros-10-mil-cupos-para-que-hogares-colombianos-compren-vivienda-social-nueva-con-el-subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s)

[prensa/noticias/2014/julio/gobierno-nacional-anuncia-otros-10-mil-cupos-para-que-hogares-colombianos-compren-vivienda-social-nueva-con-el-subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/julio/gobierno-nacional-anuncia-otros-10-mil-cupos-para-que-hogares-colombianos-compren-vivienda-social-nueva-con-el-subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s). Obtenido de [http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-](http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2014/julio/gobierno-nacional-anuncia-otros-10-mil-cupos-para-que-hogares-colombianos-compren-vivienda-social-nueva-con-el-subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s)

prensa/noticias/2014/julio/gobierno-nacional-anuncia-otros-10-mil-cupos-para-que-hogares-colombianos-compren-vivienda-social-nueva-con-el-subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s

MINVIVIENDA. (2014). <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/planeacion-gestion-y-control/planeacion-y-seguimiento/plan-nacional-de-desarrollo>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/planeacion-gestion-y-control/planeacion-y-seguimiento/plan-nacional-de-desarrollo>

MINVIVIENDA. (22 de 12 de 2015). <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/diciembre/en-barranquilla-fue-inaugurado-el-proyecto-de-mi-casa-ya-mas-grande-del-pais>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/diciembre/en-barranquilla-fue-inaugurado-el-proyecto-de-mi-casa-ya-mas-grande-del-pais>

MINVIVIENDA. (2015). <http://www.minvivienda.gov.co/subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s/acb>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s/acb>

MINVIVIENDA. (26 de 01 de 2016). <http://www.minvivienda.gov.co>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/enero/construiremos-80-mil-viviendas-para-los-bogotanos-minvivienda>

MINVIVIENDA. (22 de 08 de 2016). <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/agosto/todo-lo-que-usted-debe-saber-sobre-mi-casa-ya>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/agosto/todo-lo-que-usted-debe-saber-sobre-mi-casa-ya>

MINVIVIENDA. (2016). <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda>

MINVIVIENDA. (s.f.). www.fna.gov.co/internas/Cvivienda/CviviendaVIS.htm. Obtenido de www.fna.gov.co/internas/Cvivienda/CviviendaVIS.htm

MOVIMIENTO MIRA. (27 de 02 de 2012). <http://movimientomira.com/la-calidad-de-la-vivienda-de-interes-social-y-prioritaria-en-el-valle-del-cauca-es-una-estafa/>. Obtenido de <http://movimientomira.com/la-calidad-de-la-vivienda-de-interes-social-y-prioritaria-en-el-valle-del-cauca-es-una-estafa/>

MVCT. (07 de 10 de 2007). <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/octubre/buenaventura-debe-incluirse-en-los-planes-de-cali-como-ciudad-y-del-valle-como-region-minviviend>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/octubre/buenaventura-debe-incluirse-en-los-planes-de-cali-como-ciudad-y-del-valle-como-region-minviviend>: <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/octubre/buenaventura-debe-incluirse-en-los-planes-de-cali-como-ciudad-y-del-valle-como-region-minviviend>

MVCT. (2008).

www.minambiente.gov.co/images/BosquesBiodiversidadyServiciosEcosistemicos/pdf/Normativa/Políticas/politica_de_gestion_ambiental_urbana.pdf+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=co. Obtenido de www.minambiente.gov.co/images/BosquesBiodiversidadyServiciosEcosistemicos/pdf/Normativa/Políticas/politica_de_gestion_ambiental_urbana.pdf+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=co

MVCT. (30 de 04 de 2015). <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/abril/el-sector-de-la-construccion-mantiene-la-camisa-amarilla-en-generaci%C3%B3n-de-empleo-ministro-de-vivienda>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/abril/el-sector-de-la-construccion-mantiene-la-camisa-amarilla-en-generaci%C3%B3n-de-empleo-ministro-de-vivienda>: <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2015/abril/el-sector-de-la-construccion-mantiene-la-camisa-amarilla-en-generaci%C3%B3n-de-empleo-ministro-de-vivienda>

MVCT. (03 de 09 de 2015).

<http://www.vicepresidencia.gov.co/prensa/2015/Paginas/Preocupante-diagnostico-sobre-habilitacion-de-suelo-y-construccion-de-vivienda-social-y-Vip-en-Bogota-150903.aspx>.

Obtenido de <http://www.vicepresidencia.gov.co/prensa/2015/Paginas/Preocupante-diagnostico-sobre-habilitacion-de-suelo-y-construccion-de-vivienda-social-y-Vip-en-Bogota-150903.aspx>:

<http://www.vicepresidencia.gov.co/prensa/2015/Paginas/Preocupante-diagnostico-sobre-habilitacion-de-suelo-y-construccion-de-vivienda-social-y-Vip-en-Bogota-150903.aspx>

MVCT. (01 de 06 de 2016). <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/junio/proyecto-de-ley-de-vivienda-segura-pasa-a-sancion-presidencial>. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/junio/proyecto-de-ley-de-vivienda-segura-pasa-a-sancion-presidencial>: <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2016/junio/proyecto-de-ley-de-vivienda-segura-pasa-a-sancion-presidencial>

NESTOR, O. P. (2003). <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/813>. Obtenido de <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/813>: <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/813>

NOTICIAS CARACOL. (05 de 11 de 2015). <http://noticias.caracoltv.com/cali/cali-y-area-de-influencia-terminara-el-2015-con-mas-de-18-mil-viviendas-vendidas>. Obtenido de <http://noticias.caracoltv.com/cali/cali-y-area-de-influencia-terminara-el-2015-con-mas-de-18-mil-viviendas-vendidas>: <http://noticias.caracoltv.com/cali/cali-y-area-de-influencia-terminara-el-2015-con-mas-de-18-mil-viviendas-vendidas>

NOTICIAS RCN. (22 de 02 de 2016). <http://www.noticiasrcn.com/nacional-economia/efectos-caida-del-precio-del-petroleo-bajarian-costos-inmuebles-y-arriendos>. Obtenido de <http://www.noticiasrcn.com/nacional-economia/efectos-caida-del-precio-del-petroleo-bajarian-costos-inmuebles-y-arriendos>: <http://www.noticiasrcn.com/nacional-economia/efectos-caida-del-precio-del-petroleo-bajarian-costos-inmuebles-y-arriendos>

OIKOS CONSTRUCTORA. (2015). <http://www.oikos.com.co>. Obtenido de <http://www.oikos.com.co/constructora/Macroyproyecto-vivienda-en-Cali-apoyado-por-gobierno-coreano>

OSUNA PATIÑO NESTOR. (2003).

<http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/813>. *REVISTA DERECHO DEL ESTADO*, 104 - 110. Obtenido de <http://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/813>

PALLARES v., Z. (2004). *Asociatividad Empresarial - Estrategia para la Competitividad*. Bogotá: Fondo Editorial Nueva Empresa.

PERSONERIA DE CALI. (2016).

<http://www.personeriacali.gov.co/sites/default/files/informes/archivos/Informe%20seguimiento%20agua%202016.pdf>. Obtenido de <http://www.personeriacali.gov.co/sites/default/files/informes/archivos/Informe%20seguimiento%20agua%202016.pdf>: <http://www.personeriacali.gov.co/sites/default/files/informes/archivos/Informe%20seguimiento%20agua%202016.pdf>

PIZANO DE NARVÁEZ, E. (2005). Del UPAC a la UVR: Vivienda. *REVISTA MBA EAFIT*, 110.

PLAN DE GOBIERNO ALCALDIA DE CALI 2016. (2016).

http://www.armitage.com.co/sites/default/files/imce/creemos_cali-armitage-programa_gobierno.pdf. Obtenido de http://www.armitage.com.co/sites/default/files/imce/creemos_cali-armitage-programa_gobierno.pdf: http://www.armitage.com.co/sites/default/files/imce/creemos_cali-armitage-programa_gobierno.pdf

PORTAFOLIO. (15 de 03 de 2006). <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/nueva-tendencia-vivienda-edificios-imponen-432756>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/nueva-tendencia-vivienda-edificios-imponen-432756>

PORTAFOLIO. (07 de 07 de 2010). <http://www.portafolio.co/opinion/manuel-jose-cardenas/locomotoras-desarrollo-150834>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/opinion/manuel-jose-cardenas/locomotoras-desarrollo-150834>

PORTAFOLIO. (10 de 04 de 2014). <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/colombia-produccion-menor-demanda-59746>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/colombia-produccion-menor-demanda-59746>

PORTAFOLIO. (14 de 01 de 2014). <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/diversificacion-estrategia-constructora-bolivar-57962>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/negocios/empresas/diversificacion-estrategia-constructora-bolivar-57962>:
<http://www.portafolio.co/negocios/empresas/diversificacion-estrategia-constructora-bolivar-57962>

PORTAFOLIO. (05 de 03 de 2014). <http://www.portafolio.co/opinion/redaccion-portafolio/analisis-vipa-vivienda-social-ahorradores-55680>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/opinion/redaccion-portafolio/analisis-vipa-vivienda-social-ahorradores-55680>: <http://www.portafolio.co/opinion/redaccion-portafolio/analisis-vipa-vivienda-social-ahorradores-55680>

PORTAFOLIO. (17 de 10 de 2015). <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/economia-2016-unico-claro-incertidumbre-32106>. Obtenido de <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/economia-2016-unico-claro-incertidumbre-32106>:
<http://www.portafolio.co/economia/finanzas/economia-2016-unico-claro-incertidumbre-32106>

PORTAL CAMARA DE COMERCIO DE CALI. (08 de 2014). <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/wp-content/uploads/2014/08/AEconstrucci%C3%B3n.pdf>

PORTER, M. E. (1985). *Estrategia Competitiva. Tecnicas para el análisis de los sectores industriales y de la competencia*. (Vol. Tomo 2). Mexico: CECOSA.

PORTER, M. E. (1993). *La Ventaja Competitiva de las Naciones*. Buenos Aires - Argentina: Javier Vergara Editor S.A.

PORTER, M. E. (1997). *Ventaja Competitiva. Creación y sostenimiento de un desempeño superior*. Mexico: CECSA.

PORTER, M. E. (1999). *Ser Competitivo. Nuevas aportaciones y conclusiones*. Bilbao, España: Ediciones Deusto.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. (2014).

<http://wsp.presidencia.gov.co/Publicaciones/Documents/InformePresidente2014.pdf>.

Obtenido de <http://wsp.presidencia.gov.co/Publicaciones/Documents/InformePresidente2014.pdf>

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. (03 de 05 de 2016). es.presidencia.gov.co/.../160503-01-Palabras-del-Presidente-Juan-Manuel-Santos-dur... Obtenido de es.presidencia.gov.co/.../160503-01-Palabras-del-Presidente-Juan-Manuel-Santos-dur...: es.presidencia.gov.co/.../160503-01-Palabras-del-Presidente-Juan-Manuel-Santos-dur...

REVISTA ACCION. (12 de 03 de 2013). <http://www.ccc.org.co/revista-accion-ccc/14165/en-cali-hay-siete-rios-que-reclaman-atencion-urgente.html>. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/revista-accion-ccc/14165/en-cali-hay-siete-rios-que-reclaman-atencion-urgente.html>

REVISTA DINERO. (28 de 2 de 2014). <http://www.dinero.com/economia/articulo/construccion-vivienda-colombia/192652>. Obtenido de <http://www.dinero.com/economia/articulo/construccion-vivienda-colombia/192652>: <http://www.dinero.com/economia/articulo/construccion-vivienda-colombia/192652>

REVISTA DINERO. (25 de 04 de 2014). <http://www.dinero.com/economia/articulo/tasas-interes-del-banco-republica/195288>. Obtenido de <http://www.dinero.com/economia/articulo/tasas-interes-del-banco-republica/195288>

REVISTA DINERO. (9 de 6 de 2016). <http://www.dinero.com>. Obtenido de <http://www.dinero.com/edicion-impres/pais/articulo/los-retos-de-la-nueva-ministra-de-vivienda-elsa-noguera/224466>

REVISTA SEMANA. (18 de 07 de 2011). <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>. Obtenido de <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>

REVISTA SEMANA. (18 de 07 de 2011). <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>. Obtenido de <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>:
<http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>

REVISTA SEMANA. (18 de 07 de 211). <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>. Obtenido de <http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>:
<http://www.semana.com/nacion/articulo/asi-construira-millon-viviendas-colombia/243213-3>

REVISTA VIVENDO. (OCTUBRE - NOVIEMBRE de 2016). <http://www.vivendo.co/>. Obtenido de <http://www.vivendo.co/>: <http://www.vivendo.co/>

REVISTA, D. (5 de 08 de 2015). <http://www.dinero.com/edicion-impres/pais/articulo/desempleo-mano-obra-calificada-colombia/>. Obtenido de <http://www.dinero.com/edicion-impres/pais/articulo/desempleo-mano-obra-calificada-colombia/>

REVISTADINERO. (03 de 08 de 2014). *DINERO.COM*. Obtenido de <http://www.dinero.com/pais/articulo/construccion-2013/193124>

Saldarriaga, A. (1995). *Medio Siglo de Vivienda Social en Colombia 1939 1989*. Bogotá: Ministerio de Desarrollo Economico e Inurbe.

Silva, J. M. (2014). *Escasez de suelo e incidencia en la actividad edificadora de vivienda*. Bogotá.

SOCIEDAD BOLIVAR S.A. . (2014). <http://www.sociedadesbolivar.co>. Obtenido de <http://www.sociedadesbolivar.co/wps/wcm/connect/e1e7ee46-9512-4396-99e8-5b318b78f58c/financieroindividual2014.pdf?MOD=AJPERES>

Subsecretaría de Planeación y Política - Subdirección de Información Sectorial. (16 de 05 de 2016). <http://www.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/publicaciones-1/la-entidad-1/habitat-en-cifras-1/boletines-1/vivienda/licencias-de-construccion/6051--996/file>. Obtenido de <http://www.habitatbogota.gov.co/index.php/publicaciones/publicaciones-1/la-entidad-1/habitat-en-cifras-1/boletines-1/vivienda/licencias-de-construccion/6051--996/file>

TIEMPO, E. (05 de 08 de 2002). *CRISIS FINANCIERA Y FIN DE UPAC*. Recuperado el 15 de 03 de 2014, de <http://www.eltiempo.com>

URNA DE CRISTAL. (23 de 10 de 2012). <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/abec-de-ley-de-vivienda-de-inter-s-prioritario>. Obtenido de <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/abec-de-ley-de-vivienda-de-inter-s-prioritario>: <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/abec-de-ley-de-vivienda-de-inter-s-prioritario>

URNA DE CRISTAL. (16 de 04 de 2013). <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/subsidio-para-comprar-vivienda>. Obtenido de <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/subsidio-para-comprar-vivienda>: <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/subsidio-para-comprar-vivienda>

URNA DE CRISTAL. (16 de 11 de 2014). <http://www.urnadecristal.gov.co/pregunta/me-gustar-a-saber-cuanto-es-calculo-de-vis-2016>. Obtenido de <http://www.urnadecristal.gov.co/pregunta/me-gustar-a-saber-cuanto-es-calculo-de-vis-2016>: <http://www.urnadecristal.gov.co/pregunta/me-gustar-a-saber-cuanto-es-calculo-de-vis-2016>

URRUTIA MIGUEL, N. O. (12 de 12 de 2011). http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/espe_art9_67.pdf.

Obtenido de http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/espe_art9_67.pdf

VALLE CAMACOL. (nd). www.camacolvalle.org.co/historial.php.

VILLAVECES, M. (2007). POLITICA DE VIVIENDA. Alcances y perspectivas.
UNIVERSIDAD CIENCIA Y DESARROLLO, 1.

Anexo A. Entrevista al Ingeniero Mauricio Giraldo

Entrevista al Ingeniero Mauricio Giraldo Vicepresidente Organización PRANHA

Realizada en la ciudad de Cali, 8 de mayo de 2017.

XIMENA ROMERO: Por favor puede hacer una breve reseña suya, de su experiencia como constructor de vivienda de interés social.

MAURICIO GIRALDO: Mi nombre es MAURICIO GIRALDO, soy el Vicepresidente de la organización PRANHA, tengo como profesión ingeniero civil, y PRANHA a su vez es una organización que lleva veinte años construyendo. Construye en todos los estratos, desde vivienda de interés social hasta estrato seis, incluyendo centros de comercio y centros de negocios.

Hace ocho años estamos en el Valle, particularmente en la ciudad de Jamundí, en donde hemos estado construyendo proyectos de vivienda VIS, viviendas unifamiliares, tanto en barrio abierto como en conjunto cerrado, hemos realizado aproximadamente tres o cuatro proyectos, que suman un número que debe estar cercano a las 400 o 500 viviendas, y la verdad, creemos que nos ha ido bien, porque hemos venido entregando un producto que es diferente a lo que normalmente entrega el mercado, en calidad, en diseño, en condiciones propias del entorno y digamos que a su vez está muy asociado a lo que es la filosofía de la compañía, en el sentido de entregar viviendas o patrimonio o a los compradores o a las personas o compradores, o familias compradoras que estén asociados a una posibilidad importante de valorización, pero también, a una calidad de vivienda que les permita tener la certeza que están mejorando sus condiciones anteriores de habitabilidad y se encuentren satisfechos con el producto y con las condiciones de calidad de vida que les estamos entregando.

XIMENA ROMERO: ¿Por qué de toda la información disponible sobre vivienda VIS, no se habla específicamente del producto? ¿Por qué no se encuentra un informe comparativo del producto entre las ciudades?

MAURICIO GIRALDO: Yo creo que puede haber varias circunstancias: La primera, porque todos los mercados son distintos. Me explico, fundamentalmente lo que marca diferencias uno y otro proyecto, o entre una y otra zona, es el costo de la tierra. Entonces cuando uno mira la circunstancia de Bogotá, el costo de la tierra es tan elevado con respecto a cualquier otro mercado del país, entonces para entregar VIS, que tiene un techo de precio, es necesario: o irse muy lejos en donde la vivienda es más barata, o dos, disminuir el tamaño de la vivienda que se entrega para facilitar que efectivamente el producto entregado clasifique dentro de la vivienda VIS.

Si uno mira por ejemplo el caso de Cali, particularmente lo que ha venido sucediendo en los últimos 5 años, Jamundí era un sector más bien lejano, marginal desde el punto de vista del mercado, con precios de tierra relativamente baratos o que eran económicos y que permitía que nosotros pudiésemos entregar viviendas unifamiliares con unas condiciones de área relativamente generosas y a unos precios que incluso estaban por debajo del techo de la vivienda VIS.

En la medida en que se ha venido acabando la tierra, y el inventario de tierra particularmente en Cali, lo que ha sucedido y ahora es evidente, pues ahora en Cali, no hay ningún terreno que por las condiciones de precio permita que se desarrolle vivienda VIS, salvo algunas franjas muy aisladas en casos particulares en el Distrito de Aguablanca.

Hoy por esta razón, la demanda de vivienda, especialmente la vivienda VIS se ha trasladado a Jamundí, eso ha determinado que el costo de la tierra suba de manera significativa, y dos que el ejercicio que se hacía hace 5 años, de ofrecer vivienda unifamiliar, prácticamente se esté acabando, pues hoy hay vivienda VIS en Jamundí pero mucha de ella ya se está en desarrollo como vivienda multifamiliar. Entonces, en conclusión, todo depende de la circunstancia del mercado.

Desde el punto de vista de Benchmarking, o de posibilidad de comparar ciudades o proyectos con otros o mercados con otros, depende mucho de dónde esté desarrollando su actividad económica o su actividad familiar. Es importante revisar la publicación de Coordinada Urbana elaborada por CAMACOL.

XIMENA ROMERO: ¿Puede uno como constructor, hacer un modelo de VIS y decidir salirse de la norma y construir un producto mejor que los que construyen de 135 S.M.M.L.V?

MAURICIO GIRALDO: Bueno me parece que vale la pena hacer varias diferenciaciones:

En la VIS encontramos una categoría que es la VIP, que es la vivienda de interés prioritario y otra la VIS.

En cuanto a la VIP, que las condiciones económicas de lo que ha definido el Gobierno que debe categorizarse como VIP y que a su vez está asociado a estímulos del Gobierno o a subsidios que le da el Gobierno al comprador o a la persona necesitada de vivienda, son tan restrictivos, no solo desde el punto de vista técnico, sino desde el punto de vista económico, que el constructor tiene muy poco margen de maniobra para definir un producto distinto, precisamente por el valor de venta que a la vez determina unos costos y no da posibilidad de hacer nada distinto a unas áreas que van desde 35 y 40 o 42 M². y que tiene que tener como mínimo dos espacios de habitaciones, sala - comedor y un baño. Entonces para conformar una unidad de vivienda que cumpla con esas condiciones, realmente el margen de maniobra y de creatividad es absolutamente nulo.

En cuanto a los estímulos que da el gobierno al constructor, existen y se garantizaron con la reforma tributaria que está vigente a partir del primero de enero de 2017, pero aún con estos

estímulos realmente la estructura de costos es supremamente estrecha para poder determinar un producto distinto, y realmente la estructura de costos es tan estrecha que por ejemplo en VIP, para que un proyecto sea atractivo para el constructor, dada la delgadez o lo exiguo del margen de utilidad, es necesario hacer proyectos muy grandes, para poder obtener algo de utilidad aprovechándose de esta economía de escala. Entonces los márgenes para lograr hacer algo allí, la posibilidad es muy escasa.

En cuanto a la etapa o escala subsiguiente, que tiene que ver con la VIS, es decir aquella que está entre los 75 y 135 S.M.M.L.V, tienen un mayor margen de maniobra, depende mucho también de la ubicación del proyecto, posiblemente haya un poco más de competencia.

En cuanto a la VIP realmente la demanda está cautiva, pues de alguna manera la ha direccionado el Gobierno a través de los subsidios y demás. Pero realmente lo que se coloque en el mercado y que a su vez esté respaldado por subsidios del Gobierno y por la actuación del Gobierno, eso en general se vende.

En el margen de VIP a nivel de VIS, entre los 75 y 135 smmlv, hay un poco más de competencia, de hecho uno lo ve en Jamundí, pues allí se ven varios constructores que tienen unas mayores economías de escala, y pueden ofrecer condiciones y unas calidades de urbanismo que son superiores a otras, unas condiciones de arquitectura o en las mismas áreas que también varían de modo que allí se encuentra un poco más de competencia, porque el constructor puede jugar con los precios con sus propias economías de escala y también con las áreas, porque puede ofrecer de pronto unos precios que estén pegados al techo o al límite de la VIS 135 salarios mínimos, disminuyendo el área pero mejorando el urbanismo, o disminuir el área pero mejorar los acabados iniciales con los que se entregan las viviendas, o disminuir un poco el área, pero por ejemplo en proyectos multifamiliares, entregar el ascensor. Entonces digamos que hay un poco más de margen de maniobra para poder estar dentro de un juego de competencia. Pero en VIP este margen no existe.

XIMENA ROMERO: ¿Cómo se maneja ahora el pago de los subsidios para el constructor?, pues antes se tenían problemas para recuperar los subsidios porque se demoraban o porque en determinado momento el FNA, ya teniendo hipotecas y demás garantías firmadas negaba el pago del subsidio. ¿Cómo se maneja ahora, ha mejorado?

MAURICIO GIRALDO: Bueno han cambiado las condiciones un poco. Antes que el Gobierno lanzara el programa “MI CASA YA” los subsidios estaban circunscritos a que pudieran ser alcanzados o que la población beneficiaria fuera exclusivamente empleados formales que cotizaran en cajas de compensación. Y en algunos casos, cuando el trabajador estaba afiliado a la caja de compensación y pretendía comprar vivienda, se tomaba un tiempo entre la postulación al subsidio y el otorgamiento del subsidio por parte de la caja de compensación. En algunos casos de un año.

XIMENA ROMERO: ¿Estaba atado al ahorro?

No necesariamente este tiempo estaba atado al ahorro. Pues de todas maneras cuando una persona quiere comprar vivienda, hoy o antes si una persona pretende comprar una vivienda con subsidio, debe garantizarse que el cierre financiero, esté prácticamente compuesto por tres factores: uno: el subsidio; dos: la capacidad de endeudamiento, para adquirir un crédito hipotecario y que le permita, y que el comprador pueda amortizar la vivienda en el largo plazo, y tres: un ahorro personal o familiar para pagar parte de la cuota inicial.

Esta cuota inicial fundamentalmente está complementada por el subsidio y por el ahorro.

El subsidio más o menos es del 20% el ahorro familiar o personal es del 10/ y el 70% del crédito hipotecario.

Pues realmente la persona debe hacer el esfuerzo, que no es muy significativo desde el punto de vista de proporcionalidad del valor total de la vivienda, aunque si es un esfuerzo importante para un asalariado no tanto para él sino para su familia, para poder garantizar que se reúna el 10% y lo pueda pagar dentro del plazo estipulado por el constructor para la cuota inicial.

Digamos que anteriormente, era mucho más restrictiva la condición de quienes podían acceder a comprar vivienda de interés social. El Gobierno con muy buen tino, lo que hizo fue ampliar la posibilidad o la población que podían acceder a ese subsidio. También en un sentido de justicia, en el sentido en que en el país hay muchas personas que son independientes o que son informales, pero tienen unos ingresos iguales o superiores a las personas que están formalizadas y que podían acceder al subsidio a través de las cajas de compensación.

Entonces, en el programa “MI CASA YA”, estas personas pueden acceder también a estas ayudas del Gobierno que son similares en montos y en condiciones a los que otorga la caja de compensación, y esto ha facilitado que haya una mayor dinámica para los proyectos de vivienda de interés social, es decir que ha ampliado la población que está demandando vivienda.

Esto a su vez ha hecho que muchas personas, dado que las condiciones de “MI CASA YA” son muy similares a las que otorga el subsidio, a través de la caja de compensación hace que muchas personas estén en libertad, aún los asalariados, de irse por la caja de compensación o por el programa “MI CASA YA”, esto ha disminuido la presión que tenían las cajas de compensación para otorgar subsidios y hoy en día es mucho más ágil y mucho más veloz el proceso entre la postulación de quien esté interesado en un subsidio y el otorgamiento del mismo, bien sea a través del programa MI CASA YA, o de las cajas de compensación.

En cuanto al FONDO NACIONAL DEL AHORRO, nuestra experiencia como constructores es que atiende una población importante, pero es talvez el ente más ineficiente de todos los que intervienen dentro de la VIS. Ineficiente en el sentido de la aprobación y trámites de los subsidios para otorgárselos a quienes pretenden obtener beneficios a través de ellos, pero también ineficiente injustamente en contra del constructor en las demoras en los desembolso de los créditos

hipotecarios, y me explico, ya firmada una escritura de hipoteca y cuando están dadas ya todas las condiciones para entregar la documentación que se necesita para que se efectúe el desembolso del crédito hipotecario en favor del constructor, las entidades del sistema financiero en general, pueden demorarse entre 8 y 20 días para hacer el desembolso y el FNA, perfectamente puede demorarse entre 3 y 4 meses. Entonces en general, los constructores a menos que sea necesario, indispensable y que el comprador no tenga ningún otro recurso o ninguna otra entidad ante la cual deba y pueda tramitar ayudas para poder acceder a su vivienda, el constructor le huye al FNA.

XIMENA ROMERO: Entonces, ¿Cuáles son los principales problemas que presenta la construcción de la VIS, aparte de la consecución de tierras y del área urbana que se ha extendido por Jamundí, Palmira, Yumbo y Candelaria? ¿Cuáles son los principales problemas y porque los constructores siguen construyendo vivienda VIS?

MAURICIO GIRALDO: Pues allí tenemos varios temas: Uno: se construye vivienda VIS, porque hay demanda; Dos: porque hay ayuda del Gobierno; Tres: porque los programas de vivienda VIS, generan un volumen de actividad importante y significativo, adicional a aquellos sectores en donde no hay ayuda, y hay una demanda que simplemente corresponde a la capacidad propia del comprador. En la VIS hay unas ayudas importantes del gobierno. Es por esto que durante los últimos 8 o 10 años ha habido una actividad creciente y significativa y sostenida en la vivienda VIS.

Creo que otro tema importante es, porque la construcción de la VIS, en la medida utiliza una gran mano de obra y es un dinamizador de la economía, no solo utiliza mano de obra importante con lo que hay una contribución significativa para el desempleo y particularmente en mano de obra no calificada, sino que también hay un factor económico subyacente importante, y es que cada peso invertido en ayuda o en subsidio en el sector de la construcción, tiene un factor multiplicador significativo en irrigación con otros sectores asociados a la construcción, en producción de bienes y productos, entonces viene allí una mayor producción de cemento, mayor producción de hierro, de ladrillo, de materiales eléctricos, de tubería hidrosanitaria, etc, etc; es decir, que hay una cantidad de industrias y empresas asociadas a la construcción, que en la medida que en se garantice que este núcleo de construcción esté demandando, todas estas empresas también a su vez estarán generando empleo y contribuyendo a un factor multiplicador significativo de la economía, esta es la razón por la cual no solo es importante lo que sea venido haciendo desde el punto de vista de continuidad en las ayudas del sector de la construcción y particularmente de la VIS, sino la forma en que ellos se multiplican en el sector formal de la economía asociado al sector de la construcción.

XIMENA ROMERO: Entonces en conclusión, ¿Cuáles son los problemas de la construcción de la vivienda VIS?

MAURICIO GIRALDO: Yo pienso que el problema importante es el problema de la habilitación de la tierra y eso es digamos un problema de política nacional sino también de política y de

voluntad local. En el caso de Cali, para VIS ya no hay tierra, independientemente de la voluntad que en algunos escenarios se le ha oído al Alcalde. La poca tierra que se pueda habilitar aquí, el costo de la misma y lo que hay que pagar de desarrollo y de plusvalía y demás, determina que únicamente se pueda utilizar para VIS y particularmente sectores o áreas que tengan la posibilidad por las condiciones para aceptar proyectos VIS, está asociado al corredor Cali, Jamundí. Allí hay para construcción de vivienda VIS, pero la mayoría no lo construye en vivienda VIS.

XIMENA ROMERO: Entonces, ¿Si hay en Cali, obras abandonadas, terrenos abandonados y subutilizados, obras sin terminar que pudieran recuperarse?

MAURICIO GIRALDO: Pue yo creo que no son muy significativos desde el punto de vista de extensión. Hay terrenos que son excelentes desde el punto de vista de ubicación y de servicios públicos, pero tienen problemas difíciles de propiedad que es la tradición, en el sentido que son bienes asociados a propiedad del narcotráfico. Entonces, entre tanto esto no esté legalizado y formalizado por el Gobierno y que a su vez el Gobierno sea Nacional o Municipal sea el agente protagonista en el desarrollo de VIS, ningún constructor se le mide.

Entonces, está en este momento el corredor Cali – Jamundí en Cali. Dadas estas circunstancias que se ha venido dando, la migración hacia otras zonas que faciliten el negocio. Esta migración se ha dado particularmente en Jamundí, en donde en el último año y medio casi el 35 o el 40% de la oferta de vivienda y de la compra de la transacción real de vivienda se da en ese sector; pero en Jamundí, existe el problema hoy, no de disponibilidad de terreno, pero sí de disponibilidad de servicios públicos, que es una limitante inmensa.

Entonces, digamos que en el corto plazo va a haber una restricción del mercado porque Jamundí no tiene la capacidad de prestación de servicios públicos. Entonces ¿qué va a suceder ahora?, que los constructores deben seguir buscando oportunidades de negocio y tierras para poder seguir garantizando su vigencia en el negocio, pues se tienen que ir a otro lado.

¿En dónde están buscando los constructores migrar con su negocio?, pues en Candelaria, hasta que aparezca una limitante para el negocio, luego en Palmira, luego en Yumbo. Entonces es un ejercicio de ir identificando en dónde hay oportunidades y en dónde hay limitaciones, en el corto o mediano plazo, en donde hoy se esté desarrollando el negocio, para garantizar que la actividad propia del constructor no se vea limitada y de manera abrupta como pasó en Jamundí, en donde hoy hay una limitación de expedición de licencias. Hay que ir mirando un paso más adelante e ir mirando en donde hay terrenos en el futuro, para garantizar la continuidad del negocio.

XIMENA ROMERO: ¿También afectan las peticiones de los gobiernos locales como en el caso de Jamundí de solicitar al constructor la dotación tales como escuelas, colegios, estaciones de policía etc.?

MAURICIO GIRALDO: En el caso de la construcción de la VIS, es muy importante el acompañamiento, no solo de la autoridad municipal sino del Gobierno central en garantizar y facilitar que haya condiciones e infraestructura general para quienes vayan a poblar, que de alguna manera fue la gran falencia, o el gran pecado de los primeros proyectos de vivienda de interés prioritario, que algunos estaban alejados del casco urbano y no había infraestructura hospitalaria, y no había infraestructura de salud, no había infraestructura educativa, y en algunos casos no había infraestructura suficiente en cuanto al transporte público entonces se le da la vivienda a la persona pero no se le dan las suficientes condiciones para tener una calidad de vida apropiada.

Hoy hay mucho más cuidado en eso, pero también en lo que nota es que no hay una coordinación apropiada entre todas las entidades del Estado para poder garantizar que esas condiciones se den. A nivel general o en el caso particular de Jamundí para el tema de facilitar que haya un desarrollo continuo futuro y para lo que tiene que ver con la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado deben intervenir tres entidades, una la CVC, dos ACUAVALLE el prestatario directo del servicio, y tres, la autoridad municipal como tal, la Alcaldía.

La verdad es que uno ve una descoordinación total, es decir, no hay voluntad ni hay coordinación para garantizar, que entre todos los entes que tienen una responsabilidad compartida en la solución del problema, efectivamente haya voluntad, planeación y ejecución para poder abordar la solución del problema y poder garantizar que las condiciones de desarrollo puedan tener vigencia.

XIMENA ROMERO: ¿En este caso CAMACOL ha sido el representante de constructores y esta unión en el Clúster del Pacífico, en qué ha servido?

MAURICIO GIRALDO: Pues digamos que CAMACOL como gremio ha tenido un protagonismo importante para poder acercarse a las administraciones municipales y aportar con su conocimiento institucional, para que haya un desarrollo armónico, en las distintas zonas o regiones en donde hay oportunidades para poder hacer desarrollos de vivienda, sino que a su vez está muy pendiente de garantizar que la normatividad no solo nacional sino regional asociada al sector de la construcción, tenga sentido y facilite las condiciones para que estos desarrollos se den, no solamente en cuanto al gremio de los constructores como tal, sino también a favor de la comunidad, para que los desarrollos que se hagan, sean unos desarrollos equilibrados, equitativos.

Entonces en este caso, la actividad y la gestión de los gremios es importante y realmente en mi sentir CAMACOL ha sido un gremio importante y aportante en ayudas en acompañamiento, que fundamentalmente yo creo que es lo que debe hacer.

XIMENA ROMERO: Dr. Mauricio, ¿Usted de dónde es? ¿Qué lo motivó venirse a Cali?

MAURICIO GIRALDO: Yo soy de Manizales y nuestra empresa es de Manizales.

El motivo para venirse para Cali, está asociado a las condiciones y oportunidades de crecimiento para nuestra empresa. Manizales es una ciudad intermedia de 400 a 500 mil habitantes, veníamos haciendo unos desarrollos que cumplían las expectativas de la empresa, pero queríamos ver más allá, y lo que veíamos era que por condición de mercado por tamaño y por cercanía respecto de la base nuestra que es Manizales, Cali podría ofrecer unas condiciones atractivas. Simplemente mirando el mercado: Cali tiene dos millones de habitantes, Manizales tiene 400 mil habitantes; el Valle contribuye con el 10 o 12% del PIB Nacional, Manizales contribuye con el 2.5% del PIB Nacional, entonces lo que veíamos era que había una oportunidad importante desde el punto de vista del tamaño del mercado para poder hacer tarea acá.

XIMENA ROMERO: ¿Por qué no Medellín?

MAURICIO GIRALDO: pues como sucede en los negocios, por oportunidades, teníamos una tierra en Jamundí que estaba dentro de nuestro inventario y no se había desarrollado. Yo como socio de la empresa conocía de alguna manera la plaza de Cali en mi vida empresarial y eso facilitaba que conociendo algo como la actividad económica de la región y teniendo ya un activo que había la oportunidad de desarrollarlo, realmente dijimos, que ya estaba el pie en el estribo para poder arrancar. Y fundamentalmente esta es la razón por la que arrancamos en Cali, hubiera podido ser Bogotá o Medellín y pues las condiciones se dieron.

XIMENA ROMERO: ¿Y cuánto tiempo llevan construyendo en Cali?

MAURICIO GIRALDO: ya llevamos siete años y tenemos expectativas de permanecer pues se ha adquirido una experiencia importante en cuando al mercado y en cuanto al sector nuestro, de posicionamiento de la compañía de identificar cuáles son las oportunidades que hay acá y a su vez, digamos que de alguna manera el mercado si ha correspondido y hemos tomado la decisión de asentarnos acá. Ha habido oportunidad de negocio.

Anexo B. Entrevista a la Doctora Claudia Rocío Triviño

ENTREVISTA: DRA, CLAUDIA TRIVIÑO

FECHA: MAYO 09 DE 2017

MI nombre: Claudia Rocío Triviño. Soy la coordinadora de habilitación social de la demanda de la Caja de Compensación Comfandi del área de vivienda... Los procesos que están a mi cargo es todo el proceso de la atención a los hogares. La caja de compensación, por ser caja de compensación, uno de los principales... su razón de ser es la prestación de unos servicios, entre ellos el de vivienda. La normatividad está encaminada a que a través de los recursos parafiscales que entregan los empresarios, de allí se saque un porcentaje para crear un fondo de vivienda de interés social. Ese fondo es por el medio del cual se entregan subsidios de vivienda a los afiliados de la caja. Digamos que esa es la razón de ser de las cajas en el tema de vivienda.

En especial Comfandi a lo largo de su trayectoria... ya cumplimos 60 años y la experticia que ha logrado pues a nivel de todos estos años en tema de vivienda ha considerado importante que, además de ser una entidad otorgante en subsidios, sea una entidad promotora de vivienda y especialmente vivienda de interés social que es en la cual está enmarcada la Ley, pues para la entrega de los subsidios. Que la vivienda de interés social va hasta los 135 salarios mínimos legales y dentro de esa cobertura de vivienda de interés social se tiene una vivienda que se denomina vivienda prioritaria que es aquella vivienda de 70 salarios mínimos legales.

En este sentido la caja ha querido focalizar todos sus esfuerzos para poder atender el alto déficit de vivienda que tienen sus afiliados... y para ello ha generado un modelo de acompañamiento, no solamente para la generación... para la demanda, sino también para la generación de oferta... Llegó un momento en que la caja estaba otorgando los subsidios de vivienda, -que el subsidio de vivienda es simplemente un aporte para el cierre financiero de los hogares para la adquisición de su vivienda- y pudo ver que no se estaba teniendo la efectividad de ese subsidio. Es decir, se entregaban los subsidios y después de un tiempo que determina la Ley retornaban nuevamente esos subsidios sin ser aplicados. Y cuando empezamos a identificar por qué los hogares no utilizaban ese subsidio, pues pudimos encontrar que se presentaban dos situaciones: uno, que el hogar sí tiene la necesidad de vivienda, pero no está preparado para afrontar esa responsabilidad sobre todo financiera de adquirir una vivienda; y dos, que no hay oferta de vivienda de interés social. Las razones de por qué no se genera oferta, de vivienda de interés social pues son los costos. Uno de los insumos fundamentales para la oferta de vivienda pues es la tierra. Entonces lograr encontrar tierra, sobre todo, por ejemplo, en ciudades como Cali, cada vez hay menos suelo urbano para gestar vivienda de interés social. De hecho ya nos estamos yendo para las periferias para poder lograr generar este tipo de vivienda. Entonces uno es el costo; o sea, los constructores no pueden hacer esas inversiones de comprar tierras y generar oferta de vivienda, pues por el alto

costo de la tierra y dos, porque la demanda está lista. O sea, pueden generar un proyecto de vivienda, pero lograr que a ese proyecto estén listos, preparados los hogares...

Y los hogares en el nicho de nosotros que son nuestros afiliados, para los cuales hacemos todos nuestros esfuerzos tanto de habilitar la demanda, como la oferta, nuestra mayor población está concentrada en hogares entre uno y dos salarios mínimos legales; el 80%. Estos hogares en esa condición podrían acceder solamente a una vivienda de 51 millones que es una vivienda hoy de 70 salarios mínimos legales. Cuando hablamos de un cierre financiero de una vivienda de 70 salarios mínimos legales, pues un componente importante es el crédito, porque los hogares de este nivel de ingreso no tienen la capacidad de ahorrar, entonces requieren de un crédito hipotecario y el subsidio. El subsidio se vuelve una fuente importante para hacer su cierre financiero. Cuando empezamos ya a trabajar los hogares como tal... suceden dos situaciones: una, pues que se identifica que sí tienen la necesidad de vivienda, pero sus expectativas frente a esa vivienda son demasiadas altas... demasiado aspiracionales para sus condiciones socioeconómicas del momento. Entonces allí hay la primera limitación...

..."Yo quiero una vivienda en el sur de la ciudad con tantos metros cuadrados, full acabados", ¿sí? Esas son las expectativas del hogar y se gana un salario mínimo legal... Si tú ves en el mercado no vas a encontrar una oferta con esas características por las razones que te estoy diciendo. La sola tierra, ¿sí? Y el hogar solamente podría pagar una vivienda de 51 millones y una vivienda con las especificaciones que él quiere pues supera ese valor. La otra situación es que cuando entramos ya a mirar las condiciones económicas la gran mayoría de estos hogares tienen altos niveles de endeudamiento. Entonces allí tienen la primera restricción, ¿sí? Tienen la necesidad. Pueden tener las condiciones para acceder a un subsidio. En este caso los subsidios estamos hablando del orden de 22 millones de pesos, pero la casa vale 51, ¿entonces de dónde va a financiar el saldo? Cuando ya vamos a tocar las puertas de los bancos encontramos restricciones, porque los hogares sí tienen altos niveles de endeudamiento o malos comportamientos crediticios producto de ese círculo vicioso. Al no tener suficientes ingresos entonces empiezan a adquirir deudas y a tener malos hábitos de pago. Eso, digamos, en cuanto a los hogares. Entonces hay que es empezar a hacer una preparación de estos hogares y es lo que Comfandi en eso se especializa: a habilitar esos hogares. Hacer unos procesos de sensibilización. Entonces para Comfandi el tema de la vivienda no se ve solamente como la adjudicación de un subsidio, ni se enmarca en el tema de generar una casa, sino lo hacemos a través de un medio que es un programa en donde hacemos los procesos de sensibilización para lograr que estos hogares bajen sus expectativas a sus realidades. Prepararlos... prepararlos para que si están endeudados entonces disminuyan su nivel de deudas. Prepararlos para que deben tener mínimo un ahorro, ¿sí? La cultura de que las cesantías no las retiren para gastárselas, sino que eso es para su vivienda. La gran mayoría de estos hogares... están vinculados bajo contratos fijos. Entonces tú ves que los liquidan y al otro día se gastan la liquidación...

Son unos procesos sociales de sensibilización para preparar esa demanda y, por otra parte, entonces ya conociendo esas realidades Comfandi se convierte en un actor importante en esa cadena de valor que tú llamas, para poder gestar y promover proyectos de vivienda...

Entonces allí lo que se hace es buscar el dueño de la tierra, el constructor, el aliado Gobierno, el aliado... Gobierno municipal, departamental, de tal manera que todos entren a hacer parte de esa cadena de valor, unos entregar... haciendo aportes, otros, aportes en dinero o en tierra y nosotros hacemos todo el proceso de acompañamiento en la estructuración de proyectos. Pero proyectos que den respuesta a la necesidad (ininteligible) de vivienda. Eso desde el marco... desde Comfandi.

Se encuentra unas limitaciones y problemáticas grandes, porque resulta y acontece que la norma muchas veces no se ajusta a la realidad...

Entonces veíamos el ejemplo de los programas VIPA. Fue una gran iniciativa del Gobierno Nacional los programas VIPA, ¿pero por qué el resultado de los programas VIPA no se dio... no tuvo ese gran... ese éxito? Pues, primero, porque se concentró esos recursos en unos pocos constructores que eran los constructores grandes, ¿sí?, que vieron como una oportunidad de vender sus inventarios, porque el Gobierno Nacional les pagaba el cien por ciento de sus viviendas. Pero no contaban que... la demanda no estaba lista.

Por otro lado, el mismo programa fue concebido y cuando ya entra en funcionamiento este programa, pues se encuentra uno que los actores que hacen parte de ese programa no se hablan...

Entonces había un actor Gobierno que es el que establece toda la normatividad desde Bogotá. Entonces aplicar la norma de Bogotá a una ciudad como Cali es totalmente diferente...

...Entra otro actor que es Findeter, otro actor que es constructor, otro actor que es el oferente constructor y que finalmente el responsable del tema del oferente constructor el que va a apalancar con sus recursos todo el proyecto, pero sacar adelante ese proyecto implica de que la misma normatividad allá... desde el mismo programa me exigen una serie de normas que aplicarlas aquí es imposible. Te damos el ejemplo de un proyecto aquí en Cali: para que el programa VIPA nos certificara el proyecto a través de Findeter había una serie de exigencias donde hay actores como el DAGMA, la CVC, ¿sí?, entonces dan unos requerimientos que cuando yo vengo aquí a la entidad competente a que me certifique eso, pues la entidad me dice: "No, yo no hago eso". Entonces yo digo: "pero es que aquí me lo están pidiendo". "Sí, pero yo no lo hago". Entonces en ese sentido ya empiezas tú a tener ciertas dificultades, ¿sí?, que finalmente van a impactar al constructor, porque el constructor es el que está haciendo la inversión de ese proyecto.

Y si a eso le sumamos que los hogares no están listos, pues es allí donde entonces empieza a frustrarse el tema de quién quiere generar oferta de vivienda, porque el negocio es del constructor y es razonable. Es hacer unas inversiones para que haya unos retornos en un tiempo establecido.

Cuando uno empieza a tener estas dificultades... volviendo con el ejemplo del VIPA, eran proyectos que en su factibilidad se había trabajado que fuera a 18 o 12 meses y duraron casi tres años en un proyecto, porque las rentabilidades de los proyectos de interés social son muy bajas.

Otro de los temas que vemos también que frena un poquito el tema... un poquito no, mucho... que afecta los temas de generación de oferta de vivienda son las mismas normatividades. Un nivel de exigencia frente a la normatividad que cuando tú empiezas a bajar eso en costos de la vivienda, pues inmediatamente se sale de los límites o... Estamos hablando de una vivienda de interés social donde las especificaciones del retie, por ejemplo, ¿sí?, es un costo adicional donde están pidiendo que en la cocina tengan tomas para el televisor, tomas eléctricas, todo ese tipo de insumos van encareciendo el valor de la vivienda y hace que el constructor diga “No, esto yo no le puedo apostar a generar oferta de vivienda”, porque obviamente que la retribución en su utilidad no va a ser alto...

Yo hablaba ayer con un constructor en donde me decía: “muchas veces el proyecto me da para que la empresa siga funcionando, pero no me da puntos de equilibrio, no me da ganancias. Quedó es para que la empresa, pero no me da nada más. Y también me entrevisté con una persona que es dueño de terrenos y me dijo: “no, es que construyo vivienda de interés social porque estoy en un plan parcial que me obliga una vivienda de interés social”. Estamos hablando de Bochalema... y me dijo: “afortunadamente me exigieron vivienda de interés social en el tope de 135 salarios. Ya se construyeron. Pero el resto de Bochalema se pasa de allí”. Entonces esa era la tierra que había disponible, digamos, más cercana a Cali y él no está ni cinco interesado en que se haga vivienda de interés social.

No da. Ni para generar... o sea, salir con un proyecto netamente de vivienda de interés social, por ejemplo, prioritario.

El mayor déficit de nuestros hogares está concentrado en hogares hasta de dos salarios mínimos. Eso es lo que... así funciona la economía de nuestro País. La gran concentración está en estos hogares... (La entrevistada recibe una llamada en el celular)... La misma norma también ha facilitado otras modalidades para gestar vivienda para esta población. No necesariamente proyectos de vivienda nueva en grandes volúmenes, sino a través de mejoramiento, construcción en sitio propio.

Volvemos otra vez a todo el tema de norma... la misma norma tiene tantas restricciones que llevarla a cabo se hace imposible. Nosotros tenemos... hemos tratado de trabajar en temas de mejoramiento, pero el solo tema de una licencia ya te implica a ti que los márgenes para trabajar en temas de mejoramiento que se hacen con base en un subsidio de vivienda, se hacen los mejoramientos, empieza ya a cerrar esas... a tener esas restricciones que nadie le quiere apostar a un mejoramiento de vivienda.

Si yo me consigo un oferente constructor para que haga ese mejoramiento él empieza a hacer números y no le da por el nivel de exigencias desde la misma licencia. El trámite de la licencia. Procesos de elegibilidad. Son tantas cosas que la misma norma exige que hacen inviable.

Entonces, mira que el Gobierno sí genera unas opciones para poder generar oferta de vivienda, pero por otro lado también expide unas normas que cuando tú ya vas a la práctica, pues finalmente se queda es solamente en el papel la posibilidad de gestar una vivienda y de dar atención a los déficit de vivienda. Pero cuando ya empieza en pleno ya uno a trabajar se encuentra con muchas limitaciones. Demasiadas.

XIMENA ROMERO PREGUNTA: ¿Quién respalda... a quién acude, por ejemplo, la caja de compensación ante el Gobierno?

CLAUDIA TRIVIÑO: El Ministerio de Vivienda. El Ministerio directamente...

Y la caja, digamos, siempre participa en esas mesas de trabajo y pues en ese escenario digamos que tenemos una buena participación y siempre estamos entregando estos insumos que son valiosos pues para la determinación de normas. Pero finalmente lograr que todo pueda salir como uno se lo espera...

Pero es como contradictorio que, digamos, en el Gobierno de Juan Manuel Santos que ha tenido continuidad pues de ocho años y que como su principal bandera fue la locomotora de la vivienda, y un millón de viviendas que no la logró... que no se logra... no haya facilitado los mecanismos. O sea, facilitó mucho el dinero, porque nunca se ha visto el dinero pues, digamos, del Gobierno y tanta facilidad para la adquisición de la vivienda, pero queda enredado en normas y en un estrato entre más de dos salarios mínimos, ¿cierto? Entre... ¿Quiénes han sido los principales beneficiados?

Digamos que el Gobierno Nacional, especialmente el de Santos, ha generado varios programas de vivienda. Uno fue vivienda gratuita, que la vivienda gratuita digamos que no alcanza a atender toda la población desplazada de reubicados... Finalmente sí atiende parte de esa población con la vivienda gratuita, pero a un costo muy alto porque no hay un acompañamiento social. O sea sencillamente entregar una vivienda y trasladar unas personas de un hábitat diferente a otra y defiéndase solo. Entonces digamos que allí el problema no está solucionado... soluciona un tema de darle una solución de vivienda, pero desde lo social está causando unos daños altamente grandes, porque no hay quién haga acompañamiento a esas familias. Son familias que vienen de una reubicación donde no pagan servicios públicos, entonces llegan a adquirir una vivienda y tienen unas obligaciones, pero no están preparadas para esas obligaciones y responsabilidades. Eso desde el programa de vivienda gratuita.

Luego saca el programa de VIPA... El programa VIPA tiene el concurso de las cajas de compensación. Las cajas de compensación participaron de los FOVIS de las cajas de

compensación con unos recursos importantes... para la entrega de subsidios de vivienda. Allí el Gobierno da una participación de (ininteligible) recursos del Gobierno y las cajas participan con otros recursos del FOVIS. ¿Cuál fue la limitación allí? Que el programa se concibe para que puedan ser ejecutados por los grandes constructores del País, pero si tú vas los pequeños constructores que pueden atender la demanda de vivienda de los municipios pequeños y ninguno pudo salir adelante. Se quebraron, porque el programa tenía tal nivel de exigencia que finalmente estos constructores terminaron quebrando. Sacando el proyecto, terminándolo, pero a unos altos costos de pérdidas porque no tienen la capacidad ni el músculo financiero para poder afrontar...

Y por ejemplo en esos proyectos que yo he estado buscando acá en los que ha tenido convenio, pues, Comfandi, que promociona a través de la caja, ¿cuáles de esos están vigentes en este momento y cuál ha presentado problemas? ¿Aquí estuvo Las Vegas... Santa Elena? No....

Estaba es Las Vegas de Comfandi...

Las Vegas de Comfandi es una... empieza desde la habilitación del suelo... de un plan parcial. Allí es una alianza estratégica. Pero, vuelvo te repito, desde el análisis que hace Comfandi de la habilitación de la demanda y la habilitación de la oferta. Cuando nosotros estamos hablando de un proyecto como Las Vegas ya tenemos identificada cuál es la población objetiva. Este proyecto tiene un mix de viviendas: tiene viviendas VIP, tiene viviendas VIS y VIS desde 100 salarios mínimos hasta 135. Entonces en este proyecto que son alrededor de 4.965 familias a más de aliados constructores, el dueño de la tierra, pues nos hemos aliado con otras entidades. El Municipio, por ejemplo, en estos momentos este es un aliado importante y es un aliado importante, porque está aportando un subsidio municipal que permite el cierre financiero de los hogares. Y después aparte de la gestión en esa labor que hace Comfandi cuando hace estas alianzas estratégicas. Mira qué actor deben estar allí de tal manera que se pueda habilitar la oferta, pero también se pueda habilitar la demanda.

De igual manera se hizo el año pasado, desde el 2014, a finales del 2014 se empezó a hacer un trabajo importante con las cajas de Bogotá que obviamente los tamaños de los FOVIS, de los fondos de vivienda de interés social de ellos son muy grandes, para mirar cómo se redistribuían esos recursos a nivel de las demás cajas y se creó un programa que se llama Proyectos Integrales, en las cuales todas las cajas a nivel país tenían la opción de participar con proyectos que tuvieran unas condiciones no solamente desde el punto de vista arquitectónico, sino también urbanístico. Que tuvieran equipamientos que fueran... administrados durante un periodo por las mismas cajas para llevar los servicios de la caja a sus afiliados y poder que las cajas de Bogotá destinaran unos recursos.

Nosotros logramos presentar el proyecto de Las Vegas. Las Vegas es un proyecto que tiene unas condiciones tanto urbanísticas como arquitectónicas que permitieron... que pudiéramos calificar este programa. O sea que trajimos, además de los subsidios que da la caja como tal, nos pudimos

traer unos recursos importantes de las cajas de Bogotá. 4102 subsidios nos trajimos de las cajas de Bogotá de los cuales casi 2700 son para el proyecto Las Vegas. Entonces si tú ves estamos dando una solución a la oferta de vivienda, pero también estamos buscando y gestionando recursos que permitan apalancar los cierres financieros de las familias.

Y también en... el producto como tal la Ley determina... Yo he notado que determina unos mínimos, ¿cierto?, de unas condiciones mínimas, porque pues la vivienda de interés social antes de esa reglamentación era absolutamente miserable. Pero también he notado que no se salen de allí tampoco, ¿ya? ¿Entonces por qué tiene, digamos, un equipamiento mínimo... pero no puede ir a más? ¿Por qué nadie da más?

Por los costos. El Plan Parcial Las Vegas permite dar más equipamientos. De hecho va a contemplar unas amplias zonas verdes, pero además de tener las zonas verdes va a contar con unos equipamientos. Pero es producto de buscar esos aliados... ...más recursos.....de buscar más recursos. Proyectos integrales...

XIMENA ROMERO: ¿Pero no en el producto como tal?

Sí, no... Pero eso solamente se logra si se hace sinergias entre varios actores. Un constructor solito, solito no lo puede hacer...

No lo puede hacer y por eso lo saca... ¿Cómo impactó en su momento el Fondo Nacional de Ahorro para el manejo de los subsidios?

El Fondo Nacional del Ahorro se convierte en un, digamos, un ente importante para... los hogares, especialmente aquellos hogares que no tienen una formalidad en su vinculación laboral, que es un poquito... que cierran en los sectores financieros está población. El Fondo Nacional del Ahorro pues abre... esa puerta permitiendo a los hogares que mediante... un programa que ellos tienen de su ahorro los hogares se puedan bancarizar y ser sujetos del mismo fondo de un crédito. Entonces digamos que el Fondo Nacional se convierte en un actor importante y en los últimos dos años han hecho esfuerzos grandes para lograr ser un poco más eficientes. Anteriormente el Fondo Nacional del Ahorro... nadie quería trabajar con el Fondo Nacional del Ahorro, porque no era eficiente en sus procesos. Uno un desembolso de un crédito hipotecario con el Fondo Nacional del Ahorro se demoraba hasta dos años. Entonces ningún constructor quería apostarle, ¿cierto?, a una financiación que un hogar presentara una financiación con el Fondo Nacional del Ahorro, porque era una plata que se volvía eterna.

Hace... pues en las últimas vigencias del Fondo y las nuevas administraciones que ha tenido el Fondo, pues están haciendo grandes esfuerzos y pienso que ya lo están logrando, y poder recuperar esa confianza por parte del constructor. Y eso ha permitido que ese abanico de posibilidades para algunos hogares se abra. Aquellos hogares que hoy no tienen el recurso, pero que si uno los

apalanca, si uno les hace un acompañamiento el Fondo les permite tener un año en ahorros y si son juiciositos pues ya les da las condiciones para que puedan acceder a un crédito hipotecario.

Si no existiera el Fondo esos hogares no tendrían cabida en estas demandas, ¿cierto? Podrían seguir la necesidad, pero no podrían tener la accesibilidad y esto pues obviamente por la buena intención que ha tenido la administración del fondo de mejorar. Entonces sí se ha logrado tener una mayor cobertura algunos hogares que anteriormente no lo tenían.

Otro beneficio que me parece importante y que le ha aportado en estos momentos es el beneficio de la tasa de interés. Esto ha permitido que hogares de un salario mínimo puedan pensar en un crédito. Si este beneficio de tasas no se diera un hogar de un salario mínimo ninguna entidad financiera le prestaría. Luego nunca podría comprar una vivienda, porque... con un solo salario no les presta. Pero al darle el beneficio de la tasa da una cobertura a una parte importante de hogares de un salario mínimo para que los bancos les puedan prestar (ininteligible).

XIMENA ROMERO: Claro. ¿Ha visto Comfandi en algún momento beneficio con el clúster del Pacífico?

Sí y de hecho se está firmando una alianza... de poder... compartir nuestras experiencias y poder llevar, digamos, estas experticias que tenemos en el tema de vivienda hacia allá... un Chocó, hacia un Buenaventura...

XIMENA ROMERO: Claro, pero ese es básicamente... ¿ese programa que tenía Buenaventura al final que tenía con Comfandi en Buenaventura con (ininteligible) fabricados ya funcionó?

Sí. Fue todo... Yo pienso que a... .. San Antonio era que se llamaba...

...A nivel Nacional fue un logro importante entre esa unión de esfuerzos: un ente privado constructor y una organización como Comfandi, en donde se tiene la experticia, la experiencia y el buen manejo de los recursos. Entonces se pudo sacar adelante un proyecto en Buenaventura con todas las condiciones y dotaciones que en la historia se habían podido dar: buen manejo del recurso y la implementación de la ejecución de sus obras en todo su... o sea, el cien por ciento, producto de eso, de que ahí se unieron dos actores importantes conocedores que a pesar de todas las dificultades que pudieron existir en temas normativos, de permisos, lograron sacar adelante. Ya hoy se terminó el proyecto San Antonio, un proyecto que urbanísticamente pues es merecedor de la ciudad de Buenaventura. De mucho reconocimiento a nivel de Ministerio, porque se logró sacar adelante con los recursos que se tenían destinados y en el tiempo que se tenía destinado.