

**APROXIMACIONES A LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN EL  
ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.**

**JOHANA ALEXANDRA ARMERO GARCÍA  
VIVIANA KATY ORDOÑEZ BOLAÑOS**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
PROGRAMA DE ECONOMÍA  
SAN JUAN DE PASTO  
2013**

**APROXIMACIONES A LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN EL  
ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.**

**JOHANA ALEXANDRA ARMERO GARCÍA  
VIVIANA KATY ORDOÑEZ BOLAÑOS**

**Trabajo de tesis para optar por el título de Economista**

**Asesor**

**Economista Marco Antonio Burgos**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
PROGRAMA DE ECONOMÍA  
SAN JUAN DE PASTO  
2013**

“Las ideas y conclusiones aportadas en este trabajo son responsabilidad de los  
autores”

Artículo 1 del acuerdo No 234 de Octubre 11 de 1966, emanado por el Honorable  
Consejo Directivo de la Universidad de Nariño

Nota de aceptación:

---

---

---

---

---

---

---

Firma del Jurado

---

Firma del Jurado

San Juan de Pasto, 31 de Mayo de 2013.

## **AGRADECIMIENTOS**

Nuestros más sinceros agradecimientos a la Universidad de Nariño, por brindarnos la oportunidad de avanzar en el desarrollo de nuestros conocimientos y permitirnos una formación profesional integral.

A los docentes del Programa de Economía, adscrito a la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, por impulsarnos en la consecución de nuestras metas académicas y por su constante apoyo.

Los aportes de esta investigación no hubiesen sido posibles sin la paciente y valiosa colaboración de nuestro asesor Marco Antonio Burgos, y de los docentes del Programa de Economía Iván Fredy Erazo y Francisco Criollo, quienes con su confianza y experiencia guiaron nuestras ideas, significando esto una contribución invaluable en el desarrollo de esta investigación.

Se agradece de manera especial la oportuna y decidida participación de la Doctora Alejandra Lozano Díaz del Castillo, Gerente de la Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL Regional Nariño, quien facilitó los medios suficientes para fortalecer el trabajo realizado.

Por último agradecemos la comprensión, paciencia y el ánimo recibido de nuestros familiares y amigos.

*A **Dios**, que con su infinita bondad y amor guió mis pasos y me direccionó a alcanzar mis objetivos. Y por haber puesto en mi camino a todas aquellas personas que han sido soporte y compañía en estos años de estudio.*

*A mis padres, **Edilma Bolaños** y **Segundo Ordóñez**, por su inmenso e incondicional amor y cariño, por sus sabios consejos y su constante apoyo; por ser mi razón de ser. Hoy puedo ver mi meta alcanzada, ya que siempre estuvieron impulsándome en los momentos difíciles, éste gran triunfo es suyo. Los amo.*

*A mis hermanos, por ser el regalo más hermoso que Dios y mis padres me dieron, por su cálida compañía y por ser el motivo de inspiración para alcanzar mis metas.*

*A mi gran amiga y compañera de tesis, por su carisma, transparencia e incondicionalidad.*

*A mis compañeros, por todos los momentos compartidos, por llenar mi vida de muchos recuerdos que siempre estarán presentes en mi mente.*

*A todas las personas maravillosas que fueron un apoyo fundamental en la finalización de este trabajo.*

**VIVIANA KATY ORDOÑEZ BOLAÑOS**

*Agradezco infinitamente a mi hermosa mamá, por su amor e incondicional apoyo.  
Dedico este logro a esta admirable y ejemplar mujer, que cada día valientemente  
cuida de mí y que con su sonrisa alegra mi vida.*

*A mi hermano por ser mi gran compañero, quien me animó en cada momento a  
culminar esta meta. Gracias por tu cariño, confianza y protección.*

*A mis hermanas, por ser un ejemplo de fortaleza, valor y coraje. Su constante  
lucha me impulsa a trabajar con esfuerzo y amor.*

*A mi gran compañera de tesis, por su nobleza y dedicación. Me ayudaste a hacer  
mi camino con tu alegría, compañía y lealtad.*

*A mis amigos, quienes me acompañaron en cada lucha emprendida, muchas  
gracias por su sincera amistad e invaluable consejos.*

*Y aquella persona que afortunadamente estuvo presente en mi vida en estos  
últimos meses.*

**JOHANA ALEXANDRA ARMERO GARCÍA**

## RESUMEN

El acceso a una vivienda digna para todo ser humano, constituye uno de los principales derechos que contribuyen al desarrollo de los individuos y sus familias, propiciando las condiciones necesarias que garanticen su intimidad, protección, habitabilidad, acceso a los servicios públicos, y en general el desarrollo pleno de sus facultades y libertades como ser humano. Por lo tanto los gobiernos están obligados a planear estrategias que hagan cumplir este derecho. Sin embargo para lograr formular este tipo de planes, se hace necesario realizar diferentes tipos de diagnósticos sobre el sector de la construcción y los problemas de habitabilidad de las regiones.

Con esta investigación se busca hacer algunas aproximaciones a los problemas de habitabilidad que sufre la Ciudad de Pasto, para ello, se realizó dos tipos de encuestas que permitieron recolectar la información suficiente sobre las condiciones de oferta y demanda de vivienda en la capital de Nariño, la primera dirigida a una muestra de la población pastusa, discriminándola por estratos socioeconómicos y la segunda dirigida a las constructoras que tienen como misión específica la construcción de vivienda en Pasto y con registro ante Cámara de Comercio. Así, en la primera parte se expone el marco general de la investigación, en el cual se le da un sustento teórico, conceptual y espacial a la investigación, además de justificar la relevancia del tema para las políticas de la ciudad en materia de vivienda. En el análisis de los capítulos siguientes se mantiene como hilo conductor una diferenciación entre VIS y viviendas diferentes a VIS.

La segunda parte está dedicada a establecer las características de la demanda de vivienda, con base a la percepción que tiene la población encuestada sobre su interés en adquirir una vivienda, las razones por las que no la han comprado, el tipo y el estado de la vivienda que desean, las zonas urbanas de mayor preferencia para adquirir vivienda, las preferencias según estratos socioeconómicos en el nivel de precios de las viviendas, las formas de adquisición de las viviendas, entre otros.

En un tercer capítulo, se presenta los aspectos más relevantes sobre la oferta de vivienda, como el tipo de vivienda que se ofrece actualmente, los medios financieros que se manejan para acceder a una vivienda tipo VIS y no VIS, los rangos de precios que maneja cada constructora, los materiales de construcción utilizados para la conformación de una vivienda, etc. En el cuarto aparte de la investigación se presenta una aproximación al nivel de demanda insatisfecha de vivienda existente en el área urbana de Pasto, destacando el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. Por último se presentan las conclusiones, y las recomendaciones pertinentes para tratar de solucionar la demanda insatisfecha de vivienda.

**Palabras Clave:** Oferta de Vivienda, Demanda de Vivienda, Vivienda de Interés Social, Vivienda diferente a VIS, Déficit de vivienda.

## ABSTRACT

Access to decent housing for every human being is one of the main rights that contribute to the development of individuals and their families, fostering the necessary conditions to ensure their privacy, protection, habitability, access to public services, and general full development of their powers and rights as human beings. Therefore governments are obliged to plan strategies to enforce this right. However, to achieve these plans, it is necessary to perform different types of diagnostics on the construction and habitability problems of the regions.

This research seeks to make some approximations to habitability problems suffered by the city of Pasto, for this, we conducted two types of surveys that allowed to collect enough information on the conditions of supply and demand for housing in the capital of Nariño, the first aimed at a sample of the population of Pasto by socioeconomic discriminating, and the second aimed at building enterprises which have the specific task of housing construction in Pasto and with registration with Chamber of Commerce. Thus, in the first part we present the research framework, which is given a theoretical background, conceptual and spatial to the research, to justify the relevance of the subject to the policies of the city in housing. In the following chapters analyze the thread remains a distinction between different homes SIH and SIH.

The second part is devoted to establish the characteristics of the demand for housing, based on the perception of the population surveyed about their interest in buying property, the reasons they have if don't, the type and condition of housing they want, the most preferred urban areas to buy a house, by socio-economic preferences on the level of housing prices, forms of housing acquisition, among others.

In the third chapter we present the most relevant aspects of the supply of housing, as the type of housing that is currently offered, the financial means to manage access to housing type not SIH and SIH, price ranges handled by each construction, the building materials used for the creation of a house, etc.. In the fourth addition to the research we present an approach to the level of unmet demand for existing housing in the urban area of Pasto, highlighting quantitative and qualitative housing deficits. Finally we present our conclusions, and appropriate recommendations to try to solve the unmet demand for housing.

**Keywords:** Housing Supply, Housing Demand, Social Interest Housing, Housing different SIH, Housing deficit.

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
INTRODUCCIÓN	19
1. MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN	21
1.1 TEMA	21
1.2 TITULO	21
1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	21
1.3.1 Antecedentes	21
1.3.2 Estado Actual	25
1.3.3 Planteamiento del Problema	31
1.3.4 Formulación del Problema	32
1.4 JUSTIFICACIÓN	33
1.5 OBJETIVOS	34
1.5.1 Objetivo General	34
1.5.2 Objetivos Específicos	34
1.6 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	34
1.6.1 Universo de Estudio	34
1.6.2 Espacio geográfico	34
1.6.3 Tiempo	35
1.7 MARCO DE REFERENCIA	35
1.7.1 Marco Teórico	35
1.7.2 Marco Conceptual	43

1.7.3	Marco Legal	47
1.7.4	Marco Contextual	50
1.8	METODOLOGÍA	58
1.8.1	Tipo de investigación	58
1.8.2	Fuentes de información	59
1.8.3	Diseño de procedimientos y métodos	59
2.	CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.	62
2.1	INTERÉS EN ADQUIRIR VIVIENDA.	62
2.2	RAZONES POR LAS CUALES AÚN NO HA COMPRADO VIVIENDA (VIS Y NO VIS)	63
2.3	RAZONES QUE JUSTIFICAN EL INTERÉS EN ADQUIRIR VIVIENDA (VIS Y NO VIS)	64
2.4	BÚSQUEDA DE VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS 6 MESES	65
2.5	TIPO Y ESTADO DE LA VIVIENDA DESEADA PARA ADQUIRIR.	66
2.6	CLASE DE CONSTRUCCIÓN PARA ADQUIRIR VIVIENDA	67
2.7	ZONAS URBANAS DE MAYOR PREFERENCIA PARA ADQUIRIR VIVIENDA	68
2.8	PREFERENCIA EN ACABADO	71
2.9	ESPACIOS A SACRIFICAR PARA ADQUIRIR VIVIENDA	73
2.10	FORMA DE ADQUISICIÓN Y NIVEL DE PRECIOS DE LA VIVIENDA	74
3.	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.	79

3.1	ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA CIUDAD DE PASTO.	81
3.2	GENERALIDADES DE LAS CONSTRUCTORAS ENCUESTADAS.	85
3.3	DIRECCIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA	87
3.4	PRECIO Y TIPO DE VIVIENDA.	90
3.5	PERCEPCIONES DE LAS CONSTRUCTORAS	95
4.	APROXIMACIÓN AL NIVEL DE DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDA EXISTENTE EN EL ÁREA URBANA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.	99
4.1	DÉFICIT CUANTITATIVO	106
4.2	DÉFICIT CUALITATIVO	118
	CONCLUSIONES	110
	RECOMENDACIONES	114
	BIBLIOGRAFÍA	122
	LINK GRAFÍA	123
	ANEXOS	125

## LISTA DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
Cuadro 1. Valores de subsidios para el año 2011	28
Cuadro 2. Tipos de vivienda de interés social	49
Cuadro 3. Tamaño de la muestra, año 2011	60
Cuadro 4. Interés en adquirir vivienda, año 2011	62
Cuadro 5. Razones por las cuales aún no ha comprado vivienda (VIS) año 2011	63
Cuadro 6. Razones por las cuales aún no ha comprado vivienda (no VIS), año 2011	64
Cuadro 7. Razón principal para adquirir vivienda, año 2011	64
Cuadro 8. Tipo de vivienda deseada según estrato socioeconómico, año 2011	66
Cuadro 9. Estado deseado de la vivienda según estrato socioeconómico, año 2011	67
Cuadro 10. Clase de construcción en la que desearía adquirir vivienda, año 2011	68
Cuadro 11. Estrato socioeconómico 1, año 2011	69
Cuadro 12. Estrato socioeconómico 2, año 2011	69
Cuadro 13. Estrato socioeconómico 3, año 2011	70
Cuadro 14. Estrato socioeconómico 4, año 2011	70
Cuadro 15. Estrato socioeconómico 5, año 2011	71
Cuadro 16. Preferencia en cubierta, año 2011	71

Cuadro 17. Preferencia en muros, año 2011	72
Cuadro 18. Preferencia en pisos, año 2011	72
Cuadro 19. Espacios a sacrificar para adquirir vivienda, año 2011	73
Cuadro 20. Rango de precios para adquirir VIS según tipo de vivienda y estrato socioeconómico, año 2011	75
Cuadro 21. Rango de precios para adquirir vivienda no VIS según tipo de vivienda y estrato socioeconómico, año 2011	76
Cuadro 22. Forma de adquisición de la vivienda para VIS, año 2011	76
Cuadro 23. Forma de adquisición de la vivienda para no VIS, año 2011	77
Cuadro 24. Medios utilizados para informarse sobre vivienda, año 2011	78
Cuadro 25. Metas de vivienda según Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014.	81
Cuadro 26. Número de trabajadores que posee actualmente la empresa.	85
Cuadro 27. Años de servicio de las constructoras.	86
Cuadro 28. Sector hacia donde se dirige la oferta o construcción de viviendas.	89
Cuadro 29. Precio del metro cuadrado, año 2011	90
Cuadro 30. Determinantes del precio de la vivienda, año 2011	91
Cuadro 31. Espacios mínimos que integran una vivienda.	92
Cuadro 32. Materiales preferidos para acabados por las constructoras	92
Cuadro 33. Recursos económicos a los cuales una persona puede acceder para adquirir Vivienda de interés Social.	97

Cuadro 34. Recursos económicos a los cuales una persona puede acceder para adquirir Vivienda diferente a VIS.	98
Cuadro 35. Medios de comunicación utilizados para vender vivienda	98
Cuadro 36. Avalúo de los predios en la ciudad de Pasto, corte 2011 y 2012.	101
Cuadro 37. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda VIS	104
Cuadro 38. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda No VIS	105
Cuadro 39. Déficit cuantitativo para Viviendas de Interés Social	106
Cuadro 40. Déficit cuantitativo para Viviendas diferentes a VIS	107
Cuadro 41. Déficit cualitativo por calidad del piso	109
Cuadro 42. Déficit cualitativo por hacinamiento	109

## LISTA DE GRÁFICAS

	Pág.
Gráfica 1. Iniciaciones totales (miles de viviendas)	26
Gráfica 2. Iniciaciones VIS y No VIS (miles de viviendas)	27
Gráfica 3. Variación anual del Índice de Costos de la Construcción de vivienda (ICCV). Pasto y Total Nacional.	30
Gráfica 4. Variación del ICCV, por tipos de vivienda en Pasto 2008 - 2009	31
Gráfica 5. Crecimiento del PIB total y del sector de la construcción de Colombia 2001 - 2010pr	51
Gráfica 6. Inflación, 12 meses a noviembre. Total Nacional 1995 - 2010	52
Gráfica 7. Tasa de ocupación. Total trece ciudades y áreas metropolitanas Trimestre móvil Julio - Septiembre 2003 - 2010	52
Gráfica 8. Ocupados en el sector de la construcción y en actividades inmobiliarias. Total trece ciudades y áreas metropolitanas. Trimestre móvil Julio - Septiembre 2003 - 2010	53
Gráfica 9. Tasa de desempleo Colombia. Trimestre móvil Julio - Septiembre 2003 - 2011	53
Gráfica 10. Crecimiento del PIB de Nariño y Colombia 2001 - 2010pr	54
Gráfica 11. Subsectores Económicos con mayor aporte al PIB de Nariño Año 2010	55
Gráfica 12. Tasa de crecimiento del PIB per cápita 2010 pr.	55
Gráfica 13. Pasto y Total Nacional. Variación IPC 2000-2010	57
Gráfica 14. Tasa de desempleo promedio 2001-2010 Pasto y Total 24 ciudades.	57
Gráfica 15. Pasto. Tasa Global de Participación, Tasa de Ocupación, Tasa de Desempleo.	58
Gráfica 16. Búsqueda de vivienda en los últimos 6 meses, año 2011	65
Gráfica 17. Tipo de vivienda deseada, año 2011.	66

Gráfica 18. Rango de precios para adquirir VIS, según tipo de vivienda, año 2011	74
Gráfica 19. Rango de precios para adquirir vivienda no VIS, según tipo de vivienda, año 2011	76
Gráfica 20. Actividad edificadora y vivienda, periodo 2002-2011	82
Gráfica 21. Edificación de vivienda por segmentos.	82
Gráfica 22. Total metros cuadrados aprobados.	83
Gráfica 23. Ampliaciones por destino metro cuadrado.	83
Gráfica 24. Barrios con mayor metraje licenciado, año 2011.	84
Gráfica 25. Total unidades aprobadas, participación porcentual.	85
Gráfica 26. Vinculación a CAMACOL	87
Gráfica 27. Estratos a los cuales está dirigida la oferta de Vivienda.	88
Gráfica 28. Construcción de Vivienda de Interés Social	88
Gráfica 29. Forma en que se venden las viviendas.	89
Gráfica 30. Tipo de vivienda construida.	93
Gráfica 31. Clase de Construcción	93
Gráfica 32. Rango de precios, oferta de Vivienda de Interés Social	94
Gráfica 33. Rango de precios, oferta de Vivienda no VIS	94
Gráfica 34. Principales motivos por los cuales la gente no compra una VIS	95
Gráfica 35. Principales motivos por los cuales la gente no compra una vivienda diferente a VIS	95
Gráfica 36. Razón principal para construir vivienda actualmente.	96
Gráfica 37. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda VIS	105
Gráfica 38. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda no VIS	106
Gráfica 39. Déficit cuantitativo para Viviendas de Interés Social	107
Cuadro 40. Déficit cuantitativo para Viviendas diferentes a VIS	108

## LISTADO DE ANEXOS

	<b>Pág.</b>
Anexo 1. Formato de encuesta demanda	126
Anexo 2. Formato de encuesta oferta	130

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación aborda el tema de la vivienda por considerarlo un derecho fundamental para el bienestar de cualquier sociedad, derecho que dadas las condiciones actuales, de cultura, economía y política, así como las necesidades de los individuos y sus familias, exigen que el tipo de vivienda al cual se hará referencia cumpla con ciertas características que le permita ser reconocida como una vivienda digna, pues solo así se puede constituir como una solución habitacional integral, con base en el desarrollo humano y que contribuye a la estabilidad económica y desarrollo de cualquier país.

El solo hecho de considerar la vivienda un derecho fundamental, hace de este un tema de obligatoria consulta y análisis para cualquier institución y gobierno que pretenda mejorar las condiciones económicas y sociales de la región y el país; no obstante, cualquier tipo de programa o plan que pretenda mejorar las condiciones de habitabilidad para las personas, debe partir de un diagnóstico de la situación en que se encuentra dicha problemática, de este hecho, parte la importancia de esta investigación, en la cual se realizó una aproximación a la situación del mercado de vivienda en sector urbano del municipio de San Juan de Pasto, para el año 2011.

Estudio que contó con el acompañamiento y guía de la Cámara Colombiana de la Construcción –CAMACOL Regional Nariño-, institución que representa los intereses del sector de la construcción, y que por su relevante papel de investigador y promotor de este sector, permitió elaborar de una manera más acertada la metodología y el planteamiento de los objetivos de la investigación, cuyos resultados y conclusiones le sirvan no solo a la Universidad de Nariño, en cabeza de la Facultad de Ciencias Económicas y administrativas, y a por supuesto a la Ciudad de Pasto, sino que también sirva como base para las políticas que el gremio podría implementar con sus asociados, en especial en la construcción de nuevos proyectos de vivienda.

El objetivo general de la investigación fue determinar la situación del mercado de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto para el año 2011, para ello se realizaron dos encuestas que permitieron obtener la información para llevar a cabo dicho objetivo, la primera se dirigió a una muestra del total de la población pastusa, para conocer la demanda de vivienda y la percepción de los individuos sobre el mercado de vivienda, además se hizo una discriminación por estratos socioeconómicos, teniendo como base información suministrada por la empresa Centrales Eléctricas de Nariño, CEDENAR. La segunda encuesta se elaboró para conocer la oferta de vivienda existente y se aplicó a las constructoras con registro ante Cámara de Comercio, que tienen como misión específica la construcción de vivienda en Pasto.

En el primer capítulo de esta investigación, se exponen los aspectos generales de la misma. En los capítulos siguientes se desarrolla el planteamiento de los objetivos específicos, dentro de los cuales se mantiene permanentemente un sustento teórico de la importancia de la vivienda como derecho fundamental de todo individuo, así mismo se mantiene una diferenciación en el análisis e interpretación de resultados sobre lo que se entiende como una Vivienda de Interés Social -VIS- y la vivienda diferente a Interés Social -No VIS-.

En el segundo capítulo se aborda lo referente a la demanda de vivienda, resaltándose aspectos como el interés que tienen los habitantes de Pasto en adquirir una vivienda nueva, las razones por las que no la han comprado, el tipo y el estado de la vivienda que desean, las zonas urbanas de mayor preferencia para adquirir una vivienda, las preferencias según estratos socioeconómicos en el nivel de precios de las viviendas, las formas de adquisición de las viviendas, entre otros aspectos de importancia. En el tercer capítulo se busca desarrollar una aproximación a la oferta de vivienda, con base en la percepción de trece constructoras encuestadas, sobre aspectos como el tipo de vivienda que se ofrece, los medios financieros que se manejan para permitir el acceso a una vivienda tipo VIS y No VIS, los rangos de precios que maneja cada constructora, los materiales de construcción utilizados para la conformación de una vivienda, y demás aspectos que permiten dar un análisis a la oferta de vivienda. El cuarto capítulo se sustenta en el análisis de la demanda insatisfecha presente en el mercado de vivienda y se desarrolla en dos aspectos, primero sobre la base del déficit cuantitativo de vivienda y segundo sobre el déficit cualitativo de vivienda.

Los capítulos finales están dedicados al planteamiento de las conclusiones que arrojaron esta investigación y las recomendaciones relevantes para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población pastusa, a través de la solución a la problemática de demanda insatisfecha.

# 1. MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

## 1.1 TEMA

La vivienda en el municipio de San Juan de Pasto.

## 1.2 TITULO

Aproximaciones a la situación del mercado de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto, año 2011.

## 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

**1.3.1 Antecedentes.** Según el Fondo Monetario Internacional FMI, el sector de vivienda desempeña un papel muy importante en el bienestar de los países, pues afecta directamente no sólo el bienestar de las personas, sino también al funcionamiento de otros sectores económicos. En vista de esto se inició a mediados de los años 90 un programa de política donde se establecen estrategias para el sector de vivienda en 1994<sup>1</sup>. En este programa el FMI hace una serie de recomendaciones para que el mercado de vivienda sea propicio, es así como plantea que a través del desarrollo de los derechos de propiedad, se puede regularizar la tenencia de la tierra, para lo cual propone la privatización de las viviendas estatales y se exigen impuestos sobre la propiedad; al desarrollar la financiación hipotecaria, se autorizaron los préstamos del sector privado a tasas positivas y de mercado y se fueron aplicando leyes de ejecución de hipotecas.

De igual manera, se planteó también la racionalización de los subsidios para que éstos se concentren en los pobres y no en las casas; se propuso reglamentar el aprovechamiento de la tierra y simplificar las reglamentaciones complejas, la eliminación de las distorsiones de los precios y las situaciones de escasez artificial. Por último se desarrolló un marco de política institucional para equilibrar

---

<sup>1</sup> MAYO, Stephen. Cambios estructurales en la política de vivienda. Finanzas y Desarrollo. 1994. p. 46 [consultado junio de 2011]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos28/subsidios-vivienda-ricos-suenos-pobres/subsidios-vivienda-ricos-suenos-pobres.shtml#a2>

las funciones del sector público y privado, pero también se hacía necesario administrar el sector de la vivienda en su totalidad, acompañado de una vigilancia permanente sobre su desempeño.

Las estrategias en el sector de vivienda aparte de ser eficientes y adecuadas, deben ser universales y democráticas, de lo contrario quienes sufren las consecuencias más graves, si hay fracasos en el mercado de vivienda, son los pobres porque evidentemente los principales perdedores son los grupos a los cuales las políticas de vivienda están destinadas a beneficiar. Por ejemplo, los países de bajos ingresos a menudo necesitan insistir en las inversiones en infraestructura, la competencia de la industria de la construcción y los derechos de propiedad. En los países de ingresos medianos muy endeudados, las prioridades fundamentales son la reforma de la política fiscal y financiera, en particular la mejora de las instituciones de financiación de la vivienda y la reducción de las transferencias presupuestarias al sector vivienda, así como la ampliación del desarrollo de la infraestructura. En otros países de ingresos medianos, la reforma de las reglamentaciones para el uso de la tierra y la construcción y el aumento de las oportunidades de financiación hipotecaria son cuestiones clave.<sup>2</sup>

En este sentido, en un estudio desarrollado por el Banco Interamericano de Desarrollo, BID<sup>3</sup> en el año 2001, se manifestó que en muchos países latinoamericanos se ignora el problema habitacional, y es por eso que la mayoría de gobiernos planifican el desarrollo económico y social del país sin dar provisión adecuada a la vivienda, también se dio a conocer que América Latina tiene un déficit habitacional muy grande y que además está compuesto por una carestía en el número de viviendas y por deficiencias físicas dentro de las ya existentes.

De acuerdo a una serie de estimaciones, este déficit es equivalente a un poco más de la mitad de todas las viviendas existentes. Además se resalta la seriedad del problema habitacional, que varía mucho dentro de la región, entre países, dentro de cada país e incluso dentro de cada ciudad. Los países pobres tienden a tener peores condiciones habitacionales que los países más ricos, y las condiciones de vida son típicamente peores en las áreas rurales. Además la forma del problema habitacional varía de lugar a lugar, por ejemplo la proporción de propietarios de viviendas y la disponibilidad de servicios varían considerablemente en cada ciudad.

Es evidente que el problema de la vivienda fluctúa de acuerdo a la clase social, las familias ricas viven en viviendas espaciosas donde se proveen de todos los servicios. En cambio, la calidad de la vivienda de un individuo pobre depende de

---

<sup>2</sup> Ibíd. p. 46.

<sup>3</sup> GILBERT, Alan. La vivienda en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. Septiembre 2001. p. 12. [Consultado marzo de 2011]. Disponible en: [http://issuu.com/idb\\_publications/docs/working\\_es\\_10658](http://issuu.com/idb_publications/docs/working_es_10658)

su edad, su nivel de ingresos y otras circunstancias personales y sociales; algunas familias pobres se albergan adecuadamente, muchas otras no. Es por esto que para cualquier generalización acerca de las condiciones habitacionales se debe tomar en cuenta la clase social.

Las viviendas son tan variadas y complejas como las ciudades en que estas se encuentran, pero ciertas características constantes como el ingreso, el tamaño de la ciudad, la tasa de crecimiento urbana y las políticas económicas entre otros factores influyen en la situación de la vivienda en todas partes. El ingreso es el elemento más importante que define la situación de la vivienda, pues determina la capacidad de un país de proporcionar viviendas a sus habitantes a un nivel que no distorsione la asignación de las inversiones urbanas y rurales. El ingreso per cápita y su distribución entre los hogares, junto con el precio de la vivienda, determina el tipo de vivienda que las familias pueden pagar. La distribución del ingreso también tiene una dimensión espacial, pues hay ciudades relativamente ricas en países de bajos ingresos y ciudades relativamente pobres en países de altos ingresos.

En Colombia en el año 1993, “el 43% de las familias urbanas con ingresos de menos de dos salarios mínimos al mes, tenían algún problema habitacional, comparado con el 8% de aquéllos cuyos ingresos eran más de diez salarios mínimos. También, el 51% del estimado déficit habitacional estaba compuesto por el 33% de las familias que ganaban menos de dos salarios mínimos”.<sup>4</sup>

Por otra parte, el tamaño de la ciudad afecta el acceso al empleo, a los servicios comerciales, sociales y a otros servicios urbanos. El valor de la accesibilidad se refleja en los precios de la tierra que varía mucho entre distintos tipos de ciudades. En general, en las ciudades grandes, los terrenos de fácil acceso a los servicios urbanos son escasos y por tanto sus precios son altos. Esta escasez se agrava cuando grandes extensiones de terrenos públicos y privados no se utilizan con la intensidad que exige una ubicación céntrica.

La tasa de crecimiento urbano es otro elemento que afecta la situación de la vivienda, intensificando los problemas creados por su tamaño, pues muchas de las ciudades de los países en desarrollo han crecido durante los últimos años más rápidamente que en cualquier otra época de la historia. En la mayoría de estas ciudades ni la planificación, ni la infraestructura urbana se han mantenido a la par del crecimiento urbano, se observa en Colombia, que las cifras de crecimiento urbano son cada día más notorias, los resultados del censo realizado en el 2005 por el DANE, muestra que la población urbana fue de 31,5 millones de habitantes, es decir, doce veces más de la registrada en 1938. Es importante resaltar que según el mismo censo “el 23% de las viviendas carecen de acceso al servicio de

---

<sup>4</sup> Ibíd. p. 25.

alcantarillado, el 13% carece del servicio de acueducto y el 4% no cuenta con el servicio de energía eléctrica”.<sup>5</sup>

A mediados de la década de 1940, el Estado Colombiano asume la vivienda como un asunto de interés público, incluyendo la vivienda social dentro de sus políticas. El Estado cubre parte de los costos de los programas de vivienda que desarrolla, a manera de subsidio a la oferta con el propósito de que estos lleguen a la población más desfavorecida. Las viviendas que ya tenían el subsidio incorporado fueron adjudicadas bajo distintas modalidades de crédito a grupos localizados de la población, con créditos a 20 años y cuotas fijas, con lo que terminaba dando un cuantioso subsidio adicional, debido al proceso de desvalorización de la moneda.<sup>6</sup>

En el período comprendido entre 1973 y 1988 el gobierno empieza a buscar la manera de estimular el desarrollo del sector privado de la construcción. Se definen políticas tendientes a involucrar más directamente a este sector, básicamente, para dotarlo de un sistema propio de financiación de la actividad constructora privada. Es así como se crea el UPAC, el cual surge como un “sistema de ahorro y crédito de largo plazo que fomentaba el ahorro social con el estímulo de que los dineros ahorrados mantendrían su valor gracias a que eran reajustados al índice de inflación más una pequeña tasa de interés”.<sup>7</sup>

A partir de 1989, se da la política de fortalecimiento del mercado de vivienda que tiene que ver con la gestión, producción y comercialización, para esto el sector público debe actuar como simple facilitador.

En 1991 se crea el subsidio de demanda, con el objeto de hacer accesible la vivienda. También se crean el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y se reformó el Instituto de Crédito Territorial.

En San Juan de Pasto es preocupante vislumbrar que un gran número de la población no tienen cubiertas sus necesidades básicas como lo son: la vivienda, la educación, el empleo, la salud, entre otras. “Según el censo del 2005 la población total es de 383.846 habitantes en el municipio de Pasto las cuales tienen que vivir en 92.343 viviendas, de ellas el 65.3% son casas, el 26% apartamentos y un 8.2% habitan en un cuarto u otro tipo de vivienda”.<sup>8</sup>

Para dar solución a esta problemática, las políticas nacionales, departamentales y municipales han direccionado sus esfuerzos para llevar a cabo programas sociales

---

<sup>5</sup> DANE. Departamento Nacional de Estadística. Censo general. 2005. [Consultado agosto de 2011]. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&id=307&Itemid=124](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&id=307&Itemid=124)

<sup>6</sup> ARANGO, Gilberto. La vivienda en Colombia en el cambio de siglo. En: BRAND, Meter. Trayectorias urbanas en la modernización del estado en Colombia. 2001. p. 227-263

<sup>7</sup> *Ibíd.* p. 243.

<sup>8</sup> DANE – Estadísticas. Actualización a diciembre 11 de 2006. [Consultado septiembre de 2011]. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/#twoj\\_fragment1-4](http://www.dane.gov.co/#twoj_fragment1-4)

y económicos, que den respuesta a los problemas de vivienda presentes en el municipio.

**1.3.2 Estado Actual.** En esta parte se hace un acercamiento a las políticas implementadas principalmente por el Gobierno Central para intentar dar solución al problema de vivienda existente y cuáles son los caminos a seguir para alcanzar las metas planteadas. Así mismo se hace una proximidad de la situación de la vivienda en la ciudad de Pasto.

Según el Departamento Nacional de Planeación DNP para Colombia, dentro de los recursos de Sistema General de Participaciones, la vivienda no se encuentra priorizada como uno de los rubros obligatorios de gasto, razón por la cual solo dentro del 11,6% que corresponde a inversiones de Propósito General se pueden desarrollar planes de vivienda. Esto explica que los recursos destinados a la construcción y adquisición de vivienda establecidos mediante el esquema actual de desarrollo habitacional del país, no hayan logrado reducir la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda existente.

Sabiendo que la política de vivienda regional es un factor muy importante de desarrollo, ya que contribuye al mejoramiento de las condiciones de vida de la población, se evidencia una gran preocupación por articular los diferentes niveles de Gobierno y tratar de dar solución al déficit habitacional, es por eso que en la actualidad debido a la difícil situación económica que afrontan los colombianos, el Gobierno Nacional ha venido impulsando la llamada Vivienda de Interés Social que se ha desarrollado para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo precio y tipo lo determina el Gobierno en cada Plan Nacional de Desarrollo, 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.

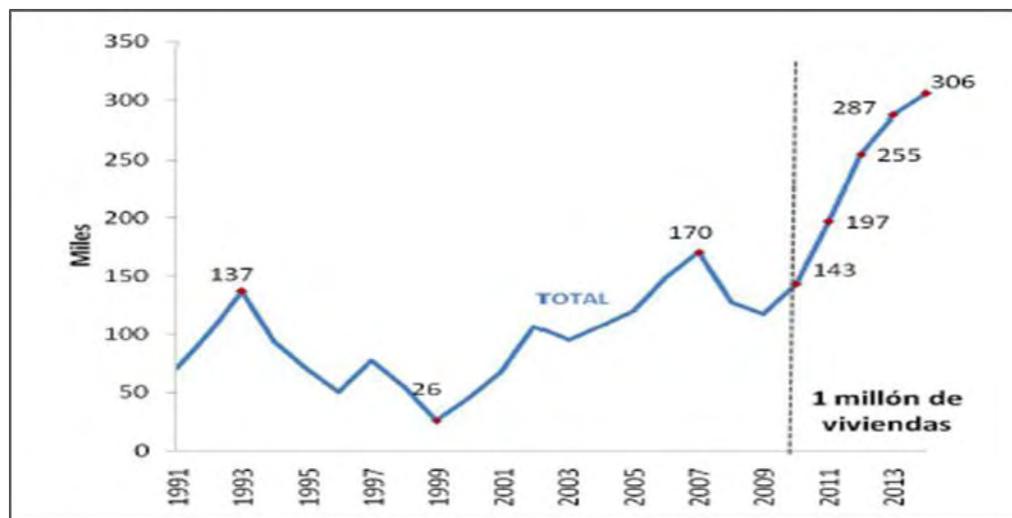
Buscando reducir en gran medida el déficit de vivienda que afronta el país, el gobierno nacional ha formulado una política de vivienda encaminada a contribuir al crecimiento económico, la reactivación social y la generación de empleo, buscando devolver la confianza a los agentes económicos, que permita el impulso a la construcción de vivienda bajo criterios empresariales con responsabilidad social, para afrontar con eficiencia los crecientes déficit cuantitativos y cualitativos.

Es así como las políticas de gobierno actuales están encaminadas a incrementar significativamente las unidades habitacionales y además propiciar las condiciones de acceso por parte de los hogares. Para lograr esto se ha creado la llamada locomotora de la vivienda, con la cual se pretende “incrementar la construcción de

vivienda en el país en 80% para el periodo 2010-2014 y además se busca construir un millón de viviendas y por lo tanto un millón de familias deben tener la capacidad de comprarlas”<sup>9</sup> (ver gráfica No. 1).

El gobierno nacional ha dado gran prioridad a la construcción de viviendas de interés social, por lo que pretende darle un impulso directo esperando un crecimiento mayor de VIS con respecto a las No VIS para este mismo periodo (ver gráfica No. 2).

**Gráfica No. 1. Iniciaciones totales (miles de viviendas)**



Fuente: DNP/MAVDT

Para facilitar el acceso de los hogares de menores recursos a una vivienda digna se han planteado varias alternativas de financiación,<sup>10</sup> entre los cuales están:

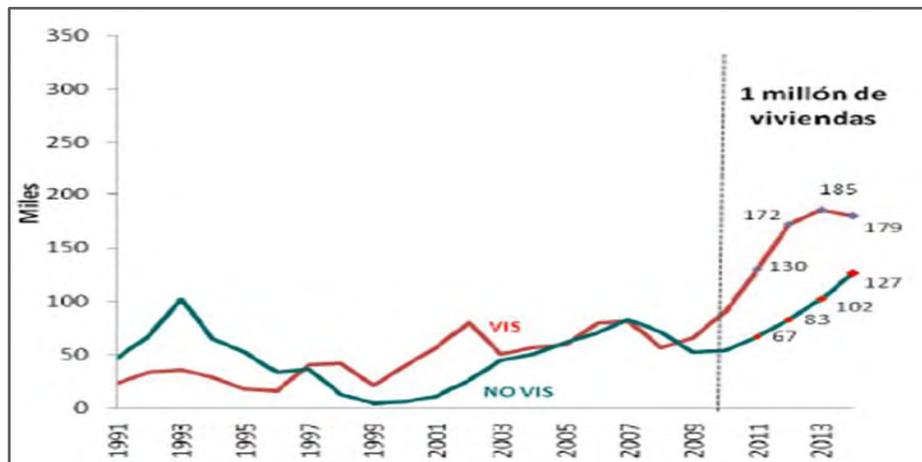
**Realizar un ajuste al programa de subsidio de vivienda, de tal manera que se mejore la ejecución:** esto consiste en asignar de manera simultánea subsidio y crédito, se tiene que para el año 2010 se asignaron 1.229 subsidios a quienes cumplieron con Ahorro Voluntario Contractual en el Fondo Nacional de Ahorro y además tienen una evaluación crediticia favorable, y por tanto se asegura que se continuará con esta asignación.

<sup>9</sup> Departamento Nacional de Planeación. [Consultado Marzo de 2011]. Disponible en: [www.dnp.gov.co/linkClick.aspx?fileticket=4-J9V-FE2pl%3D](http://www.dnp.gov.co/linkClick.aspx?fileticket=4-J9V-FE2pl%3D)

<sup>10</sup> Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial. [Consultado Marzo de 2011] Disponible en: [www.minambiente.gov.co/contenido/categoria.aspx?catID=549](http://www.minambiente.gov.co/contenido/categoria.aspx?catID=549)

Para lograr este objetivo también se realizarán anticipos del Sistema de Fondo de Vivienda para la generación de oferta y se pretende una articulación del subsidio familiar con el leasing habitacional.

**Gráfica No. 2. Iniciaciones VIS y No VIS (miles de viviendas)**



Fuente: DNP/MAVDT

- **Promover esquemas de financiación para hogares independientes de bajos Ingresos:** lo cual se pretende lograr a través de la ampliación del Ahorro Voluntario Contractual a otras entidades financieras, el apoyo a la creación y/o fortalecimiento de instituciones de ahorro y crédito que se enfoquen en el segmento Vivienda de Interés Prioritario (VIP), promover la implementación de metodologías de calificación crediticia con variables económicas y sociodemográficas y además se plantea un subsidio al otorgamiento de crédito para hogares informales.
- **Fomentar la financiación de largo plazo:** dando subsidios a la tasa de interés para créditos hipotecarios, ampliando los cupos en Octubre de 2010 al adicionar \$100 mil millones de pesos, aumentado la relación deuda/garantía de los créditos hipotecarios. Y junto a esto en el Fondo Nacional de Ahorro se mejoraron las condiciones del crédito de la siguiente manera:
  - Informales: plazo ampliado hasta 20 años y para créditos en UVR hubo un aumento de la capacidad de endeudamiento a 38%.
  - Formales - Cesantías: plazo disminuido para acceder a crédito hipotecario a 6 meses.

Para que la cantidad ofrecida de viviendas logre compensar la demanda se pretende brindar gran apoyo financiero y técnico a los macroproyectos, de tal

manera que se agilice la construcción, además de esto se disminuyen una serie de trabas que entorpecen la agilidad de la construcción como ejecutar proyectos de vivienda con licencia de urbanización que cuenten con el acceso servicios públicos, pero sin necesidad de contar con un plan parcial para suelo urbanizable.

Teniendo en cuenta que en el momento de realizar proyectos de construcción se debe velar por la sostenibilidad ambiental urbana, el gobierno nacional estará pendiente del ajuste a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), donde se analice el nivel de riesgo. Para lograr esto se van a expedir lineamientos de política sobre construcción y urbanismo sostenible.

En lo que se refiere a la vivienda de interés social, la que está legalmente definida, es aquella que no supera el valor de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, categorizada en cuatro tipos:

- TIPO I: Con precio menor o igual a 40 SMLV.
- TIPO II: Con precio mayor a 40 SMLV y menor o igual a 70 SMLV.
- TIPO III: Con precio mayor a 70 SMLV y menor o igual a 100 SMLV.
- TIPO IV: Con precio mayor a 100 SMLV y menor o igual a 135 SMLV.

A continuación se relaciona los valores que otorga el gobierno nacional para los subsidios que reciben las personas dependiendo del nivel de ingresos que tengan, el valor del subsidio depende de la variación del salario mínimo que se define para cada año:

**Cuadro No. 1. Valores de subsidios para el año 2011**

Ingresos (SMMLV)		Valores en \$		Valor de SFV en (SMMLV)	Valor en \$ SFV (SMMLV)
Desde	Hasta	Desde	Hasta		
0	1	\$ -	\$ 515.000	22	\$ 11.330.000
1	1,5	\$ 515.001	\$ 772.500	21,5	\$ 16.608.750
1,5	2	\$ 772.501	\$ 1.030.000	21	\$ 21.630.000
2	2,25	\$ 1.030.001	\$ 1.158.750	19	\$ 22.016.250
2,25	2,5	\$ 1.158.751	\$ 1.287.500	17	\$ 21.887.500
2,5	2,75	\$ 1.287.501	\$ 1.545.000	15	\$ 23.175.000
2,75	3	\$ 1.545.001	\$ 1.545.000	13	\$ 20.085.000
3	3,5	\$ 1.545.001	\$ 1.802.500	9	\$ 16.222.500
3,5	4	\$ 1.802.501	\$ 2.060.000	4	\$ 8.240.000
<b>Valor SMMLV( Salario mínimo mensual legal vigente) \$515.000</b>					

Fuente: Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

También por parte del Estado se hace un aporte en dinero o en especie para facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social. El aporte en especie puede estar representado en lotes de terreno. El Gobierno Nacional, a partir de marzo del 2004 unificó el marco jurídico del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero, para áreas urbanas. El objetivo es optimizar el esquema de subsidios de vivienda, hacer más efectiva y ágil la entrega, favorecer a un mayor número de familias y lograr que el 100% de los recursos asignados, se conviertan efectivamente en una solución habitacional.

Es importante tener en cuenta, que los planes o conjuntos de vivienda elegibles para aplicar el subsidio familiar deben cumplir con las características y condiciones de viabilidad técnica, legal y financiera establecida en las normas legales, que están sujetas a verificación por parte de las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria y Financiera de Desarrollo Territorial S.A. y por la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER), de acuerdo con la metodología y condiciones de evaluación que determine el Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo.

Para aspirar a la asignación de un subsidio familiar de vivienda, los solicitantes deben cumplir las condiciones de ahorro previo o ahorro programado, y evaluación de su capacidad de crédito para la adquisición, construcción o mejoramiento de la solución de vivienda, salvo que dicho crédito no lo requiera.

El ahorro programado se realiza mediante la constitución de depósitos de ahorro en Cuentas de Ahorro para la Vivienda, para ello el trabajador debe firmar el formato de ahorro voluntario contractual con el Fondo Nacional del Ahorro. A medida que el afiliado deposita su ahorro periódicamente, semanal, quincenal o mensualmente, va adquiriendo un puntaje que le da la opción de acceder a un crédito de vivienda, teniendo en cuenta la capacidad de endeudamiento y el comportamiento crediticio. El monto del préstamo, luego de cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en el contrato de ahorro, estará determinado por la capacidad de pago del afiliado y el ingreso promedio mensual. Así, quien resulte beneficiario de un crédito del Fondo Nacional del Ahorro podrá destinar el monto del ahorro programado y sus rendimientos para pagar el préstamo o para completar el valor de la vivienda.

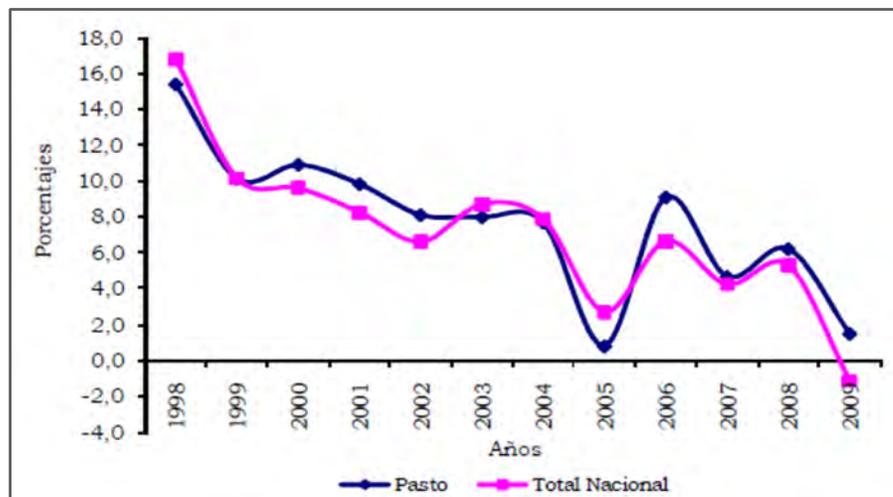
Hay que tener en cuenta el sector de la construcción, como uno de los sectores con mayor capacidad para inducir la generación de empleo y el crecimiento de la economía. Las inversiones en vivienda han tenido importantes repercusiones en el ingreso y el empleo a través de los enlaces multiplicadores. Los efectos primarios son el incremento directo del ingreso y el empleo generado por la actividad de la construcción. Las inversiones en vivienda son apropiadas para absorber recursos de mano de obra cuya producción marginal en otra actividad es baja.

En cuanto al cumplimiento de las metas planteadas en el 2002-2006 por el gobierno, hay que observar que se comprometió con “400 mil viviendas, de las cuales 120 mil corresponden al INURBE y 55 mil al Banco Agrario. El cumplimiento tanto en créditos como en subsidios fue del 37.97%, es decir cerca del 70% del plan no se cumplió. Y en cuanto al periodo 2006 y 2010, la meta sobrepasa las 800 mil viviendas. El total del cumplimiento de créditos y de subsidios fue del 27%”.<sup>11</sup>

Después de este esbozo de la situación de vivienda a nivel nacional y de las políticas implementadas, es pertinente observar cual ha sido su comportamiento en el escenario regional, pero principalmente en el municipio de Pasto.

Un factor importante que incide en la adquisición de vivienda son los costos de construcción, que según el DANE, la Ciudad de Pasto ha tenido un comportamiento decreciente en los últimos años, similar comportamiento al nacional (ver gráfica No. 3).

**Gráfica No. 3. Variación anual del Índice de Costos de la Construcción de vivienda (ICCV). Pasto y Total Nacional.**



Fuente: DANE

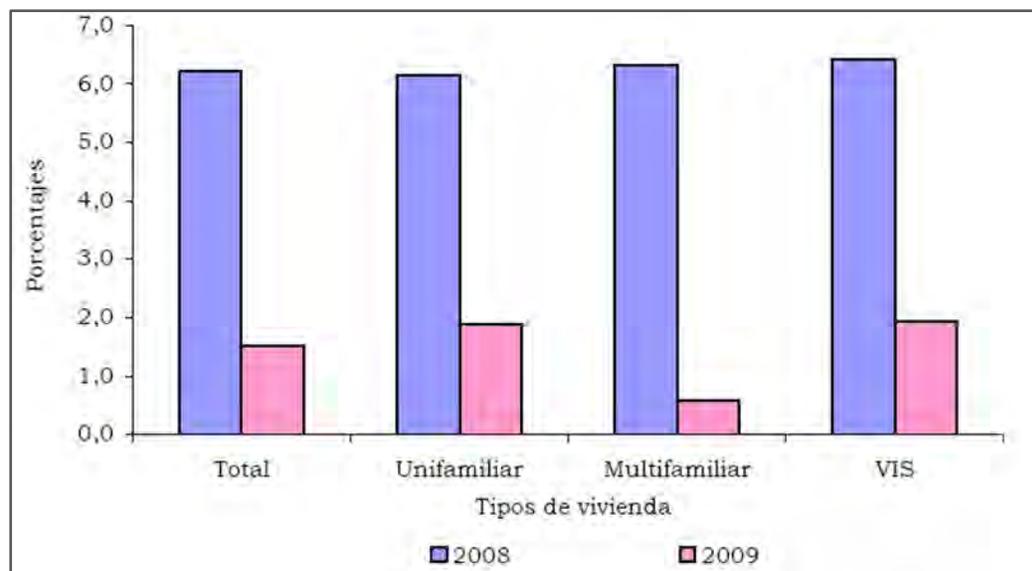
En cuanto al índice de costos, por tipo de vivienda en Pasto, mostraron que la variación de la unifamiliar, multifamiliar y VIS fue inferior respecto a la obtenida en 2008. “La unifamiliar llegó a 1,9% después de haber estado en 6,2%; la multifamiliar pasó de 6,3% a 0,6%, mientras que la VIS pasó de 6,4% a 1,9%. Con

<sup>11</sup> Intervención del senador Jorge Enrique Robledo, Comisión Quinta, 12 de agosto de 2008. [consultado agosto de 2011]. Disponible en: <http://www.moir.org.co/EL-DOLOROSO-DRAMA-DE-LA-VIVIENDA.html>

respecto al promedio de la ciudad, la variación del índice por tipo de vivienda mostró que los tipos unifamiliar y VIS se ubicaron por encima y la multifamiliar por debajo<sup>12</sup> (ver gráfica No. 4).

En lo que se refiere a los proyectos de VIS en la ciudad de Pasto, el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto INVIPASTO, da a conocer que en los últimos tres años el total de viviendas construidas en la cabecera urbana es de 1034 unidades habitacionales, y en lo que se refiere a mejoramiento de vivienda se realizaron 784. Cabe mencionar que los proyectos municipales de vivienda tanto para VIS como para No VIS en la Ciudad de Pasto tienen muchas deficiencias en cuanto a la estructuración y ejecución, motivo por el cual muchas de las obras que se inician no se desarrollan correctamente, lo que termina afectando la economía y bienestar regional. Además no se cuenta con oficinas especializadas en la gestión de vivienda capaces de apoyar adecuadamente al municipio en la estructuración y ejecución de proyectos de vivienda, acordes a las necesidades de la población.

**Gráfica No. 4. Variación del ICCV, por tipos de vivienda en Pasto 2008 - 2009**



Fuente: DANE

**1.3.3 Planteamiento del problema.** La importancia de la vivienda está dada por sus distintas dimensiones en la vida humana, ya que permite la protección, la seguridad, la intimidad, la realización y convivencia individual y familiar. Por eso preocupa encontrar que buena parte de la población carece de vivienda digna,

<sup>12</sup> Informe de Coyuntura Económica Regional- Nariño. ICER 2009. [Consultado mayo de 2011]. Disponible en: [https://www.dane.gov.co/files/icer/2009/informe\\_ejec\\_09.pdf](https://www.dane.gov.co/files/icer/2009/informe_ejec_09.pdf)

para el caso de Colombia se tiene que el déficit de vivienda para el año 2010, según un informe presentado por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial es de “2.216.863 hogares que corresponde al 27% del total de la población, de los cuales el 12,56% presentan déficit cuantitativo que corresponde a 1.031.256 hogares y el restante 14.44% presenta déficit cualitativo que corresponde a 1.185.607 hogares”.<sup>13</sup> Con esto se evidencia que la cantidad de viviendas que se construyen en el país no es suficiente para absorber el alto nivel de demanda existente.

Esta misma situación se presenta en los hogares del Departamento de Nariño y por ende en el municipio de Pasto, el déficit de vivienda existente en el casco urbano del municipio para el año 2009 fue de 15.576 unidades, según información suministrada por CAMACOL Regional Nariño.<sup>14</sup> El alto nivel de déficit habitacional que se presenta en la Ciudad de Pasto pone de manifiesto la urgencia de cubrir esta necesidad existente en la población, para ello se requiere una participación activa de los oferentes de este bien, que se encargue de suministrar la cantidad requerida de viviendas teniendo en cuenta las condiciones económicas de los demandantes, pues se evidencia que son los estratos bajos los que presentan el mayor déficit.

**1.3.4 Formulación del problema.** Pregunta general: ¿Cuál es la situación del mercado de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto para el año 2011?

#### **Preguntas específicas**

- ¿Cuál es la caracterización de la demanda de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto para el año 2011?
- ¿Cuáles son las principales características de la oferta de vivienda en el área urbana el municipio de San Juan de Pasto para el año 2011?
- ¿Cuál es la demanda insatisfecha de vivienda existente en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto para el año 2011?

---

<sup>13</sup> Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. La locomotora de vivienda: Estrategia territorial y gestión de suelo. Año 2010. [Consultado abril de 2011]. Disponible en: <http://www.asobancaria.com/portal/pls/portal/docs/1/962068.PDF>.

<sup>14</sup> CAMACOL, Regional Nariño. Estudio de Demanda de Vivienda. Año 2009.

## 1.4 JUSTIFICACIÓN

La presentación de este proyecto de investigación tiene un alto grado de importancia, dado que la vivienda es un factor determinante en el progreso social y económico de una sociedad, porque contribuye en la disminución de la pobreza, ayuda en la generación de empleo, el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas y en consecuencia posibilita la reactivación de la economía.

En el país más de 15 millones de habitantes sufren alguno de los dos tipos de déficit habitacional: cuantitativo, aquellos que no tienen vivienda y cualitativo, aquellos que se ven obligados al hacinamiento o carecen de alguno o de todos los servicios básicos. De acuerdo con los datos que entrega CAMACOL, “el déficit cuantitativo de vivienda en los últimos años para los estratos más bajos del país es de 1.500.000 hogares. Y explican que anualmente en el país se conforman un total de 250 mil nuevos hogares y se construyen tan solo 150 mil viviendas”,<sup>15</sup> luego según CAMACOL el déficit habitacional crece en 100 mil unidades al año, sin embargo el DANE registra un déficit habitacional que crece en 189 mil unidades al año.

Con el panorama anteriormente descrito, es relevante realizar una aproximación al mercado de vivienda que permita conocer las condiciones de demanda y oferta de vivienda existente en el municipio de Pasto para el año 2011. Teniendo en cuenta que la carencia de vivienda agrava el bienestar de la población, también es pertinente entrar a indagar sobre las posibilidades reales que tienen las familias para dar solución al problema habitacional y cómo el mercado trata de subsanar este déficit.

El problema de déficit se agrava cuando se sabe que, según la Organización Internacional del Trabajo OIT, solo 46 de cada 100 trabajadores tiene contrato de trabajo, es decir que el universo de personas con ingresos suficientes y con posibilidad de acceder a un crédito de largo plazo para obtener una vivienda se reduce. Es así como el presente proyecto busca identificar la necesidad real de soluciones habitacionales teniendo en cuenta los requerimientos y posibilidades de ingreso que posean los hogares de los diferentes estratos socioeconómicos interesados en adquirir vivienda, priorizando en soluciones habitacionales de interés social dirigidos a la población de estratos bajos que es donde se concentra el mayor déficit habitacional, debido a que la mayor parte de la población de la ciudad y en correspondencia el mayor número de hogares conformados se encuentran en este segmento de la población.

---

<sup>15</sup> Caracol Radio. Actualidad: CAMACOL critica el alto déficit de vivienda de interés social. [Consultado octubre de 2011]. Disponible en: <http://www.caracol.com.co/noticias/actualidad/camacol-critica-el-alto-deficit-de-vivienda-de-interés-social>

Así, el aporte de esta investigación consiste en generar insumos que sirvan por una parte a las entidades públicas y privadas comprometidas en dar solución habitacional a la población del área urbana del municipio de Pasto, y por otra a los constructores de la región; información que toma como referente las condiciones socioeconómicas e intenciones de compra de vivienda nueva de los hogares del municipio de San Juan de Pasto, y cuya finalidad sea la formulación de proyectos orientados a satisfacer las necesidades y exigencias de los demandantes, contribuyendo significativamente al buen desempeño del sector y al desarrollo económico y social de la ciudad.

## **1.5 OBJETIVOS**

**1.5.1 Objetivo general.** Determinar la situación del mercado de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto, año 2011.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

- Realizar una caracterización de la demanda de vivienda en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto, año 2011.
- Establecer las principales características de la oferta de vivienda en el área urbana el municipio de San Juan de Pasto, año 2011.
- Hacer una aproximación al nivel de demanda insatisfecha de vivienda existente en el área urbana del el municipio de San Juan de Pasto, año 2011.

## **1.6 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

**1.6.1 Universo de estudio.** En cuanto a la demanda, comprende a los hogares pertenecientes a todos los estratos socioeconómicos del municipio de Pasto y en el caso de la oferta, se tiene en cuenta a trece constructoras que operan en el municipio.

**1.6.2 Espacio geográfico.** La investigación se desarrolló en el área urbana del municipio de San Juan de Pasto.

**1.6.3 Tiempo.** El tiempo en que se desarrolló esta investigación comprende el año 2011 y culmina en el primer semestre de 2013.

## **1.7. MARCO DE REFERENCIA**

**1.7.1 Marco teórico.** A través de las diferentes escuelas de pensamiento económico se puede apreciar los aportes con referencia a la vivienda. Se concibe que la construcción de edificaciones residenciales se debe a un estado de necesidad de la población, por ello dentro de los análisis económicos las necesidades humanas han sido una preocupación permanente. Varios teóricos han buscado contribuir al problema de la vivienda, debido a que una casa posibilita la construcción de bienestar y una vida digna, permite las realizaciones individuales y familiares tanto sociales, culturales como económicas; así mismo, se constituye en el soporte material para la reproducción familiar y por lo tanto permite el desarrollo de la sociedad.

*“Una casa como entorno inmediato, también tiene una conexión con un entorno mucho más amplio como los espacios públicos, la infraestructura urbana y vial, la red de servicios públicos y privados, entre otros; tampoco se puede olvidar aspectos como el valor del suelo urbano y los materiales usados en la construcción que determinan un valor de cambio y convierte la vivienda en patrimonio, en un objeto de intercambio en diversos tipos de mercados, en garantía crediticia o en objeto para el control social”.*<sup>16</sup>

### **Escuela Clásica**

Su principal exponente Adam Smith considera que las más grandes necesidades de la humanidad son la comida, el vestido y la vivienda. En su obra La Riqueza de las Naciones considera que el hombre puede satisfacer mediante su propio trabajo las necesidades ocasionales que tenga, así por ejemplo, desde la edad primitiva cuando su choza empezaba a derribarse, la reparaba con lo que tenía a su alcance.

Frente a las preocupaciones sociales advirtió que si gran parte de los miembros de una sociedad son pobres, ésta no puede ser próspera. En este orden de ideas la vivienda se entiende como aquella que protege al ser humano pero también es una categoría que se precisa teniendo en cuenta el grado de crecimiento económico y desarrollo que presente dicha sociedad. Es decir, con el nivel de

---

<sup>16</sup> CASTILLO, Mercedes. Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. Bogotá, Colombia. Revista Bitácora Urbano Territorial vol. 1. No. 008. Universidad Nacional de Colombia. p. 17.

desarrollo alcanzado de la sociedad moderna en general, es preciso que una vivienda se considere el lugar adecuado en espacio, higiene y seguridad, de tal manera que permita el libre desarrollo de las actividades humanas que el hombre requiera y desee hacer.

Por su parte, el reconocido economista inglés David Ricardo al exponer su Teoría de la Renta<sup>17</sup>, considera importante la productividad de la tierra en todo sistema económico. En cuanto a las consideraciones sobre el suelo urbano, hay que resaltar que éstas se hacen en analogía a un contexto agrícola, David Ricardo plantea que la renta de las tierras más productivas se basan en su ventaja sobre los menos productivos, es decir se está refiriendo puntualmente al hecho de que el mayor valor que adquiere el suelo urbano se debe a las condiciones generales de acumulación de valor que produce el desarrollo urbano como son la aglomeración, la accesibilidad y la disponibilidad<sup>18</sup>. Aspectos importantes para tener en cuenta dentro del mercado de la vivienda.

El suelo urbano se considera una propiedad privada amparada bajo formas jurídicas del derecho, que puede generar una renta. La renta absoluta generada sobre el suelo urbano tiene dos fuentes: por un lado, el bajo progreso de las fuerzas productivas en el desarrollo de la construcción da lugar a un crecimiento relativamente más alto de los precios de la edificación posibilitando que se realicen ganancias extras; y por otro lado, el precio que el propietario del suelo pida para ceder el derecho de la propiedad.

También se puede generar diferentes rendimientos en términos de ganancia que pueden ser obtenidas gracias a la ubicación de las empresas y esto da lugar a la renta diferencial. Tanto la renta absoluta como la renta diferencial determinan el uso de los espacios urbanos, mediante un efecto de segregación y en consecuencia aparece la distribución poblacional en las clases sociales que condiciona la demanda de vivienda. En conclusión el precio de la vivienda estará determinado con base en los precios de producción del metro cuadrado de construcción así como por la renta del suelo.

### **Escuela Marxista**

Carlos Marx, en su obra El Capital, afirma que el alimento, el vestido, la calefacción y la vivienda son necesidades naturales que varían de acuerdo a las

---

<sup>17</sup> SAMUELSON, Paul. Capítulo V, Distribución de la renta entre los factores productivos. p. 285. La definición que hace David Ricardo de renta es la siguiente: "Renta es la parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de las fuerzas originales e indestructibles del suelo". Tomado de Tendencias del Pensamiento Económico.

<sup>18</sup> Los tres criterios generadores de valor en el suelo urbano hacen parte de la renta diferencial urbana análoga a la renta diferencial rural teorizada por David Ricardo en sus Principios de Economía Política y Tributación, la cual se generaba por la diferencias de fertilidad del suelo agrícola.

condiciones del clima y demás condiciones naturales de cada país. Por lo tanto el volumen de necesidades naturales, así como el modo de satisfacerlas, son un producto histórico que depende en gran parte del nivel cultural de un país y de las condiciones, los hábitos y exigencias con que se haya formado la sociedad.

Se considera la vivienda como mercancía ya que se le ha atribuido características propias del sistema capitalista, entre ellas tener un valor de uso, un valor de cambio y ser producida para el mercado. Por lo tanto la vivienda como mercancía se enfrenta con dos problemas fundamentales para la producción masiva que satisfaga la demanda, por una parte es el escaso espacio urbano, el cual está en pocas manos y requiere de una parte de dinero para su utilización; y por otra parte, la vivienda es un bien de consumo de largo plazo el cual se lleva a cabo durante un tiempo no inferior a veinte años, y su producción se realiza en un corto plazo. Debido a su alto precio, la mayoría de los demandantes pagan este bien durante varios años conllevando a un largo ciclo de circulación del capital productivo, ya que hay carencia de capital capaz de financiar la compra de vivienda para las familias más pobres.

También se hace un aporte en cuanto al precio total de la vivienda, pues se considera que los precios por metro cuadrado de edificación están condicionados por el grado de desarrollo de las fuerzas productivas, las relaciones capitalistas en el sector, el nivel de las inversiones en la industria constructora de vivienda y de materiales y el grado de competencia que gira alrededor de la producción del mercado de vivienda.

### **Escuela Keynesiana**

Para Keynes, la demanda efectiva de vivienda se deriva de la voluntad que tiene cada familia de pagar por la vivienda. El nivel de ingresos, su distribución y los precios de las viviendas disponibles y de otros bienes y servicios influyen de manera importante en las decisiones acerca de cuánto pagar por la vivienda. También influyen las pautas demográficas y la constitución particular de la familia, que determinan el crecimiento de la demanda en el tiempo. Cada familia debe asignar una prioridad de la vivienda y determinar la cantidad que está dispuesta a pagar con relación a otros rubros en el presupuesto familiar. Se advierte que si no se distingue entre necesidad y demanda efectiva cuando se establecen programas de vivienda, éstos pueden tener poco éxito.

La demanda efectiva de vivienda en términos estáticos está en función del nivel de ingresos, el precio de la vivienda y otros bienes. En el tiempo, la demanda se determina por incrementos en el ingreso familiar, cambios en la distribución del ingreso y el ritmo de formación de las familias que dependen a su vez del crecimiento demográfico y el tamaño de los hogares. A medida que aumentan los ingresos y se satisfacen las necesidades básicas de vivienda, puede ser que se dedique una proporción menor del ingreso a este fin.

Dado que los mercados de vivienda tienen imperfecciones que impiden que se ejerza la demanda o que la oferta responda en la medida deseada, la vivienda se hace más escasa y por tanto más costosa. Al elevarse el costo de la vivienda para todos, se hace más difícil hacer llegar los servicios de la vivienda a los pobres. Así pues, más familias son incapaces de pagar viviendas adecuadas, siendo los grupos de bajos ingresos los menos capaces de competir por la insuficiente oferta.

### **Escuela Neoclásica**

Uno de sus mayores exponentes Milton Friedman, en un estudio denominado ¿Vivienda o Rentas Máximas?<sup>19</sup> concluyó que la mejor alternativa de solución al problema de la vivienda era liberalizar dicho mercado pese a las desigualdades del ingreso y riqueza existentes. Para ello no se debía intervenir en el funcionamiento del mercado sino corregir directamente las desigualdades del ingreso.

Siguiendo estos planteamientos, la vivienda se considera un bien heterogéneo, que está integrada por una serie de componentes que pueden producirse de diferentes maneras y según los diferentes costos, normas y posibilidades de financiamiento. Ninguno de estos aspectos de la oferta actúan en forma independiente y por lo tanto así se determina el costo total de la vivienda. La consecuencia de ello es que existe una amplia gama de tipos de viviendas, que da la posibilidad de sustituir un componente por otro.

En cuanto a la disponibilidad de tierras para vivienda se entiende que se ve afectada por el hecho de que la tierra puede recibir otros muchos destinos y usos. El precio de la tierra es un factor fundamental que determina su utilización para la construcción de vivienda, básicamente las diferencias en el precio de la tierra reflejan las variaciones de las posibilidades de acceso hacia los lugares comerciales y hacia los sitios de trabajo. La parte del precio de la vivienda correspondiente a la construcción varía considerablemente como resultado de las diferencias en el costo de los materiales y la mano de obra, las técnicas de edificación, el tamaño de la estructura y el costo de otros componentes de la vivienda.

Es importante mencionar que sobre la financiación de la vivienda, considera Friedman que se ve facilitada si existe un sistema que permita transferir con eficiencia fondos de los sectores económicos que tienen excedentes, a los constructores y compradores de casas. Como sucede con la producción de otros bienes cuya vida útil es relativamente prolongada, la construcción de casas resulta más fácil si se dispone de crédito a largo plazo. Dado el exceso de demanda resultante de la vigencia de tasas de interés controladas y extremadamente bajas,

---

<sup>19</sup> SAMUELSON, Paul. Tendencias del Pensamiento Económico. Madrid, España. Aguilar S.A. 1958.

los bancos prefieren facilitar fondos a prestatarios de menos riesgo, excluyendo a las familias de bajos ingresos y en ocasiones también a las de ingresos medios.

Teniendo en cuenta los aportes de Friedman frente al incremento de la demanda de vivienda, principalmente por el aumento poblacional, es evidente que se acelera el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo; esto hace que dado la presión que los demandantes ejercen sobre la vivienda se descuiden aspectos como el lugar, espacio físico y calidad de la vivienda. De otro lado, dada la gran demanda de vivienda y la insuficiente respuesta de la oferta a estas exigencias, se han formado monopolios para la construcción de unidades habitacionales, y por ende la oferta de la vivienda está condicionada por el número de licencias aprobadas para su construcción, el índice de construcción y el precio de venta de la vivienda.

Por otra parte en la teoría acerca de la inversión en vivienda ubicada dentro del pensamiento neoclásico, Rudiger Dornbusch, se centra en el estudio de la fijación del equilibrio de la inversión en función de variables como el nivel de actividad, los precios de los bienes finales, los costes de los bienes de capital y el coste de oportunidad del capital, donde la inversión estará determinada por el deseo de eliminar la diferencia entre el nivel de capital disponible y el deseado.

Se toma a la vivienda nueva como una inversión, ya sea en el caso en que se adquiera una o cuando se construyan para ser transadas en el mercado, pues se dice que existe inversión cuando tanto los individuos como las empresas compran activos financieros o físicos posibilitando aumentar el capital real de la economía y la riqueza futura, es decir, cuando una persona compra una vivienda, está adquiriendo un activo y este gasto representa una inversión que incrementa el capital físico. Por lo tanto la inversión puede tener dos puntos de vista: la inversión entendida como la demanda de capital y la inversión en construcción de viviendas entendida como oferta de capital que permite atender dicha demanda.

La inversión está inversamente relacionada con los tipos de interés, ya que muchas inversiones necesitan de créditos para su financiación, pero está directamente relacionada con el ingreso, así mismo la política económica puede afectar positiva o negativamente el desarrollo de esta variable. Por ejemplo “cuando bajan los tipos de interés hipotecarios el costo mensual de tener vivienda disminuye atrayendo la demanda por vivienda, pero debido a que las casas tardan tiempo en construirse, el precio de las existentes aumenta y con ella los nuevos proyectos en construcción. Representando por lo tanto una variable importante a la hora de tomar la decisión de comprar vivienda”<sup>20</sup> .

Según este autor la demanda de viviendas privadas depende principalmente de tres factores: el ingreso, los tipos de interés hipotecarios y los impuestos. Debido a

---

<sup>20</sup> DORNBUSCH, Rudiger; FISCHER, Stanley y STARTZ, Richard. MACROECONOMÍA. Editorial Mc Graw Hill. Novena edición. 2004. p. 392.

que cuando no se tiene vivienda y aumenta el ingreso, crece la confianza en el consumo y se adquiere una solución habitacional. Como una vivienda es una inversión a largo plazo, las personas aumentan su demanda de vivienda cuando esperan que su ingreso siga siendo alto, es decir depende de las expectativas laborales que se tengan. Así mismo es sensible a los tipos de interés hipotecarios porque las cuotas que se deben pagar por el crédito están representadas en mayor medida por intereses, por lo tanto una pequeña subida de los tipos de interés desestimularía en gran medida la demanda por viviendas.

Hay estudios realizados tanto empíricos como teóricos sobre el sector de la construcción y en particular el mercado de la vivienda, sobre todo estudios basados en modelos económicos de equilibrio parcial donde se sostiene que las principales variables que afectan la oferta de vivienda son el precio, los costos, la rentabilidad de la inversión y la oferta de fondos financieros; y en cuanto a la demanda, los factores determinantes son el precio, la población, los ingresos familiares y los impuestos a la propiedad entre otros.

Para el caso colombiano los principales determinantes del mercado de vivienda han sido poco explorados, existe un estudio realizado por Sergio Clavijo, Michel Janna y Santiago Muñoz donde a través de estimaciones econométricas de demanda y oferta de vivienda de corto plazo tomando como periodo de estudio 1991 a 2004, se obtiene un modelo básico<sup>21</sup>.

De acuerdo con este modelo la estimación de una función de demanda por vivienda es relativamente estándar en la literatura económica, y viene dada por la siguiente ecuación:

$$H^D = f(y, \mu, D)$$

+ - ?

Dónde:

$H^D$  = Demanda por vivienda.

$y$  = Ingreso real promedio.

$\mu$  = Costo real que enfrenta el tenedor de vivienda.

$D$  = Demás factores que pueden llegar a desplazar la curva de demanda.

El costo real  $\mu$  se puede definir como:

$$\mu = P_H * (r + \delta - \dot{P}_H / P_H)$$

Dónde:

$P_H$  = Precio de la vivienda.

$r$  = Tasa de interés.

---

<sup>21</sup> CLAVIJO, Sergio y otros. La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. Agosto de 2004. p. 34 – 37.

$\delta$  = Tasa de depreciación (costo de mantenimiento de la propiedad, incluyendo los impuestos)

$P_H^e / P_H$  = Tasa de valorización esperada de la vivienda.

Teniendo en cuenta las anteriores ecuaciones se puede obtener la ecuación que representa la demanda de vivienda en función de su precio:

$$H^D = g(y, P_H, r, \delta, P_H^e / P, D)$$

+   -   -   -   +   ?

Dado que la función de demanda de vivienda resulta de maximizar la utilidad intertemporal de un consumidor que escoge entre dos bienes: vivienda y un bien de consumo, se puede deducir que la demanda de vivienda y la función de consumo resultan teniendo características similares, que permite determinar las variables que componen el vector  $D$ , incluido en la función de demanda de vivienda. Se advierte que el vector  $D$  debería incluir alguna medida sobre expectativas respecto a ingresos futuros y algún proxy sobre variaciones en el stock de riqueza de los hogares.

La oferta de vivienda se puede modelar a partir de la siguiente especificación:

$$H^S = s(P_H, \bar{H}, S)$$

+   -   ?

Dónde:

$H^S$  = Oferta de vivienda.

$P_H$  = Precio de la vivienda.

$H$  = Acervo (o inventario que afecta las nuevas viviendas).

$S$  = Otras variables que pueden desplazar la curva de oferta.

Esta función se puede invertir, y expresarla en función de los precios  $P_H$ , en vez de las cantidades  $H^S$ , resultando lo siguiente:

$$P_H = s(H^S, \bar{H}, S)$$

+   -   ?

La estimación de este tipo de funciones de oferta de vivienda es menos común que las de demanda en los estudios realizados. Por lo general, la ecuación de oferta de vivienda solo aparece acompañando la ecuación de la demanda de vivienda en estimaciones simultáneas de oferta y demanda que buscan el nivel de precios que garantiza que se cumpla la igualdad:

$$H^D = H^S = H$$

Una vez que se tiene el modelo, es preciso hacer algunos apuntes que permita entender como los autores hicieron su construcción. La demanda ( $H^D$ ) y oferta por vivienda ( $H^S$ ) en cada periodo de tiempo se aproximó como la cantidad de metros construidos de vivienda nueva (según licencias de construcción aprobadas). Esta medición considera solamente el mercado de vivienda nueva a nivel agregado es decir vivienda de interés social y viviendas que no son de interés social (VIS y no VIS), se excluye el mercado de vivienda usada y el de arrendamiento. Por esta razón, el análisis se focaliza en la actividad edificadora.

De igual manera el precio de la vivienda ( $P_H$ ) dentro de este modelo está relacionado con la provisión de vivienda nueva. El problema econométrico que se presenta en las ecuaciones de la demanda de vivienda y de oferta en función de las cantidades y de los precios es que para Colombia no existe un índice de precios de vivienda nueva a nivel nacional para el periodo 1991-2004. Es por ello que se utiliza un índice de precios de vivienda nueva para la ciudad de Bogotá como un proxy de la evolución de los precios de los activos hipotecarios a nivel nacional.

El ingreso disponible de los demandantes de vivienda ( $y$ ) corresponde al ingreso real promedio reportado en la Encuesta Nacional de Hogares y en la Encuesta Continua de Hogares del DANE. La tasa de interés corresponde a la cobrada a los deudores hipotecarios ( $r$ ). Los costos de tenencia de vivienda ( $\delta$ ) por concepto de carga impositiva (predial) y depreciación (costo de mantenimiento), son relativamente constantes a lo largo del periodo y por lo tanto, su efecto queda incluido en la constante de dichas estimaciones. La evolución de las expectativas de valorización de la vivienda  $P_H^e/P_H$  las capturaron a través de diferentes procesos, suponiendo expectativas adaptativas y semi-rationales.

En el vector de variables  $D$ , de la ecuación de demanda de vivienda, incluyeron una proxy sobre las expectativas e incertidumbre respecto a los ingresos de los hogares, donde la tasa de desempleo resultó bastante satisfactoria. De igual forma utilizaron un índice de la Bolsa de Valores de Colombia con el fin de capturar los efectos de cambios en la riqueza financiera sobre la demanda por vivienda.

Por el lado de la oferta usaron diferentes especificaciones para capturar el efecto del acervo de vivienda ( $H$ ), sin embargo el stock de metros cuadrados de vivienda (inferido por varios caminos) ni sus incrementos porcentuales, resultaron estadísticamente significativos.

En el vector  $S$  incorporaron los costos de construcción de la vivienda, el retorno de actividades económicas alternativas y la calidad de las viviendas ofrecidas. Específicamente, usaron el índice de costos de la construcción elaborado por CAMACOL, la tasa de interés real de la DTF (costo de oportunidad frente a la actividad edificadora) y diferentes estructuras de la variable “tiempo”, para capturar efectos no lineales.

Por último dentro del trabajo realizado por Clavijo, Janna y Muñoz, se encuentra que los resultados econométricos dan muestra de que existe inconsistencia porque hay un problema de causalidad que queda indefinido pues el precio determina la cantidad y viceversa. Es por ello que los autores estiman un modelo de ecuaciones simultáneas por el método de máxima verosimilitud con información completa. Llegando a la conclusión de que el precio de la vivienda tiene un efecto negativo en la demanda de vivienda al igual que el desempleo y la tasa hipotecaria. Mientras que el ingreso del periodo anterior y el índice de la bolsa de valores tienen ambos un efecto positivo y significativo en la demanda de vivienda. De lado de la oferta, la cantidad de metros edificados de vivienda, los costos de construcción y la DTF real tienen un efecto positivo y significativo en el precio de las edificaciones residenciales.

Una vez descrito el modelo básico, se considera importante la realización de estudios empíricos y teóricos sobre el mercado de la vivienda para la ciudad de Pasto porque permitiría determinar las principales variables que afectan la oferta y demanda de vivienda. Dado que el mercado de la vivienda ha sido poco explorado y dado que se tiene alguna aproximación para el caso colombiano, es conveniente ampliar estos estudios para una mejor comprensión del mercado inmobiliario.

**1.7.2 Marco conceptual.** Los conceptos manejados dentro de este proyecto de investigación son aquellos que la Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE; han generalizado para el desarrollo de sus estudios e investigaciones.

A continuación se hace referencia a las principales entidades que tienen directa relación con la vivienda:

La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, es un gremio conformado por personas y empresas vinculadas al sector de la construcción entre los que se cuentan: arquitectos, ingenieros, empresarios constructores, empresarios de la producción de insumos de construcción (cemento, ladrillo, cerámica, hierro), entre otros; cuyo objeto es velar por el buen funcionamiento del sector y de los intereses de sus afiliados.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.

El Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto INVIPASTO, es una entidad descentralizada cuya misión es coordinar la política de vivienda en el municipio de Pasto y coadyuvar en los programas de desarrollo urbano para

satisfacer las necesidades cualitativas y cuantitativas de vivienda y entorno urbano.

De igual manera se presentan los conceptos relevantes que se utilizan en este proyecto de investigación.

**La vivienda:** “se entiende como un complejo que satisface necesidades, y por lo tanto, debe tener un conjunto de atributos o características, los cuales varían de acuerdo con el contexto histórico y cultural. La vivienda es, igualmente, un referente espacial que le permite al hombre tener un punto fijo, permanecer en un lugar, tener arraigo”,<sup>22</sup> en este sentido la vivienda es interpretada como satisfactor de necesidades humanas que debe tener determinadas características.

Una definición más técnica de vivienda es la que se maneja en la Encuesta Nacional de Hogares que dice que la vivienda es “un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola”.<sup>23</sup>

**Déficit cuantitativo:** “el déficit cuantitativo de vivienda 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”.<sup>24</sup> Es decir 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 para un determinado periodo.

**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”.<sup>25</sup> Es decir son aquellas edificaciones que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad humana.

### **Otros conceptos relacionados con la vivienda:**

**Edificación:** Es aquella obra de construcción que tiene como destino el uso residencial (vivienda) o no residencial (bodegas, locales comerciales, oficinas).

---

<sup>22</sup> DANE. Metodología Déficit de Vivienda. Bogotá. Año 2009, [Consultado mayo de 2011].  
Disponible en: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit\\_vivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf)

<sup>23</sup> DANE. Glosario Gran Encuesta Integrada de Hogares. [consultado mayo de 2011]. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=312&Itemid=67](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=312&Itemid=67)

<sup>24</sup> DANE. Metodología Déficit de Vivienda. Op. Cit. p. 15.

<sup>25</sup> *Ibíd.* p. 15.

**Hogar:** Es la persona o grupo de personas, familiares o no, que ocupan la vivienda, pero además atienden necesidades básicas, tienen un presupuesto común y comparten las comidas y duermen en la misma morada.

**Inquilinato:** Edificio que tiene varios apartamentos o habitaciones y las arriendan a varias personas y/o familias.

**Urbanización:** Conjunto de construcciones de vivienda de características semejantes, normalmente está situado en una zona abierta.

**Vivienda de interés social:** Aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, cuyo precio y tipo lo determina el Gobierno Nacional en cada Plan Nacional de Desarrollo, 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.

**Vivienda inadecuada:** Expresa las características físicas de viviendas consideradas impropias para el alojamiento humano. Como Viviendas móviles, o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, o sin paredes o con paredes de tela o de materiales de desecho o con pisos de tierra, en la zona rural el piso de tierra debe estar asociado a paredes de material semipermanente o perecedero.

**Vivienda multifamiliar:** Se define como la vivienda tipo apartamento ubicada en edificaciones de tres o más pisos, que comparten bienes comunes, tales como áreas de acceso, instalaciones especiales y zonas de recreación.

**Vivienda unifamiliar:** Se define como la vivienda ubicada en edificaciones no mayores de tres pisos, construidas directamente sobre el lote y separada de las demás con salida independiente, que sirve de residencia habitual, permanente o temporal, para una sola familia.

### **Conceptos en factores de demanda y oferta.**

**Anticres:** Derecho a disfrutar de un bien inmueble a cambio de un préstamo de cierta cantidad de dinero por un determinado periodo de tiempo durante el cual no se pagan intereses; es decir, a cambio del uso de un capital, el deudor permitirá al acreedor el uso de un inmueble.

**Arrendamiento:** Uso temporal de una vivienda a cambio de una cantidad monetaria pagada generalmente de manera mensual, con el compromiso de devolver dicho inmueble cuando el plazo del contrato termine.

**Cajas de compensación familiar:** Entidades privadas que manejan los recursos parafiscales de sus empleados; estos recursos se dirigen a un fondo de subsidios para los trabajadores con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos y prestan varios servicios a sus afiliados. Están obligadas por ley a constituir un fondo de vivienda de interés social y ofrecer subsidios.

**Demanda efectiva de vivienda:** Son todos aquellos hogares interesados en adquirir una vivienda sin importar que tengan o no una solución habitacional propia, han buscado vivienda en los últimos seis meses y cuentan con la capacidad económica para adquirirla, ya sea de contado, o con los recursos necesarios para cubrir el pago mensual de las cuotas correspondientes a un crédito hipotecario.

**Demanda insatisfecha de vivienda:** Se define como la diferencia entre la demanda efectiva de vivienda y la oferta; es decir, el número de viviendas por estrato socioeconómico y rango de precio que requieren los hogares dispuestos a adquirir vivienda y que no la encuentran porque no existen las suficientes unidades de vivienda en el mercado para satisfacer sus necesidades habitacionales.

**Demanda potencial de vivienda:** Todo hogar independientemente de la forma de tenencia de la vivienda que habita, es un demandante potencial de vivienda nueva, ya que puede utilizarla para su alojamiento y/o para generar ingresos a partir de ella a través del arriendo, anticrédito o instalación de un negocio comercial o productivo en la misma.

**Oferta de vivienda:** Son todas aquellas unidades de vivienda, tanto de VIS como diferente a VIS, licenciadas en el último año que legalmente se contabilizan en los registros hechos por la Cámara Colombiana de la Construcción, las cuales se presentan al mercado a un precio y tiempo determinado.

**Subsidio de vivienda:** Es un aporte en dinero o especie (lote), que otorga el Gobierno Nacional por una sola vez al beneficiario para facilitarle el acceso a la vivienda o para poder mejorarla, el cual constituye un complemento del ahorro, crédito, u otros aportes que posea el beneficiario.

**Tenencia de la vivienda:** Se refiere a la forma de posesión del espacio de la vivienda que ocupa el hogar.

## **Conceptos en los ámbitos de la construcción.**<sup>26</sup>

**Ahorro programado:** Es el esfuerzo realizado por las familias que desean adquirir o construir una vivienda de interés social, con el fin de complementar como mínimo el 10% del valor de la vivienda a adquirir o a construir.

**Construcción prefabricada:** Sistema de construcción cuyo diseño de producción es mecanizado, en el que todos los subsistemas y componentes se han integrado en un proceso global de montaje y ejecución para acelerar su construcción.

**Unidad de valor real UVR:** Es la nueva unidad de cuenta que debe utilizarse en los créditos para la financiación de vivienda, por disposición de la Ley 546 de 1999, cuyo valor en pesos se determina exclusivamente con base en la inflación como tope máximo, sin ningún otro elemento ni factor adicional.

**1.7.3 Marco Legal.** La Constitución Política de Colombia de 1991 en el artículo 51 establece que: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y además promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.<sup>27</sup>

Con respecto a ello, la Corte Constitucional ha establecido que aunque este derecho no es de carácter fundamental, el Estado debe proporcionar las medidas necesarias para proveer a los colombianos una vivienda bajo unas condiciones de igualdad, y unos parámetros legales específicos. En consecuencia aunque no constituye un derecho fundamental sólo goza de amparo constitucional dado el caso en que su vulneración o desconocimiento pueda acarrear la violación de la dignidad del hombre.

El artículo 5 de la Ley 3 de 1991, contempla que se entiende por solución de vivienda, el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de una habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. Aquí se establecen las mínimas garantías para que una familia pueda acceder ya sea a una vivienda nueva o usada.

En la ley 546 de Diciembre 23 de 1999, se dictan las normas en materia de vivienda donde se establecen los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su

---

<sup>26</sup> Las definiciones en el ámbito de la construcción son utilizadas por la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL.

<sup>27</sup> Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá, Lito Imperio, 2010. p. 12

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.

El artículo 2° de la presente ley, establece que el Gobierno Nacional es el encargado de regular el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, y además debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, y para esto se deben respetar los siguientes criterios:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.
2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.
3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.
4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.
5. Velar por el otorgamiento de los créditos.
6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.
7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.

En el artículo 12 se establece la titularización de cartera hipotecaria, donde se reglamenta que los establecimientos de crédito pueden emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales.

Con respecto al régimen de financiación de vivienda a largo plazo, el artículo 17 contempla que el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, y para esto se analizarán varios criterios que permitan establecer que el monto financiado si va a ser utilizado en la adquisición de vivienda.

En el artículo 95 de la Ley 795 de 2003, se creó el microcrédito inmobiliario con objeto de financiar Vivienda de Interés Social, cuyo monto no supere los veinticinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (25 SMLMV), con un plazo inferior a cinco años.

El 3 de diciembre del mismo año, el Gobierno Nacional suscribió un acuerdo con el sector financiero para la financiación de Vivienda de Interés Social, tipo 1 y tipo 2, en el cual se estableció como una de las posibles inversiones computables la compra de títulos emitidos por la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER, con plazos de hasta 7 años y con una tasa de interés del IPC.

Mediante el Decreto 2060 de Junio 24 del 2004, se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.

En el Artículo 1, se establecen las normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) de tipo 1 y 2 con las siguientes especificaciones:

1. *Área mínima de lote para VIS Tipo 1 y 2:*

Dentro de los diferentes tipos de vivienda de interés social, los que permiten mayor acceso a la población de menor ingreso son los tipos I y II. Las normas mínimas para la urbanización y construcción de este tipo de viviendas se pueden ver en el cuadro No. 2.

**Cuadro No. 2. Tipos de vivienda de interés social**

<b>Tipo de vivienda</b>	<b>Lote mínimo</b>	<b>Frente mínimo</b>	<b>Aislamiento posterior</b>
Vivienda unifamiliar	35 m <sup>2</sup>	3.50 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>
Vivienda bifamiliar	70 m <sup>2</sup>	7.00 m <sup>2</sup>	2.00 m <sup>2</sup>
Vivienda multifamiliar	120 m <sup>2</sup>		

Fuente: Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Año 2011.

2. *Porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas.*

El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2 será del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así: para espacio público entre el 15% al 20% del área neta urbanizable; para equipamiento entre el 5% al 10% del área neta urbanizable.

Mediante la resolución 610 de mayo 25 del 2004 se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana y la calificación de planes de vivienda en concurso de esfuerzo territorial, dichas propuestas de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el Subsidio Familiar deberán cumplir con las condiciones de viabilidad establecidas según la verificación que se hace con base en la documentación aportada por el oferente.

En el artículo 1° del Decreto 1149 de 2009, se establece la cobertura para créditos individuales de vivienda, donde se autoriza al Banco de la República, como administrador del Fondo para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) ofrecer con recursos de este fondo una cobertura condicionada que facilite la financiación de vivienda, la cual consiste en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés, pactada en créditos nuevos otorgados por establecimientos de crédito a deudores individuales de crédito hipotecario de vivienda nueva, y esto aplica únicamente durante los primeros siete años de vida del crédito.

#### 1.7.4 Marco contextual.

**Entorno macroeconómico nacional.** A nivel nacional es pertinente observar cual ha sido el comportamiento de variables como la producción nacional, la inflación y el empleo, dado que están muy relacionadas con el sector de la construcción y por ende con el sector vivienda.

Con respecto a la producción nacional, el DANE dice que el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia presentó una tendencia creciente entre los años 2001 y 2007 con tasas de crecimiento superiores al 4% desde el año 2003, sin embargo se registró un desplome en los años 2008 y 2009 como consecuencia de la crisis en Estados Unidos, creciendo a un menor ritmo con variaciones de 3.5% y 1.5%, respectivamente, pero para el año 2010 se presentó una mejoría, pues el PIB creció 4.3%.

Tomando como referencia los últimos datos del PIB departamental correspondientes al año 2010, se puede observar que el mayor crecimiento lo presentó el departamento del Meta (26.6%), seguido de Córdoba (7.7%), Santander (5.9%), Nariño (4.9%) y Bogotá (4.7%), siendo los únicos departamentos con una tasa de crecimiento del PIB superior al total nacional en dicho año que fue de 4.3%.<sup>28</sup>

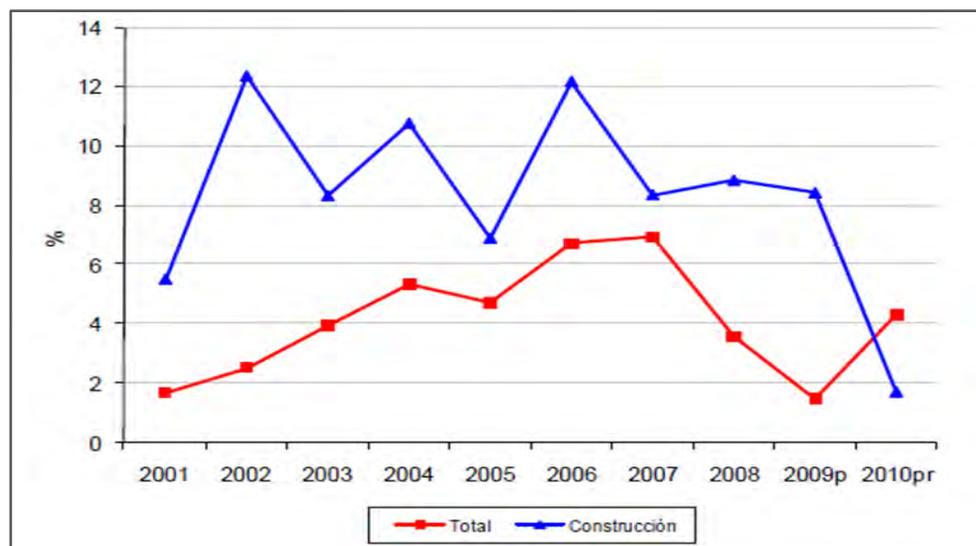
Con respecto al crecimiento del PIB total y del sector de la construcción, el PIB de la construcción tiene un comportamiento mucho más volátil que el PIB total, y esto significa que este sector es más sensible a choques externos y a las señales de mercado. Los mayores crecimientos del sector construcción se dieron en los años 2002 (12.3%) y 2006 (12.1%), y el menor crecimiento se presentó en el año 2010. Después de crecer a tasas superiores del 7% desde el año 2002, el sector de la construcción registró una variación de tan sólo 1.7% en el 2010.

---

<sup>28</sup> CENAC. Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional. Boletín Estadístico Contexto Sectorial. Colombia Total Nacional. Noviembre 2011. [Consultado abril de 2012]. Disponible en: [http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/74c6e9e5f5013cdf81ceb1f46cc2e5d4/Documento\\_Total\\_Nacional\\_Febrero\\_12.pdf](http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/74c6e9e5f5013cdf81ceb1f46cc2e5d4/Documento_Total_Nacional_Febrero_12.pdf)

En términos de la participación en el PIB, la tendencia registrada por el sector de la construcción durante los últimos 10 años continúa reflejando ganancia en su nivel de contribución, a excepción del año 2010 donde se presentó una participación levemente inferior a la del año 2009 (ver gráfica No. 5). Aunque se observa una reducción significativa en el sector de la construcción para el año 2010, el PIB nacional mantiene una tendencia creciente, ya que hay más ramas dentro de la actividad económica que inciden en esta tendencia, tales como el sector minero, el agropecuario, el financiero, el comportamiento de la industria, del comercio, entre otros.

**Gráfica No. 5. Crecimiento del PIB total y del sector de la construcción de Colombia 2001 - 2010pr**



Fuente: DANE

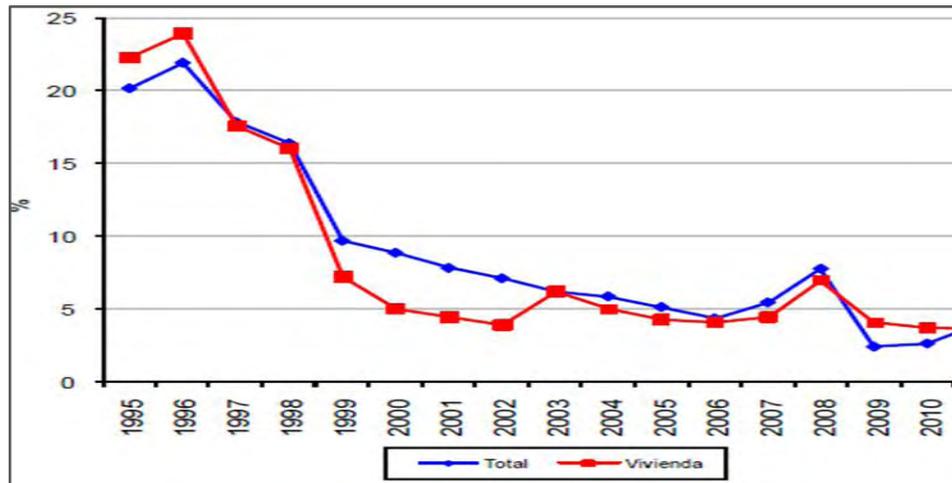
En lo que se refiere al índice de precios al consumidor total y de vivienda, se observa que a partir de 1995 empezó a decrecer, manteniendo la tendencia hasta el año 2002, sin embargo desde el 2002 se ha presentado unas tasas de crecimiento relativamente bajas y estables hasta el año 2011. La inflación más baja se dio en el año 2010.

En cuanto del índice de costos de construcción de vivienda en los años 2009 y 2010 se registraron las menores tasas de crecimiento, sin embargo a finales de 2010 se observa un cambio de tendencia al alza (ver gráfica No. 6).

En lo que se refiere a la variable empleo, se evidencia que Colombia presentó un comportamiento positivo, según el DANE pasó de 54,3% en el 2003 a 58% en el

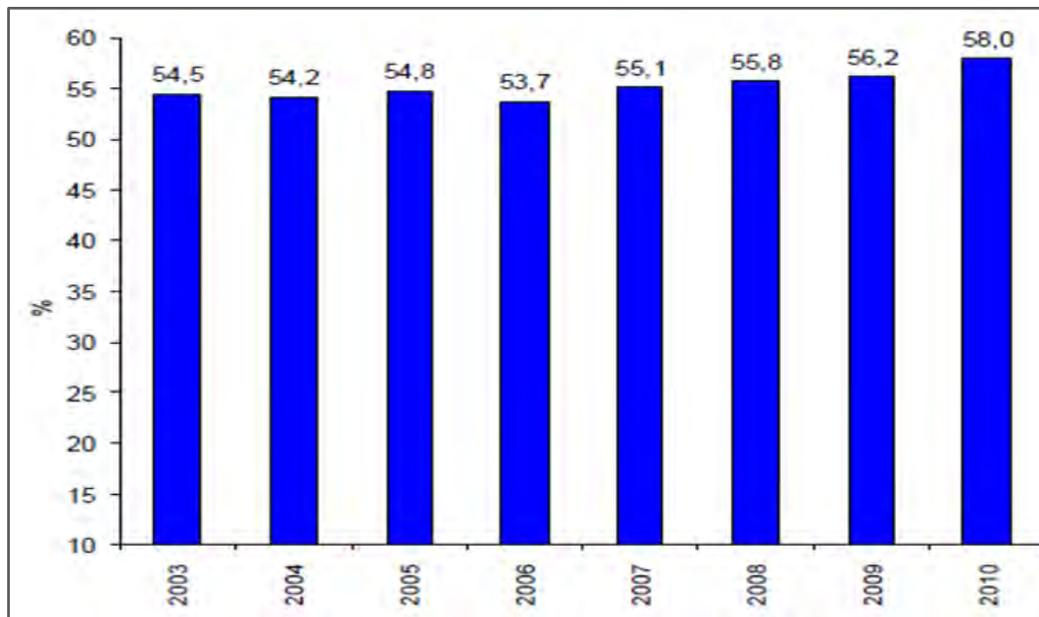
2010, además gran parte de gente encuentra ocupada en el sector de la construcción y en actividades inmobiliarias (ver gráfica No. 7 y 8).

**Gráfica No. 6. Inflación, 12 meses a noviembre. Total Nacional 1995 - 2010**



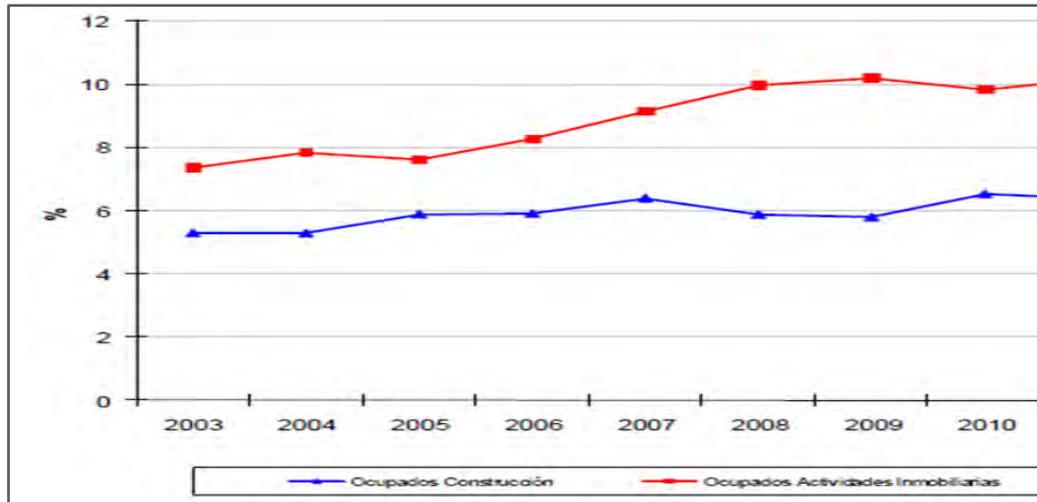
Fuente: DANE

**Gráfica No. 7. Tasa de ocupación. Total trece ciudades y áreas metropolitanas. Trimestre móvil Julio - Septiembre 2003 - 2010**



Fuente: DANE. Encuesta Continua de Hogares – Gran Encuesta Integrada de Hogares

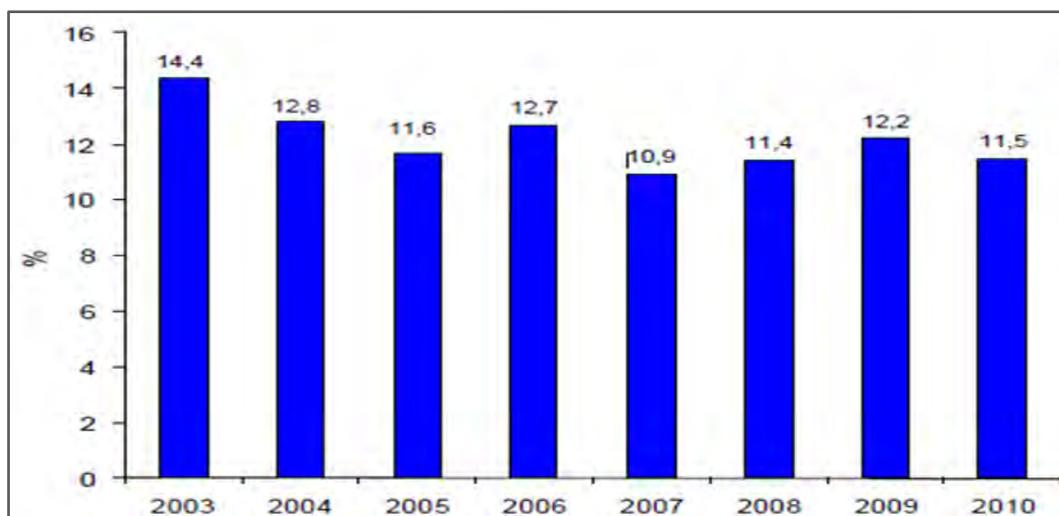
**Gráfica No. 8. Ocupados en el sector de la construcción y en actividades inmobiliarias. Total trece ciudades y áreas metropolitanas. Trimestre móvil julio - septiembre 2003 - 2010**



Fuente: DANE. Encuesta Continua de Hogares – Gran Encuesta Integrada de Hogares

En cuanto al nivel de desempleo se observa una tendencia decreciente pasando de 14,4% en el 2003 a 11,5% en el 2010, explicado por las nuevas políticas de generación de empleo implementadas en el país (ver gráfica No. 9).

**Gráfica No. 9. Tasa de desempleo Colombia. Trimestre móvil Julio - Septiembre 2003 - 2011**



Fuente: DANE. Gran Encuesta Integrada de Hogares

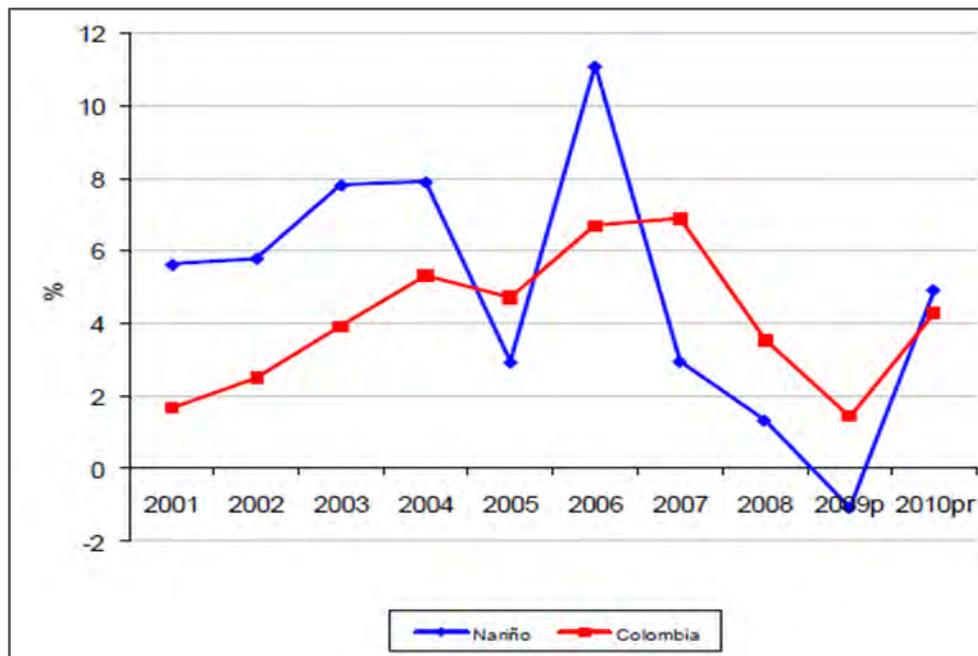
**Entorno regional.** A nivel regional también se hace necesario observar el comportamiento de las principales variables macroeconómicas como el PIB departamental, el ingreso per cápita, y su relación con el sector de la construcción.

El crecimiento del PIB de Nariño, en el periodo 2001-2010 mantiene la misma tendencia nacional, y las proyecciones del DANE para el año 2010 son de 4,9%, el cual está por encima del promedio nacional (ver gráfica No. 10).

Además se observa que los subsectores económicos que tuvieron mayor aporte al crecimiento del PIB fueron los del sector terciario. El de mayor valor fue el de comercio; seguido de administración pública; cultivo de otros productos agrícolas; educación de no mercado; construcción de edificaciones, y hoteles y restaurantes; estos seis son los que justificaron 50,3% de la producción total del departamento de Nariño en el 2010 (ver gráfica No. 11).

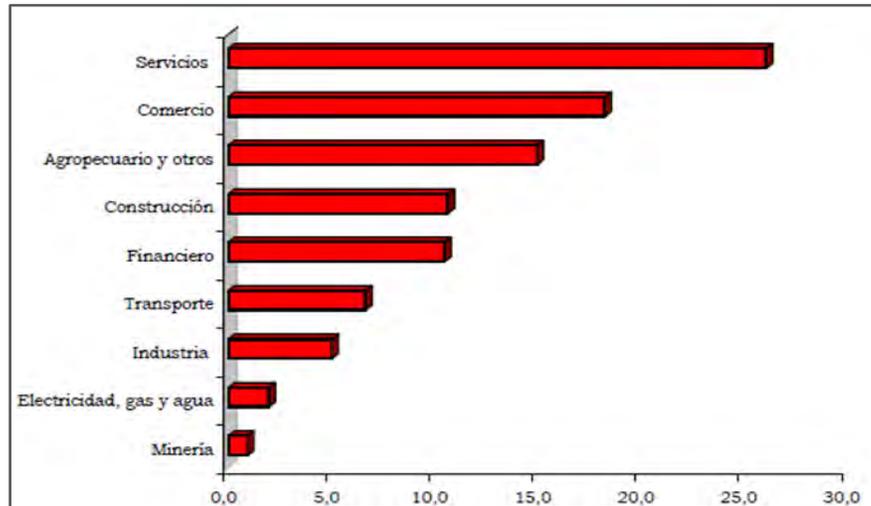
Con respecto a la tasa de crecimiento del ingreso per cápita de un nariñense se observa que para el año 2010 es de 3.7%, cifra que también se encuentra por encima de la tasa de crecimiento nacional que es de 3.1% (ver gráfica No. 12).

**Gráfica No. 10. Crecimiento del PIB de Nariño y Colombia 2001 - 2010pr**



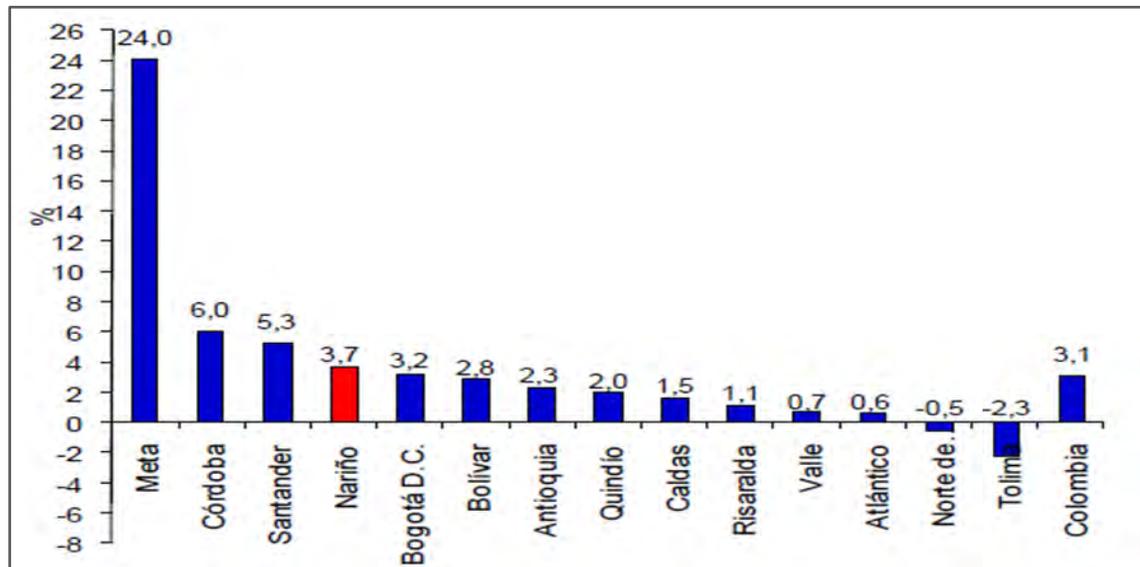
Fuente: DANE

**Gráfica No. 11. Subsectores Económicos con mayor aporte al PIB de Nariño, año 2010**



Fuente: DANE

**Gráfica No. 12. Tasa de crecimiento del PIB per cápita 2010 pr.**



Fuente: DANE

**Entorno local.** El entorno local para la situación de vivienda se soporta en ver la estructura productiva, el crecimiento poblacional, el nivel de empleo y la inflación. Así mismo se presenta un breve diagnóstico del sector vivienda en el municipio de San Juan de Pasto.

Con respecto a la población las proyecciones que hace el DANE de la población para el municipio de Pasto para el año 2010 y 2011 es de 338.468 y 416.842 habitantes; respectivamente, es decir un crecimiento anual del 23,15%

Dentro de los principales indicadores económicos, en el Informe de Coyuntura Económica Regional (ICER 2010) que presenta el Banco de la República, se muestra que en lo relacionado al IPC, Pasto mantiene la tendencia nacional y se observa que al finalizar el 2010, el IPC local llegó a 2,6%, frente a 1,6% del año 2009. Este comportamiento se ubicó en el contexto del IPC nacional, que también se incrementó al pasar de 2,0% a 3,2%<sup>29</sup> (ver gráfica No. 13).

La variación del IPC para la Ciudad de Pasto en 2010 se explicó principalmente por la dinámica de los siguientes grupos: vivienda, alimentos, transporte, educación y diversión, cuya participación al incremento de la inflación local fue: combustibles (31,1%), alimentos varios (14,9%), gasto de ocupación de la vivienda (14,4%), hortalizas y legumbres (9,3%) y transporte público (8,6%). Destacando el principal producto de la canasta básica que incidió en el nivel del IPC en 2010 fue gas, que pertenece al grupo de vivienda, con un aporte de 19,4%.<sup>30</sup>

En lo relacionado al mercado laboral el informe da a conocer que la tasa de desempleo local fue de 15,9% para el año 2010, pero a pesar de que hubo un descenso fue una de las más altas a nivel nacional y está por encima de la registrada para otras 24 ciudades a las cuales se les hace el estudio que fue de 12,5% (ver gráfica No. 14).

Los sectores que principalmente generaron empleo en la ciudad en el año 2010 fueron: comercio (4.000) y transporte, inmobiliario, construcción y otras ramas (1.000 cada una).

En Pasto en el año 2010, la Tasa Global de Participación (TGP) y la Tasa de Ocupación (TO), presentaron un comportamiento ascendente; “la TGP fue de 66,7% en 2010, frente al 65,2% de 2009. Este aumento de 1,6 puntos porcentuales es explicado por mayor crecimiento de la fuerza laboral (4,7%) frente al de la población en edad de trabajar (2,3%). Por su parte, la TO llegó a 56,1%, luego de haber estado en 54,2% en 2009. Este incremento se explica por el mayor aumento en los ocupados (5,9%) frente a la población en edad de trabajar (2,3%)”<sup>31</sup> (ver gráfica No. 15).

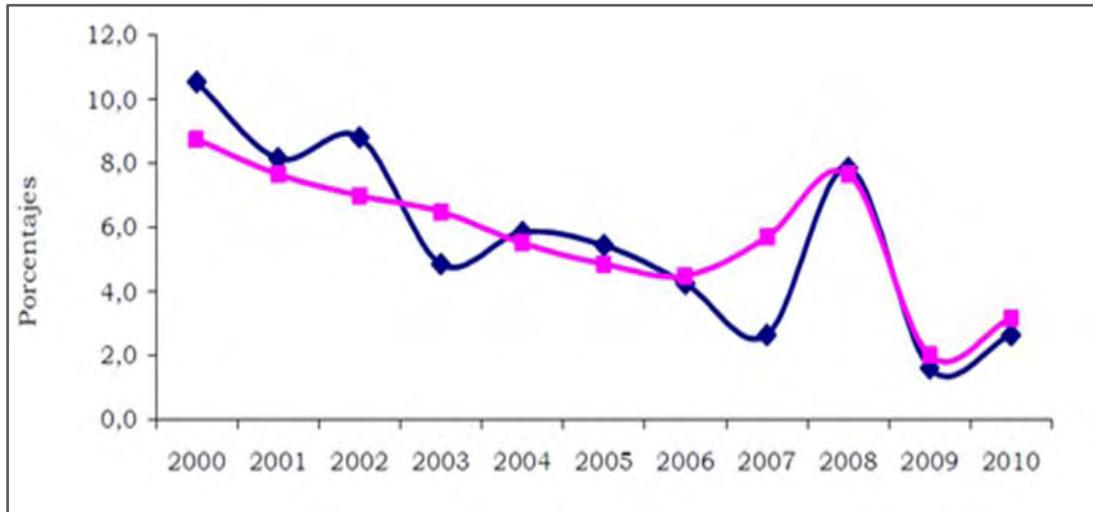
---

<sup>29</sup> Informe de Coyuntura Económica Regional ICER 2010. [Consultado marzo de 2011]. Disponible en: <http://www.banrep.gov.co/documentos/publicaciones/regional/ICER/narino/2010.pdf>

<sup>30</sup> Ibíd.

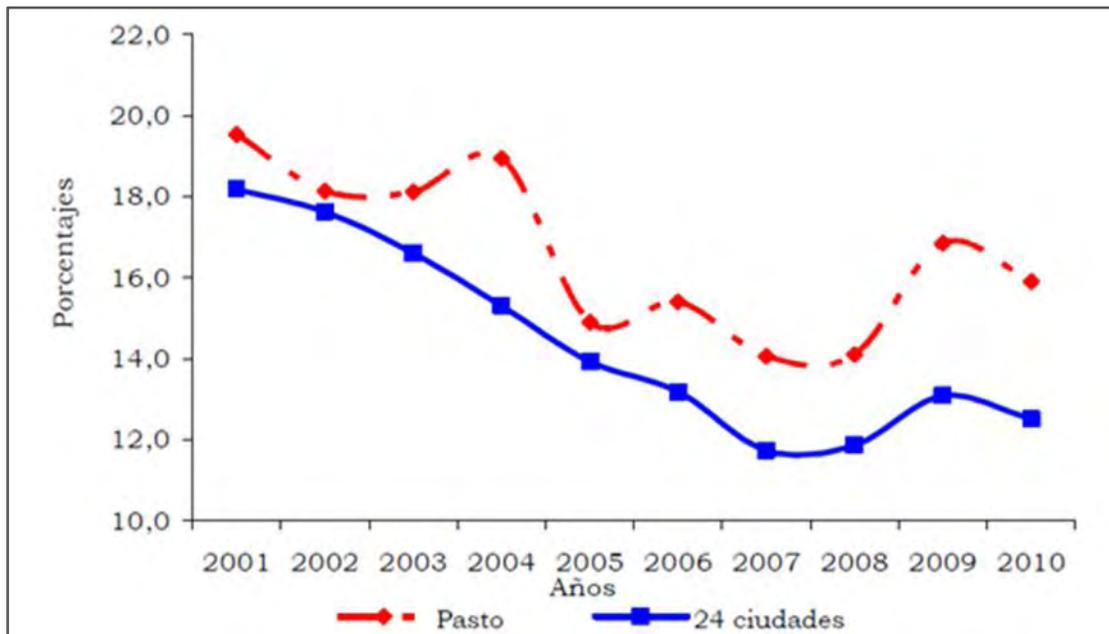
<sup>31</sup> Ibíd. p 45.

**Gráfica No. 13. Pasto y Total Nacional. Variación IPC 2000-2010**



Fuente: ICER 2010. Banco de la República.

**Gráfica No. 14. Tasa de desempleo promedio 2001-2010 Pasto y Total 24 ciudades.**

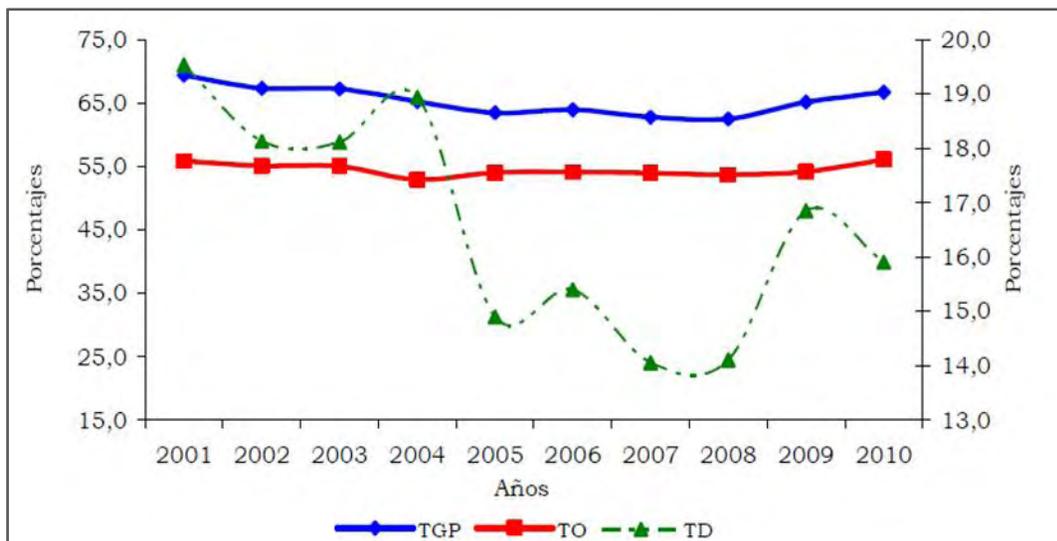


Fuente: ICER 2010. Banco de la República.

En cuanto al sector de la construcción en el área urbana de Pasto en el año 2010, hubo un comportamiento negativo en las obras nuevas y en las culminadas. Las edificaciones nuevas reportaron un total de 170,6 miles en m<sup>2</sup>, es decir una

reducción de 20,2%. Y el metraje por unidad llegó a los 116 m<sup>2</sup> frente a los 108 m<sup>2</sup> de 2009. Los resultados revirtieron lo ocurrido en 2009, cuando estas obras habían presentado un aumento de 1,9%<sup>32</sup>. La reducción en este sector afecta la generación de empleo y por ende de ingresos.<sup>33</sup>

**Gráfica No. 15. Pasto. Tasa Global de Participación, Tasa de Ocupación, Tasa de Desempleo.**



Fuente: ICER 2010. Banco de la República.

Es evidente que dado el crecimiento acelerado de la población, Pasto ha tenido un desarrollo urbanístico rápido pero desorganizado, por tanto se hace necesario contar con nuevas tierras urbanizables que permita la realización de construcciones adecuadas, con acceso a servicios públicos, vías de comunicación y espacio público necesario para sus habitantes. Para esto se requiere un buen funcionamiento del mercado y del Estado a través de políticas orientadas a brindar una oferta de vivienda legal en especial para los estratos bajos, dotada con todos los requerimientos necesarios para una vida digna.

## 1.8. METODOLOGÍA

**1.8.1 Tipo de investigación.** Se realizó una investigación de tipo descriptivo, donde se hizo una presentación detallada de las características principales de oferta y demanda de vivienda, para esto en primer lugar se formó una buena

<sup>32</sup> Ibíd. p.47.

<sup>33</sup> CAMACOL, Regional Nariño. Estudio de demanda de vivienda. Año 2009

sustentación teórica que permitió abordar la temática, seguido a ello se recogió la información necesaria de la situación actual del fenómeno de estudio, posteriormente se conjugó la información teórica y práctica para adelantar el análisis del mercado de vivienda. Esta información se complementó con la aplicación de instrumentos a oferentes y demandantes para lograr un acercamiento y comprensión real de la situación de la vivienda en el municipio de Pasto.

**1.8.2 Fuentes de información.** Para llevar a cabo este estudio se utilizó información proveniente de fuentes secundarias que fueron facilitadas por entidades e instituciones oficiales y privadas, tales como el Ministerio del Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, la Alcaldía de Pasto, Cámara Colombiana de la Construcción -CAMACOL Regional Nariño-, la Caja de Compensación Familiar CONFAMILIAR, el Centro Nacional de estudios de la Construcción CENAC, el Fondo de Vivienda de Interés social FOVIS, el Instituto Municipal de Reforma Urbana y Vivienda de Pasto INVIPASTO, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, Departamento Nacional de Planeación DNP y las Curadurías.

También se acudió a libros, boletines, revistas especializadas, tesis de grado y folletos disponibles. Sin desconocer que para la recolección de la información de igual forma se usaron fuentes como Internet, donde hay sitios virtuales de entidades oficiales que proporcionan información, estadísticas e investigaciones relacionadas con el tema.

### **1.8.3 Diseño de procedimientos y métodos**

**Dimensionamiento de la población y muestra.** La población es la totalidad de observaciones posibles comprendidas dentro de un espacio determinado, por tanto la población para este estudio comprende los oferentes y demandantes de vivienda, para la demanda corresponde a la totalidad de hogares residentes en el área urbana del municipio de Pasto para el año 2011 que suman 88.189; y para la oferta se encuestaron a las constructoras que para el momento se encontraron registradas ante Cámara de Comercio y cuya misión específicamente es la construcción de viviendas en el municipio de Pasto.

La muestra es el subconjunto de una población formada por elementos seleccionados aleatoriamente de tal manera que sean representativos de un universo. En esta investigación el universo lo constituyen los hogares de todos los estratos socioeconómicos del área urbana y las trece constructoras de vivienda con registro ante la Cámara de Comercio de Pasto.

Para fijar el tamaño de la muestra a encuestar para la demanda, se consideró el total de hogares residentes en la ciudad de Pasto, tomados del proceso mediante los porcentajes dados por la empresa Centrales Eléctricas de Nariño (CEDENAR), se tomó esta información como la más precisa en cuanto al número de viviendas existentes en el área urbana del municipio, a partir de ahí y teniendo en cuenta las proyecciones que hace el DANE para el año 2011, es posible determinar el número de personas por estrato, y de esta manera se pudo establecer el número de hogares por estrato dividiendo el número de personas entre el número que el DANE suministra como promedio de personas por hogar de acuerdo al censo de 2005 que es de 3.9.<sup>34</sup>

Utilizando la técnica estadística de muestreo aleatorio simple, determinando el error de muestreo (E), nivel de significancia ( $z^2 \alpha/2$ ) y la población N, fue posible calcular la muestra, tal y como se presenta a continuación:

$$n = \frac{[(N)(z^2 \alpha/2)(\pi(1 - \pi))]}{[(N - 1)(E^2) + (z^2 \alpha/2)(\pi(1 - \pi))]}$$

n = tamaño de la muestra para la ciudad = 905

E = 0.0324 (3.24% nivel de error)

( $z^2 \alpha/2$ ) = 1.96

$\pi(1 - \pi)$  = 0.25

N = 88.189

El total de encuestas a aplicar fue de 905.

### Cuadro No. 3. Tamaño De La Muestra Año 2011

Estrato	No. De habitantes	No. De hogares	No. De viviendas	No. De encuestas	%
1	61230	15700	13530	161	17,81%
2	133480	34226	29495	351	38,81%
3	103743	26601	22924	273	30,17%
4	35421	9082	7827	93	10,30%
5	10047	2576	2220	27	2,93%
6	18	4	4	0	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>343.939</b>	<b>88.189</b>	<b>76.000</b>	<b>905</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Calculo de los autores con base en DANE 2005 y CEDENAR.

<sup>34</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Informe Censo general 2005.

[Consultado mayo de 2011]. Disponible en:

[http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&id=307&Itemid=124](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&id=307&Itemid=124)

Teniendo en cuenta la información suministrada por el DANE y CEDENAR, se estableció el número de encuestas a realizarse en cada estrato, y es pertinente mencionar que el proceso de investigación ya tiene un avance, dado el apoyo de CAMACOL Regional Nariño, gremio que ha adelantado estudios de mercado de vivienda en la región, principalmente en el área Urbana de San Juan de Pasto, dichos estudios han servido de base para proponer el desarrollo de esta investigación. Se hace necesario aclarar que por ser tan pequeño el número de hogares de estrato 6 que existen en Pasto, su representatividad es mínima como porcentaje de aplicación de encuestas. En anexos se presenta el formato de encuesta realizada bajo especificaciones de CAMACOL Regional Nariño (ver anexo 1. Formato de encuesta Demanda).

El número de encuestas a aplicar para los oferentes se determinó teniendo en cuenta información suministrada por Cámara de Comercio de Pasto y el Centro de Estudios Económicos Regionales CEDRE de la Universidad de Nariño. Así se estableció que las encuestas se aplicarán a las 13 constructoras que están inscritas ante Cámara de Comercio de Pasto (ver anexo 2. Formato de encuesta Oferta).

**Técnicas de análisis e interpretación de resultados.** El procesamiento de la información se hizo con base en fuentes primarias mediante trabajo de campo con el instrumento de análisis de la encuesta, siendo este un instrumento orientado a conocer las características de la población objetivo, esta se aplicó mediante la formulación de preguntas precisas y limitada a respuestas específicas.

En cuanto a las fuentes secundarias de información, se recurrió al Banco de la República, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE-, la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, entidades encargadas en Colombia de recolectar, procesar y publicar dicho tipo de información.

Para el proceso de tabulación, sistematización y análisis de los datos se utilizó el software Microsoft Office Excel 2010, para generar la base de datos, organizar y graficar dicha información, lo que facilitó el análisis y la presentación de los resultados.

## 2. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.

A continuación se presentan las características generales de la demanda de vivienda con base en los estratos socioeconómicos existentes en el municipio de Pasto; estas muestran el interés real de las familias que buscan alternativas a sus necesidades de carácter habitacional. En el primer aparte se registran los resultados acerca del interés en adquirir una vivienda, luego se describen las razones por las cuales las familias en Pasto aún no ha podido obtener una vivienda, se plantean las tendencias en cuanto al tipo y estado de la edificación que desean los hogares y posteriormente se valora las condiciones económicas en cuanto a la forma de adquisición y nivel de precios, diferenciando entre Viviendas de Interés Social y No VIS.

### 2.1 INTERÉS EN ADQUIRIR VIVIENDA.

El mercado potencial de compradores de vivienda está conformado por los hogares que manifiestan un interés por adquirir una solución habitacional, incluyendo a aquellos que ya poseen una vivienda propia. De esta manera se puede observar que en promedio un 70% de la muestra poblacional está interesada en adquirir vivienda, mientras que un 30% no tiene interés de compra.

**Cuadro No. 4. Interés en adquirir vivienda, año 2011**

	SI	NO
<b>Estrato 1</b>	74%	26%
<b>Estrato 2</b>	71%	29%
<b>Estrato 3</b>	73%	27%
<b>Estrato 4</b>	49%	51%
<b>Estrato 5</b>	52%	48%

Fuente: Esta investigación.

Teniendo en cuenta la clasificación por estratos, se evidencia que los estratos 1, 2 y 3 son los más interesados en comprar vivienda con 74%, 71% y 73%, respectivamente. De esta manera los resultados demuestran que son los estratos bajos los que tienen mayor interés en adquirir vivienda; sin embargo aunque el escenario no dista mucho del anterior, el 51% y 48% de los estratos 4 y 5

respectivamente, no están buscando vivienda o no demuestra mayor interés en la adquisición de la misma.

## 2.2 RAZONES POR LAS CUALES AÚN NO HA COMPRADO VIVIENDA (VIS Y NO VIS)

Dado que existe un alto porcentaje de hogares encuestados interesados en adquirir vivienda, es relevante conocer algunas de las razones por las cuales aún no la han comprado. Se hace distinción entre los hogares que son VIS y No VIS. Los resultados se presentan así:

**Cuadro No. 5. Razones por las cuales aún no ha comprado vivienda (VIS), año 2011**

	No esta vinculado a un programa	Falta de requisitos	Insatisfacción de preferencias	Espera adjudicación	Falta de ingresos	No hay necesidad	Otro
<b>Estrato 1</b>	4%	7%	1%	0%	43%	42%	3%
<b>Estrato 2</b>	2%	12%	0%	1%	51%	31%	2%
<b>Estrato 3</b>	2%	13%	1%	1%	32%	48%	2%

Fuente: Esta Investigación.

Según el estrato económico, las razones por las cuales aún no ha comprado Viviendas de Interés Social, son las siguientes: tanto en el estrato 1 el 43% como en el 2 el 51%, no tienen los recursos suficientes para adquirir una vivienda de este tipo; y en el estrato 3, el 48% no tiene la necesidad de adquirir vivienda nueva. En general se puede decir que del total de encuestados (664), el 43% tiene como razón principal para no acceder a una Vivienda de Interés Social la falta de ingresos, seguido de un 39% que afirma no tener la necesidad de adquirir vivienda.

En cuanto a los principales motivos por los cuales los hogares diferentes a VIS aún no han comprado vivienda, se puede analizar que: en el estrato 3, el 51% argumenta que el principal motivo es la falta de recursos, mientras que otro 26% no tiene la necesidad de buscar casa nueva. En el estrato 4, el 57% no está buscando vivienda nueva y el 33% afirma no tener los recursos suficientes para adquirirla. En el estrato 5, el 56% no necesita vivienda nueva y el 33% manifiesta su falta de recursos para adquirirla. Es de destacar que de los tres estratos analizados (136 encuestados), el 49% no tiene la necesidad de adquirir una

vivienda nueva diferente a VIS y el 38% afirma no tener los recursos suficientes para adquirirla, (ver cuadro No. 6).

**Cuadro No. 6. Razones por las cuales aún no ha comprado vivienda (No VIS), año 2011**

	Falta de recursos	Cuota inicial alta	Desinterés por crédito	No ha encontrado la ideal	No hay necesidad	Otro
<b>Estrato 3</b>	51%	11%	6%	0%	26%	6%
<b>Estrato 4</b>	33%	3%	1%	2%	57%	4%
<b>Estrato 5</b>	33%	0%	0%	11%	56%	0%

Fuente: Esta investigación.

### 2.3 RAZONES QUE JUSTIFICAN EL INTERÉS EN ADQUIRIR VIVIENDA (VIS Y NO VIS)

En general los hogares encuestados (627) afirman que la razón principal para adquirir vivienda, es el hecho de vivir mejor, con el 52%, otro 25% dice que la razón principal es no pagar arriendo y el 23% restante le arguye este hecho a la búsqueda de independencia.

**Cuadro No. 7. Razón principal para adquirir vivienda, año 2011**

	No pagar arriendo	Independencia	Vivir mejor
<b>Estrato 1</b>	29%	18%	53%
<b>Estrato 2</b>	25%	23%	52%
<b>Estrato 3</b>	26%	27%	47%
<b>Estrato 4</b>	13%	20%	67%
<b>Estrato 5</b>	7%	29%	64%

Fuente: Esta investigación.

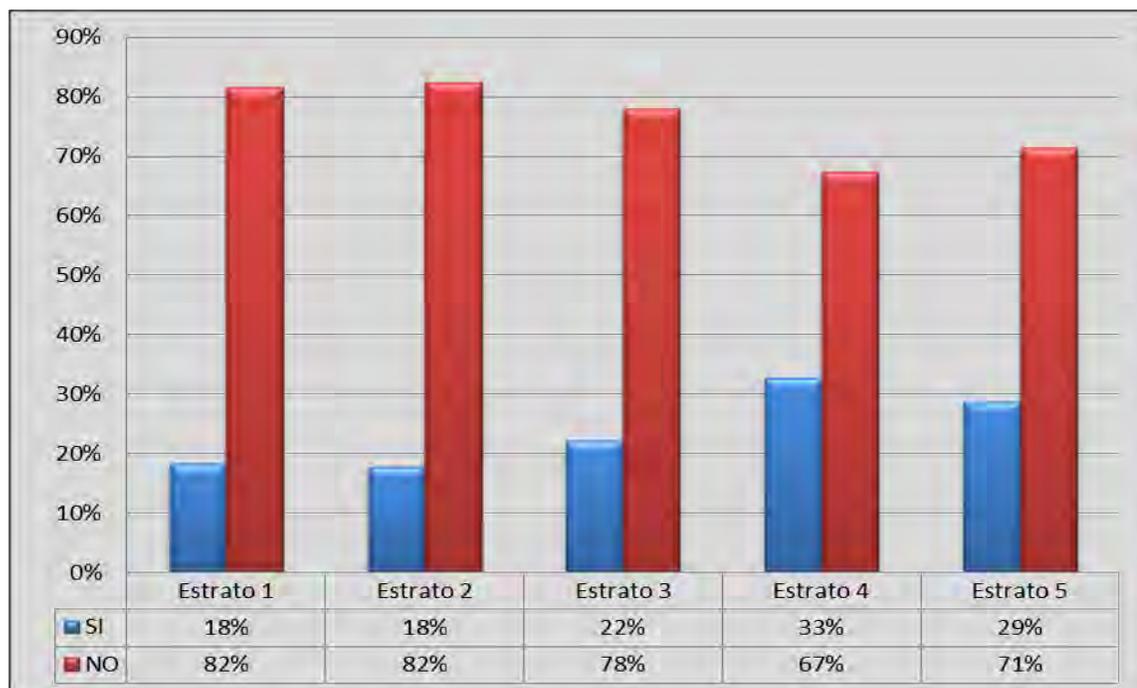
Dentro del análisis por estratos se encuentra que tanto para el estrato 1 como para el 2 el no pagar arriendo es la segunda razón para adquirir vivienda propia, esto se debe a que la mayoría de la población perteneciente a estos estratos se

encuentran pagando un arriendo, el cual dentro de las difíciles condiciones socioeconómicas se hace imposible sostener en el tiempo; en cambio para los estratos 3, 4 y 5 la búsqueda de independencia es la segunda razón para conseguir una vivienda propia.

## 2.4 BÚSQUEDA DE VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS 6 MESES

Dentro de los cinco estratos en estudio, se evidencia una marcada tendencia en el bajo interés para buscar una nueva vivienda, pues del total de encuestados (627) el 79% no busco vivienda nueva y solo el 21% si lo hizo; de manera tal que en los estratos 1 y 2 el 82% respectivamente no ha buscado una nueva vivienda, al igual que el 78% en el estrato 3, el 67% en el estrato 4 y el 71% en el estrato 5. No obstante se encuentra que dentro de los estratos 4 y 5 existe un mayor interés por buscar una vivienda nueva con un 33% y 29% respectivamente, (ver grafica No. 16).

**Gráfica No. 16. Búsqueda de vivienda en los últimos 6 meses, año 2011**

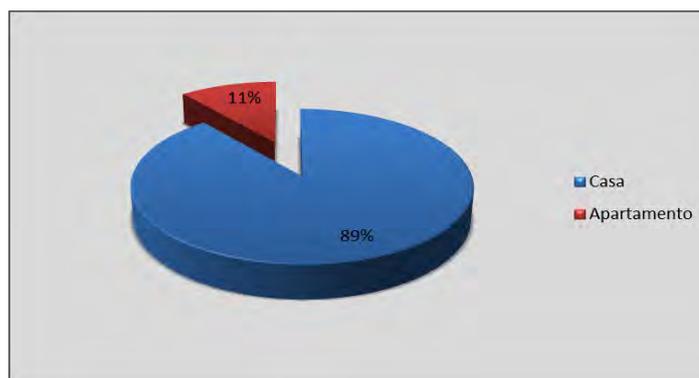


Fuente: Esta Investigación.

## 2.5 TIPO Y ESTADO DE LA VIVIENDA DESEADA PARA ADQUIRIR.

En relación con el tipo de vivienda que comprarían, del total de encuestados (627) existe una gran inclinación por la adquisición de una casa con el 89%, y el 11% restante desea comprar un apartamento. Además, según la investigación realizada la preferencia por las casas se resalta en el estrato 2 y la preferencia por los apartamentos en el estrato 3, (ver gráfica No. 17).

**Gráfica No. 17. Tipo de vivienda deseada, año 2011.**



Fuente: Esta investigación.

**Cuadro No. 8. Tipo de vivienda deseada según estrato socioeconómico, año 2011.**

	<b>Casa</b>	<b>Apartamento</b>
<b>Estrato 1</b>	96%	4%
<b>Estrato 2</b>	91%	9%
<b>Estrato 3</b>	89%	11%
<b>Estrato 4</b>	72%	28%
<b>Estrato 5</b>	50%	50%

Fuente: Esta investigación

Con base en el análisis sobre el tipo de vivienda deseada, se puede establecer que la preferencia por las casas se mantiene en todos los estratos socioeconómicos del 1 al 4, así: el 96% del estrato 1, el 91% del estrato 2, el 89% del estrato 3 y el 72% del estrato 4. Con respecto a la preferencia por los apartamentos, se puede decir que a medida que aumenta el estrato

socioeconómico aumenta la preferencia por este tipo de viviendas; con excepción del estrato 5, donde la preferencia por uno u otro tipo de vivienda es indiferente.

**Cuadro No. 9. Estado deseado de la vivienda según estrato socioeconómico, año 2011.**

	Nueva	Usada	Lote con servicios
<b>Estrato 1</b>	35%	49%	16%
<b>Estrato 2</b>	40%	52%	8%
<b>Estrato 3</b>	52%	36%	12%
<b>Estrato 4</b>	72%	20%	9%
<b>Estrato 5</b>	57%	14%	29%

Fuente: Esta investigación.

Con respecto al estado deseado de la vivienda, se puede decir que el 49% del estrato 1 prefiere una vivienda usada, al igual que el 52% del estrato 2, en cambio tanto el 52% del estrato 3, como el 72% del estrato 4 y el 57% del estrato 5 prefieren una vivienda nueva. Este hecho se presenta por la diferencia de precios entre una vivienda usada y una nueva. Es de resaltar que dentro del estrato 5 existe una alta preferencia (29%) por conseguir un lote con servicios, a diferencia de lo que sucede con los otros estratos y su preferencia por los lotes.

Por otra parte, se puede establecer que de los 627 hogares encuestados, el 45% desea una vivienda nueva, el 43% la desea usada y tan solo el 11% desea un lote con servicios.

## **2.6 CLASE DE CONSTRUCCIÓN PARA ADQUIRIR VIVIENDA**

Según la clase de construcción deseada para adquirir vivienda, existe una marcada tendencia en casi todos los estratos económicos por las viviendas independientes; así, el 87% del estrato 1 prefiere una vivienda independiente, al igual que el 73% del estrato 2, el 61% del estrato 3 y el 39% del estrato 4; en el caso del estrato 5 existe una indiferencia por adquirir vivienda en un conjunto cerrado o que sea independiente, además se resalta que el 29% de este estrato prefiere adquirir su vivienda en una urbanización abierta, es decir la población de este estrato no tiene una definición clara en cuanto a la clase de construcción en la que quiere su vivienda. Es de resaltar que las viviendas dentro de un conjunto cerrado es preferida por el 17% del total de encuestados, y que aumenta su

preferencia conforme aumenta el nivel de estrato, hecho que se puede deber a los altos costos de administración y celaduría que se cobra en un conjunto cerrado, (ver cuadro No. 10.)

**Cuadro No. 10. Clase de construcción en la que desearía adquirir vivienda, año 2011**

	<b>Urbanización Abierta</b>	<b>Conjunto Cerrado</b>	<b>Independiente</b>
<b>Estrato 1</b>	9%	4%	87%
<b>Estrato 2</b>	16%	11%	73%
<b>Estrato 3</b>	17%	22%	61%
<b>Estrato 4</b>	4%	57%	39%
<b>Estrato 5</b>	29%	36%	36%

Fuente: Esta investigación.

## **2.7 ZONAS URBANAS DE MAYOR PREFERENCIA PARA ADQUIRIR VIVIENDA.**

Para identificar cuáles serían los lugares más preferidos para vivir se tomó en cuenta aquellos barrios más representativos, y los resultados por estrato se presentan a continuación:

**Estrato 1.** Según los hogares encuestados en el estrato 1, se obtiene que hay una mayor preferencia por vivir en el centro de la ciudad con el 15,3%, seguido por Tamasagra (13,4%), la preferencia sigue por los barrios surorientales (11%), y Nueva Aranda (10,4%), (ver cuadro No. 11).

**Estrato 2.** En este estrato se evidencia una mayor preferencia por vivir en barrios surorientales con 23%, también les gustaría vivir en barrios como Nueva Aranda y Santa Bárbara con 20,4% y 19,9% respectivamente. Se nota que la preferencia por vivir en zona central de Pasto disminuye con respecto al estrato 1 y es de 6,3%, (ver cuadro No. 12).

**Estrato 3.** Según los hogares encuestados en este estrato se observa una preferencia significativa a vivir en la parte central de la Ciudad de Pasto y de 30,4%, a un porcentaje relativamente alto le gustaría vivir en el Barrio Tamasagra (25,3%) y así como en el Barrio Agualongo (13,7%), (ver cuadro No. 13).

**Cuadro No. 11. Estrato socioeconómico 1, año 2011**

<b>Zona Urbana</b>	<b>%</b>
Agualongo	5,3%
Caicedo	4,7%
Tamasagra	13,4%
Centro	15,3%
Surorientales	11,0%
Corazón de Jesús	2,5%
La Floresta	3,4%
Nueva Aranda	10,4%
Santa Mónica	3,7%
Santa Bárbara	5,9%
La Riviera	1,2%
San Ignacio	3,7%
Pandiaco	0,9%
Palermo	0,6%
La Libertad	3,4%
Primavera	0,6%
Lorenzo	4,7%
Las Violetas	4,0%
Altamira	5,3%

Fuente: Esta investigación.

**Cuadro No. 12. Estrato socioeconómico 2, año 2011**

<b>Zona Urbana</b>	<b>%</b>
Corazón de Jesús	9,4%
Nueva Aranda	20,4%
La Floresta	10,5%
San Martín	10,5%
Santa Bárbara	19,9%
Surorientales	23,0%
Centro	6,3%

Fuente: Esta investigación.

**Estrato 4.** Los hogares de este estrato manifiestan tener una mayor preferencia por vivir en barrios como San Ignacio (22.6%), en aquellos que estén ubicados en la Panamericana (19.4%), también les gustaría vivir en Maridiaz (12.8%). Dentro

de los sectores que también les gustaría vivir se encuentra el sector Centro, Primavera y Villa Vergel, entre otros, (ver cuadro No. 14).

**Cuadro No. 13. Estrato socioeconómico 3, año 2011**

<b>Zona Urbana</b>	<b>%</b>
Agualongo	13,7%
Tamasagra	25,3%
Fátima	9,5%
Chile	8,4%
El Recuerdo	3,2%
Centro	30,4%
Surorientales	9,5%

Fuente: Esta investigación.

**Cuadro No. 14. Estrato socioeconómico 4, año 2011**

<b>Zona Urbana</b>	<b>%</b>
Centro	9,7%
Maridiaz	12,8%
Tamasagra	9,7%
El Dorado	3,2%
Santa Ana	3,2%
San Ignacio	22,6%
Panamericana	19,4%
Villa Vergel	6,5%
Villa Campanela	3,2%
Capusigra	3,2%
Primavera	6,5%

Fuente: Esta investigación.

**Estrato 5.** De los hogares encuestados en este estrato, se observa que los lugares de mayor preferencia para adquirir vivienda son La Riviera con 23.1%, seguido por Las cuadras, El Palermo, El Dorado y la Zona Centro de Pasto, todos con un 15.4% de representatividad, (ver cuadro No. 15).

**Cuadro No. 15. Estrato socioeconómico 5, año 2011**

<b>Zona Urbana</b>	<b>%</b>
La Riviera	23,1%
Las Cuadras	15,4%
Avenida los Estudiantes	7,6%
Palermo	15,4%
El Dorado	15,4%
San Ignacio	7,7%
Centro	15,4%

Fuente: Esta investigación.

## **2.8 PREFERENCIA EN ACABADO**

En cuanto a la preferencia de los materiales de construcción que le dan el acabado a las viviendas, se hizo una distinción entre los preferidos para la construcción de cubierta, muros y pisos.

**Cuadro No. 16. Preferencia en cubierta, año 2011**

<b>Cubierta</b>			
	<b>Eternit</b>	<b>Losa</b>	<b>Teja</b>
<b>Estrato 1</b>	28%	72%	1%
<b>Estrato 2</b>	26%	68%	7%
<b>Estrato 3</b>	20%	79%	1%
<b>Estrato 4</b>	17%	80%	2%
<b>Estrato 5</b>	7%	93%	0%

Fuente: Esta investigación.

De los 625 hogares el 74% prefiere como cubierta una losa de concreto, el 23% prefiere el eternit (fibrocemento) y solo el 3% restante prefiere la teja. Según la preferencia de cubierta para su vivienda por estratos, se tiene que: el 72% del estrato 1 prefiere la losa, lo mismo sucede con el 68% del estrato 2, el 79% del estrato 3, el 80% del estrato 4 y el 93% del estrato 5.

**Cuadro No. 17. Preferencia en muros, año 2011**

<b>Muros</b>				
	<b>Ladrillo común</b>	<b>Bloque cemento</b>	<b>Bloque ladrillo</b>	<b>Prefabricado</b>
<b>Estrato 1</b>	75%	10%	12%	3%
<b>Estrato 2</b>	87%	5%	6%	2%
<b>Estrato 3</b>	78%	5%	13%	4%
<b>Estrato 4</b>	76%	7%	13%	4%
<b>Estrato 5</b>	86%	7%	7%	0%

Fuente: Esta investigación.

Para los 625 hogares, la preferencia por el ladrillo común como material de construcción para muros es la que sobresale para los cinco estratos con un 81%, seguido del bloque ladrillo con un 10%, el bloque cemento con 6% y el prefabricado con 3%, esto demuestra que por parte de la demanda, se sigue manteniendo una preferencia por los típicos materiales de construcción y que materiales como el prefabricado no gozan de mayor aceptabilidad en la población Pastusa. Por otra parte a pesar de que en los cinco estratos existe gran similitud por la preferencia del ladrillo común, se puede resaltar a el 87% y 85% de los estratos 2 y 5 respectivamente, de igual manera en la preferencia por el bloque de cemento se resalta el 10% del estrato 1; en la predilección por el bloque ladrillo se resalta el 13% de los estratos 3 y 4 respectivamente y finalmente dentro del interés por el prefabricado se resalta el 4% de los estratos 3 y 4 respectivamente.

**Cuadro No. 18. Preferencia en pisos, año 2011**

<b>Pisos</b>						
	<b>Baldosa</b>	<b>Cerámica</b>	<b>Vinisol</b>	<b>Prefabricado</b>	<b>Madera</b>	<b>Otro</b>
<b>Estrato 1</b>	18%	75%	2%	0%	4%	2%
<b>Estrato 2</b>	23%	73%	3%	0%	2%	0%
<b>Estrato 3</b>	12%	83%	1%	1%	2%	1%
<b>Estrato 4</b>	4%	80%	0%	2%	13%	0%
<b>Estrato 5</b>	7%	71%	7%	7%	7%	0%

Fuente: Esta investigación.

En lo referente al material de construcción utilizado para el piso de las viviendas, la preferencia que más se resalta dentro de los cinco estratos (625 hogares) es la cerámica con 77%, seguido de la baldosa con 16%, madera con 3%, vinisol con 2% y el prefabricado con 1%.

En cuanto a la preferencia por estratos, la tendencia es la utilización de la cerámica como recubrimiento de pisos, así: el 75% del estrato 1 la prefiere, al igual que el 73% del estrato 2, el 83% del estrato 3, el 80% del estrato 4 y el 71% del estrato 5. Relevante es el caso del estrato 5 donde no se distingue ninguna preferencia por los materiales de construcción como la baldosa, el vinisol, el prefabricado y la madera, además de que en los estratos 1 y 2 no se inclinan por el uso del prefabricado.

## 2.9 ESPACIOS A SACRIFICAR PARA ADQUIRIR VIVIENDA

Según los hogares encuestados (608) se tiene que el 53% de los cinco estratos prefieren comprar su vivienda en un sector menos costoso, tendencia que se resalta en los estratos bajos, puesto que el 60%, 58% y 49% de los estratos 1, 2 y 3 respectivamente, prefieren ubicar su vivienda en un sector menos costoso que sacrificar espacios como una alcoba, un baño o el garaje, (ver cuadro No. 19).

**Cuadro No. 19. Espacios a sacrificar para adquirir vivienda, año 2011**

	Una alcoba	Un baño	Garaje	Sector menos costoso
<b>Estrato 1</b>	9%	15%	16%	60%
<b>Estrato 2</b>	12%	12%	18%	58%
<b>Estrato 3</b>	15%	12%	24%	48%
<b>Estrato 4</b>	24%	14%	26%	36%
<b>Estrato 5</b>	23%	46%	15%	15%

Fuente: Esta investigación.

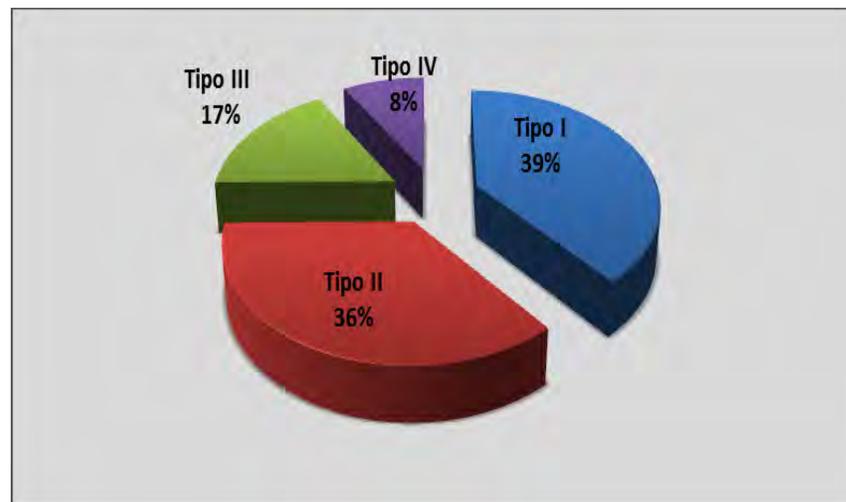
En cuanto a los otros espacios a sacrificar para adquirir una vivienda se encuentra que dentro de los cinco estratos el 20% de los encuestados encuentran aceptable sacrificar el garaje, seguido del 13% que sacrificaría una alcoba y otro 13% que sacrificaría un baño.

Es de destacar que el 46% del estrato 5 solo está dispuesto a sacrificar un baño. Por otra parte el segundo lugar a sacrificar para disminuir el precio de la vivienda, para el 24% y 26% del estrato 3 y 4 respectivamente es el garaje, y para el 23% del estrato 5 es una alcoba.

## 2.10 FORMA DE ADQUISICIÓN Y NIVEL DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

Al aplicar la encuesta se tuvo en cuenta que existen unos rangos de precios para adquirir vivienda de acuerdo al estrato al cual pertenece, en este sentido los estratos 1 y 2 por la carencia de recursos acceden a las viviendas de interés social, que se clasifican en viviendas Tipo I, II, III y IV de acuerdo al precio, sin embargo hay que advertir que el estrato 3 y 4 también se inclina por las viviendas de interés social.

**Gráfica No. 18. Rango de precios para adquirir VIS según tipo de vivienda, año 2011**



Fuente: Esta investigación.

En general de los hogares encuestados que respondieron a esta pregunta, es decir desde el estrato 1 al 4, que buscan la posibilidad de acceder a las viviendas de interés social, en su mayoría comprarían viviendas de Tipo I, esto corresponde a un 39%, seguido de un porcentaje no muy distante que es del 36% quienes comprarían vivienda Tipo II, al 17% les interesa las viviendas Tipo III y solo al 8% buscan una vivienda Tipo IV.

**Cuadro No. 20. Rango de precios para adquirir VIS según tipo de vivienda y estrato socioeconómico, año 2011**

	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV
	<\$ 21.424.000	\$ 21.424.000 - \$37.492.000	\$37.492.000 - \$53.560.000	\$53.560.000 - \$72.306.000
<b>Estrato 1</b>	65%	25%	8%	3%
<b>Estrato 2</b>	39%	41%	17%	4%
<b>Estrato 3</b>	24%	37%	23%	17%
<b>Estrato 4</b>	0%	17%	17%	67%

Fuente: Esta investigación.

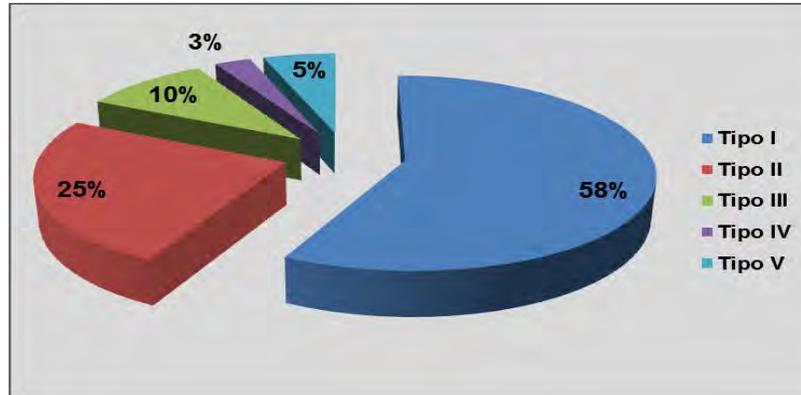
Las cifras muestran que el 65% de los hogares de estrato 1 tienen una mayor preferencia por las casas Tipo I; mientras que el 41% del estrato 2 se inclina por las casa Tipo II; el estrato 3 tiene preferencia por las viviendas de Tipo II, con 37% de su población; estrato 4 prefiere las viviendas de Tipo IV con un 67%, es decir existe una correlación entre el nivel de estrato de las personas y el tipo de vivienda que desean adquirir, a excepción del estrato 3 que prefiere casas tipo II con un 37%.

Se puede resaltar que a pesar de que las viviendas tipo IV son Viviendas de Interés Social, existe un porcentaje representativo, el 67%, del estrato 4 que desea adquirir este tipo de viviendas.

Además, según la encuesta realizada, de los hogares que pertenecen a los estratos 3, 4 y 5, que son los que se interesan por viviendas diferentes a VIS, el 58% compraría su vivienda por un valor que oscila en un rango que va desde los \$72.306.000 hasta los \$90.000.000, seguido de un 25% que compraría viviendas que están en el rango de precios de \$91.000.000 hasta los \$110.000.000 y tan solo un 5% compraría viviendas que sobrepasan los \$150.000.000, (ver gráfica No. 19).

Así mismo, de acuerdo a la información obtenida por estrato, se encuentra que los estratos 3, 4 y 5 prefieren las viviendas No VIS de menor costo, es decir aquellas que oscilan su precio entre los \$72.000.000 y \$90.000.000, del estrato 3 le interesa al 79%, del estrato 4 con al 53% y del estrato 5 al 43%. Por otra parte tan solo un 8% y 7% de los estratos 4 y 5 respectivamente prefieren las viviendas cuyo valor sobrepasa los \$150.000.000; la viviendas que se encuentran entre los \$131.000.000 solo le interesan al 14% del estrato 5, (ver cuadro No. 21)

**Gráfica No. 19. Rango de precios para adquirir vivienda no VIS, según tipo de vivienda, año 2011**



Fuente: Esta investigación.

**Cuadro No. 21. Rango de precios para adquirir vivienda No VIS según tipo de vivienda y estrato socioeconómico, año 2011**

	\$72.306.000 - \$90.000.000	\$91.000.000 - \$110.000.000	\$111.000.000 - \$130.000.000	\$131.000.000 - \$150.000.000	Más de \$150.000.000
<b>Estrato 3</b>	79%	11%	11%	0%	0%
<b>Estrato 4</b>	53%	33%	8%	0%	8%
<b>Estrato 5</b>	43%	21%	14%	14%	7%

Fuente: Esta investigación.

**Cuadro No. 22. Forma de adquisición de la vivienda para VIS, año 2011**

	Subsidio Gobierno	Subsidio Cajas	Ahorro programado	Subsidio Municipio	Cesantías	Aportes terreno	Aportes ONG	Crédito bancos	Recursos propios	Otro
<b>Estrato 1</b>	68%	1%	9%	5%	3%	0%	0%	9%	4%	1%
<b>Estrato 2</b>	68%	1%	15%	3%	1%	0%	0%	9%	3%	0%
<b>Estrato 3</b>	60%	2%	17%	2%	4%	1%	0%	4%	9%	0%

Fuente: Esta investigación.

El 68% del estrato 1 prefiere adquirir su Vivienda de Interés Social a través de algún subsidio del Gobierno Central, al igual que lo hace el 68% del estrato 2 y el 60% del estrato 3; otro porcentaje importante, el 9% del estrato 1 adquiere su vivienda con ahorro programado, al igual que el 15% del estrato 2 y el 17% del estrato 3.

Según la forma de adquisición de la vivienda de Interés Social, se puede afirmar que el 65% de los encuestados lo hace a través de algún tipo de subsidio del gobierno central, el 14% lo hace con ahorro programado, el 7% con algún tipo de crédito bancario, el 5% con recursos propios, el 3% con subsidio de su municipio o cesantías respectivamente y el 1% con subsidio de cajas o aportes en terreno respectivamente.

**Cuadro No. 23. Forma de adquisición de la vivienda para No VIS, año 2011**

	<b>Contado</b>	<b>Crédito</b>	<b>Canje</b>
<b>Estrato 3</b>	20%	80%	0%
<b>Estrato 4</b>	9%	89%	2%
<b>Estrato 5</b>	21%	71%	7%

Fuente. Esta investigación.

Del total de hogares encuestados diferentes a VIS el 84% adquiere su vivienda mediante un crédito, seguido del 14% que lo hace de contado y un 3% mediante un canje. Dentro del análisis por estratos se observa que el 80% del estrato 3 adquiere su vivienda mediante un crédito, y el 20% restante lo hace de contado; en el estrato 4 el 89% lo hace mediante un crédito, el 9% de contado y solo el 2% con un canje; en el estrato 5 la tendencia se mantiene y el 71% adquiere su vivienda a crédito, seguido del 21% que lo hace a contado y solo el 7% a través de algún canje.

En cuanto a los medios utilizados por los diferentes estratos para informarse sobre la disponibilidad de viviendas, se encuentra que el 42% del estrato 1 utiliza la radio como medio preferido, al igual que lo hace el 30% del estrato 2, el 28% del estrato 3 prefiere los avisos clasificados y el 39% del estrato 4 prefiere la revista de CAMACOL, siendo también la preferida para el 45% del estrato 5.

No obstante del total de encuestados el 27% dice informarse mejor a través de la radio, porque consideran que es el mejor medio para informarse sobre los subsidios que maneja el gobierno; otro 24% afirma obtener mayor información en los avisos clasificados; le sigue un 21% que utiliza la revista de CAMACOL, pues manifiestan que es un buen medio para informar además de ser gratuita, sin

embargo hacen algunas apreciaciones pues consideran que poca información reciben con respecto a las viviendas de interés social; otro 13% busca información pertinente con la inmobiliarias; el 10% con la prensa escrita y un 4% restante se informa a través de otros medios de comunicación.

Se destaca que las personas de estrato 2 son las que más consultan los diferentes medios de comunicación con un promedio de 41%, seguido del estrato 3 con el 31% y el estrato 1 con el 18%, (ver cuadro No. 24).

**Cuadro No. 24. Medios utilizados para informarse sobre vivienda, año 2011**

	<b>Prensa</b>	<b>Radio</b>	<b>Inmobiliarias</b>	<b>Avisos clasificados</b>	<b>Revista CAMACOL</b>	<b>Otros</b>
<b>Estrato 1</b>	10%	42%	7%	22%	15%	3%
<b>Estrato 2</b>	14%	30%	12%	22%	18%	5%
<b>Estrato 3</b>	7%	23%	15%	28%	23%	3%
<b>Estrato 4</b>	7%	4%	26%	17%	39%	7%
<b>Estrato 5</b>	9%	0%	27%	18%	45%	0%

Fuente: Esta investigación.

### **3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.**

Históricamente la función original de una vivienda fue la de ofrecer protección, seguridad y privacidad, sin embargo actualmente una solución habitacional debe contar con otras características adicionales, como tener una buena ubicación, generar un ambiente digno para sus habitantes y representar una buena inversión; no obstante dichas características están estrictamente ligadas a factores económicos, culturales y políticos de cada región o país, de igual forma las particularidades de una vivienda dependen del nivel social y económico de cada persona, relación que se reduce al nivel de ingresos que cada individuo posee para acceder a una vivienda; además si se tiene en cuenta las cada vez más crecientes inequidades económicas y sociales existentes en la actualidad, se puede establecer que la generación de soluciones habitacionales dignas son una prioridad tanto para los individuos como para los gobiernos, pues estos entienden que la solución de esta problemática propende por el desarrollo de económico, social y político de la humanidad.

En Colombia esta preocupación no es una excepción, de tal manera que en el Plan de Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, “Prosperidad para todos”, una de las llamadas locomotoras del crecimiento es la denominada “vivienda y ciudades amables”, la cual inicia por reconocer el gran impacto social benéfico, el crecimiento económico y la reducción de la pobreza que se genera alrededor de la construcción de nuevas viviendas. El diagnóstico que en este documento se hace para la oferta de vivienda es el siguiente:

*De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares). Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por año cerca de 140.000 viviendas por parte del mercado formal, con una dinámica positiva que se refleja en el comportamiento reciente de las ventas, las licencias de construcción y los desembolsos del sector financiero. No obstante, con este esfuerzo sólo se cubre cerca del 60% de la formación anual de hogares urbanos, estimada en 245.000 durante este mismo periodo. Este desbalance perjudica principalmente a los hogares con ingresos inferiores a 2 smlmv, en donde la oferta formal cubre sólo el 30% de la demanda, (...) por otra parte del lado de la oferta se resaltan las siguientes dificultades: (1) escasez de suelo habilitado para VIS y baja articulación con sectores como*

*agua y saneamiento básico y educación, entre otros; (2) falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación, departamentos, municipios y áreas metropolitanas; (3) falta de incentivos para promover la construcción sostenible y la industrialización de las edificaciones. En adición, se observan bajos estándares de calidad en proyectos VIS, indicadores de espacio público aún inferiores a los parámetros nacionales y escasa oferta de capacitación de mano de obra en algunas regiones del país. Por el lado de la demanda, las dificultades son: (1) limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación; (2) debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios, créditos, etc.; y (3) limitada participación de inversionistas privados en el desarrollo urbano.<sup>35</sup>*

Según lo planteado en el Plan Nacional de Desarrollo, con una inversión de 98,5 billones para los años 2010 hasta 2014, las estrategias para combatir estas dificultades son: aumentar la disponibilidad del suelo para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, (ii) mejorar la disponibilidad y acceso a mecanismos de financiación, y (iii) fortalecer la articulación entre el subsidio de vivienda familiar, el crédito y la oferta de vivienda. Para ello se han establecido unas metas que están en concordancia con las metas planteadas en el Séptimo Objetivo de los Objetivos del Milenio planteados por las Naciones Unidas, en este se plantea disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de las viviendas reduciendo a 4% el porcentaje de hogares que habitan en asentamientos precarios, (ver cuadro No. 25).

En el municipio de San Juan de Pasto según el análisis de CAMACOL Regional Nariño para el año 2011, la actividad edificadora mantuvo el ritmo del año anterior, con una mínima disminución de 0,05%. La oferta, de acuerdo al censo de Obras de Coordinada Urbana que se adelantó para este año, se ha venido incrementando, siendo el sector noroccidente de la ciudad el epicentro de los grandes proyectos habitacionales. Por su parte, el censo indica que las ventas mensuales se ubicaron por debajo del promedio del año anterior, aunque los lanzamientos de unidades a la venta y el inicio de nuevos proyectos fueron significativos.

---

<sup>35</sup> Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, Prosperidad para todos. p. 246 y 247. [Consultado marzo 2013]. Disponible en: <https://www.dnp.gov.co/PND/PND20102014.aspx>

**Cuadro No. 25. Metas de vivienda según Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014.**

Indicador	Línea base 2010	Meta 2014	Recursos (\$millones 2010)
Iniciación de vivienda nueva	560.300 viviendas*	1.000.000 de viviendas	Inversión pública: \$10.488.004 Inversión privada: \$67.776.012 Inversión total: \$78.264.016
Iniciación de VIS con apoyo de FONVIVIENDA	76.520	254.539	
Iniciación de VIS con apoyo de Cajas de Compensación	117.169	200.990	
Iniciación de VIS rural nueva con apoyo del Banco Agrario	20.691	45.000	
Créditos desembolsados vivienda	376.913 créditos*	780.000 créditos	
Créditos desembolsados por el FNA para vivienda nueva	64.480	254.920	
Generación de suelo	ND	7.000 has	
Macroproyectos de vivienda y/o PIDUS en ejecución	10	27	
Programas de renovación urbana en ejecución	0	4	

Fuente: Departamento Nacional de Planeación, PND 2010 - 2014

### 3.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA CIUDAD DE PASTO.

La construcción de vivienda sigue consolidándose como el sector más fuerte, puesto que del área total licenciada, 292.329 m<sup>2</sup>, fueron aprobados para la construcción de vivienda nueva 176.897 m<sup>2</sup>, cifra que representa la mayor participación en el área licenciada con 60,49%, aunque respecto al 2010 disminuyeron en 18,35%, (ver gráfica No. 20).

La construcción de vivienda va direccionada a dos segmentos importantes, a Viviendas de Interés Social y viviendas diferentes a VIS, de esta manera se tiene que del espacio aprobado para vivienda nueva 176.897 metros cuadrados, el 79.74% (141.058 m<sup>2</sup>) corresponden a vivienda diferente a VIS y el 20.26% (35.839 m<sup>2</sup>) se distribuyeron para Vivienda de Interés Social, (ver gráfica No. 21).

En el año 2011, el área aprobada diferente a la de vivienda alcanzó los 115.432 m<sup>2</sup>, de esta el área dedicada a adiciones y modificaciones, que es el área construida la cual requiere de algún tipo de modificación, es la más representativa con el 55,2%, le sigue el área destinada a locales comerciales con el 19,1%, continua el sector hospitalario con el 10,7%, el área destinada a espacios religiosos con el 6,3% y el área educacional con el 4,4%, (ver gráfica No. 22).

**Gráfica No. 20. Actividad edificadora y vivienda, periodo 2002-2011**



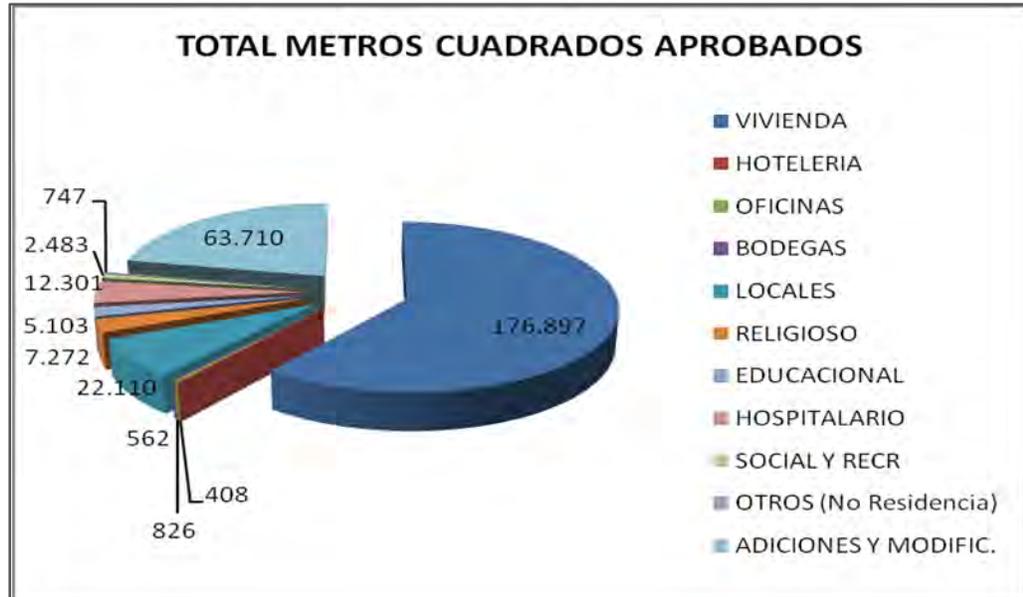
Fuente: CAMACOL Regional Nariño y Esta Investigación

**Gráfica No. 21. Edificación de vivienda por segmentos.**



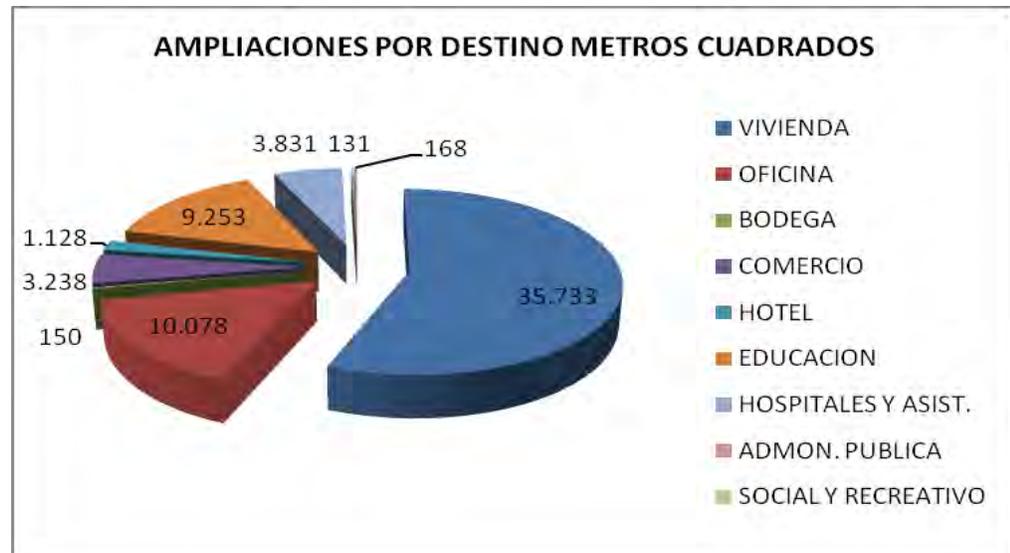
Fuente: CAMACOL Regional Nariño y Esta Investigación.

**Gráfica No. 22. Total metros cuadrados aprobados.**



Fuente: CAMACOL Regional Nariño y Esta Investigación.

**Gráfica No. 23. Ampliaciones por destino metro cuadrado.**



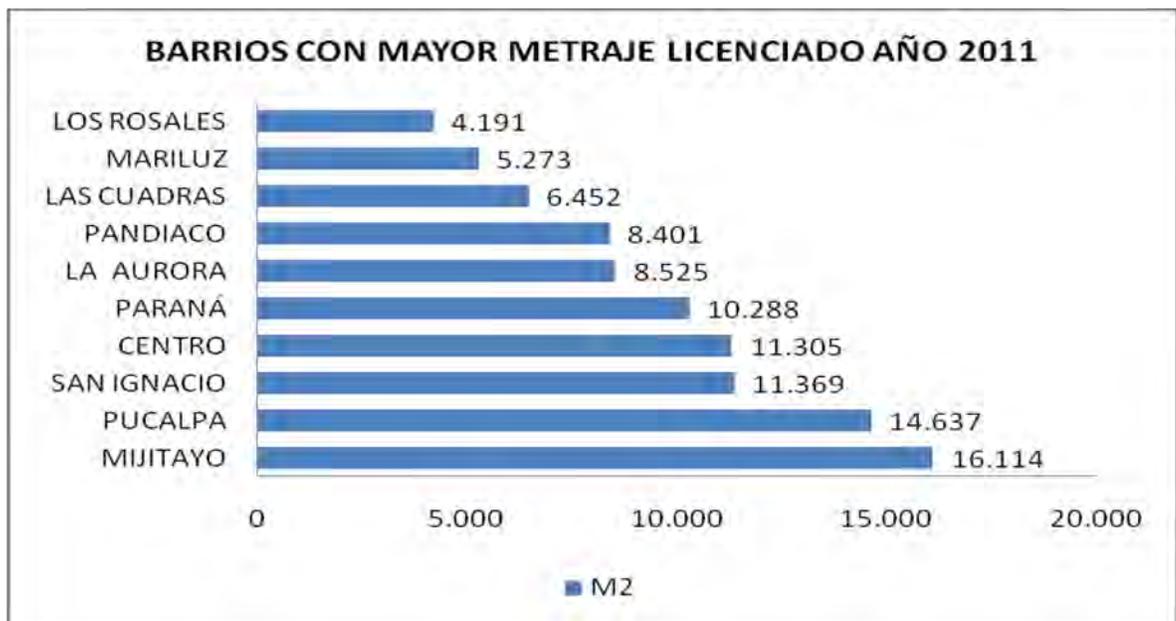
Fuente: Esta investigación

El total de ampliaciones generadas para el año 2011 fue de 63.710 m<sup>2</sup>, de los cuales el 56% del espacio se destinó a viviendas, el 15,8% se dedicó a oficinas,

en el 14,5% se hicieron ampliaciones para el sector educación, el 6% se destinó a el sector hospitalario, el 5% a el sector comercio y el área restante 2,7% se distribuyó para ampliación de bodegas, hoteles, administración pública y espacios recreativos.

Para el 2011 se obtuvo que las zonas donde se adjudicaron mayores áreas con licencia de construcción fueron en su orden los siguientes: Mijitayo con 16.114 m<sup>2</sup>, Pucalpa con 14.637 m<sup>2</sup>, San Ignacio con 11.369 m<sup>2</sup>, Centro con 11.305 m<sup>2</sup>, Paraná con 10.288 m<sup>2</sup>, La Aurora con 8.525 m<sup>2</sup>, Pandiaco con 8.401 m<sup>2</sup>, Las Cuadras 6.452 m<sup>2</sup>, Mariluz con 5.273 m<sup>2</sup> y Los Rosales con 4.191 m<sup>2</sup>; áreas que en total suman 95.555 m<sup>2</sup> que representan el 32.69% del total de área licenciada para construcción, (ver gráfica No. 24).

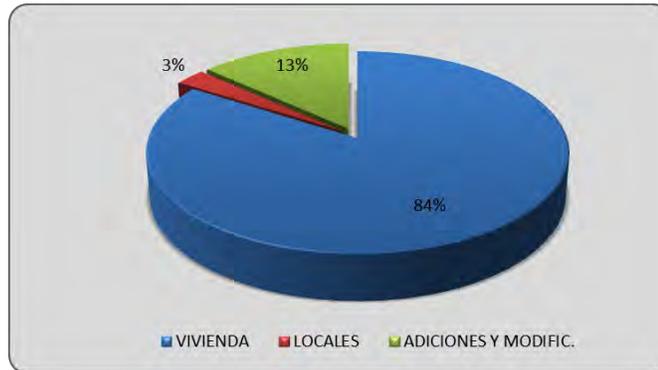
**Gráfica No. 24. Barrios con mayor metraje licenciado, año 2011.**



Fuente: Esta investigación

Del total de unidades aprobadas para su construcción, se tiene que el 84% se destinaron a vivienda, el 13% a adiciones y modificaciones necesarias para las viviendas y el 3% a locales comerciales, (ver gráfica No. 25).

**Gráfica No. 25. Total unidades aprobadas, participación porcentual.**



Fuente: Esta investigación

### 3.2 GENERALIDADES DE LAS CONSTRUCTORAS ENCUESTADAS.

A continuación se presenta las variables generales con base en la encuesta realizada a 13 constructoras de la Ciudad de Pasto, que permite fortalecer el análisis correspondiente a la oferta de vivienda.

**Cuadro No. 26. Número de trabajadores que posee actualmente la empresa.**

Constructores del municipio de San Juan de Pasto	No. De Trabajadores
Arquitectura y Construcción Ltda.	5
Serviconstrucciones Calidad	6
Inmobiliaria Horizonte	4
Constructora Javier Apraez	9
Taller 6- buen vivir	40
AmoblarQ	5
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	4
Javier Borja Montero	6
Constructora	6
Inmobiliaria y Constructora	10
Tekton Construcciones	8
Segundo Anibal Rueda	5
Construcciones, Diseños y Asesorías	7
<b>Total</b>	<b>115</b>

Fuente: Esta Investigación

Con respecto al total de trabajadores contratados por las trece constructoras es 115, lo que indica que existe una importante creación de empleo por parte de estas empresas, de las cuales se destaca el Taller 6- Buen Vivir, quien mantiene en su nómina a 40 trabajadores, le sigue Inmobiliaria y Constructora con 10 empleados y Constructora Javier Apraez con 9 empleados.

**Cuadro No. 27. Años de servicio de las constructoras.**

<b>Constructores del municipio de San Juan de Pasto</b>	<b>Años de servicio</b>
Arquitectura y Construcción Ltda.	12
Serviconstrucciones Calidad	10
Inmobiliaria Horizonte	40
Constructora Javier Apraez	7
Taller 6- Buenvivir	10
AmoblarQ	7
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	5
Javier Borja Montero	6
Constructora	7
Inmobiliaria y Constructora	11
Tekton Construcciones	5
Segundo Anibal Rueda	6
Construcciones, Diseños y Asesorías	8
<b>Total</b>	<b>134</b>

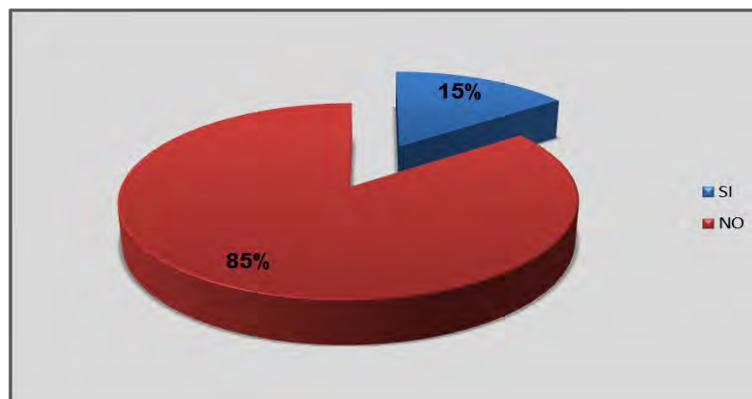
Fuente: Esta Investigación

En cuanto a los años de funcionamiento de cada empresa en el mercado, se obtiene un promedio de 10,3 años, lo que demuestra que la mayoría son relativamente jóvenes, a excepción de Inmobiliaria Horizonte que lleva consolidada en el mercado 40 años. Esto se explica porque en Colombia solo a partir de 1999 es cuando se inicia una tendencia creciente en la construcción de viviendas, tanto de interés privado como social.

De las trece constructoras encuestadas, tan solo el 15% mantiene una vinculación a CAMACOL, lo cual es preocupante si se tiene en cuenta que es esta institución quien actualmente representa los intereses del sector de la construcción, esto se puede deber al desconocimiento de las ventajas que puede ofrecer dicha

vinculación, como son: generar y canalizar información técnica especializada como herramienta de consulta y análisis del sector para los agremiados, creación de proceso de promoción comercial y gestión de mercados, mediante espacios de promoción de los proyectos de construcción y las iniciativas empresariales del gremio mediante vitrinas comerciales y publicaciones especializadas, además de la formación y cualificación del personal de las empresas afiliadas; por otra parte el 85% afirma no tener una vinculación a CAMACOL, (ver gráfica No. 26).

**Gráfica No. 26. Vinculación a CAMACOL**



Fuente: Esta Investigación

### **3.3 DIRECCIONAMIENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA**

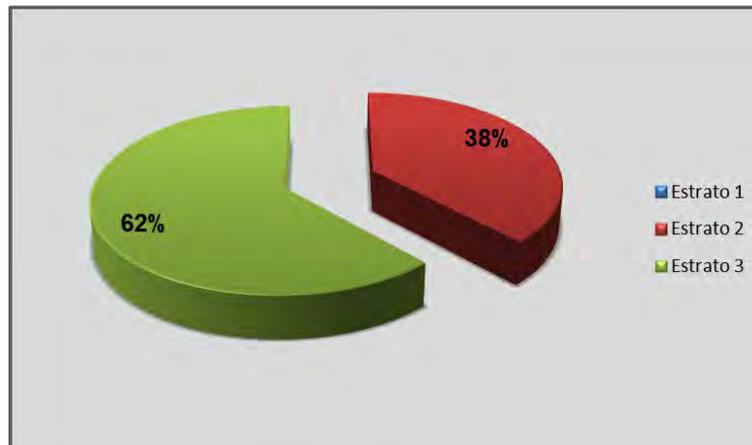
Con respecto a la oferta de vivienda, los resultados arrojan que el 62% de las constructoras encuestadas, afirman destinar su oferta habitacional al estrato 3, el restante 38% lo destina al estrato 2; porcentajes que se relacionan con el nivel de ingresos y estabilidad económica de cada estrato, lo que a su vez se relaciona con el nivel de confiabilidad que le genera a cada constructora.

Además, en promedio, según, la oferta anual que tuvo lugar para el año 2011 por parte de las constructoras entrevistadas, fue de 3000 unidades para vivienda nueva, de esta oferta se destaca la Constructora Javier Apraez con 7000 unidades ofrecidas y le sigue la Inmobiliaria Horizonte con 5000 unidades, (ver gráfica No. 27).

De igual forma, de las trece constructoras el 77% afirma estar construyendo VIS, y el 38% restante no lo hace, esto se debe a que, en la coyuntura del momento y en la actualidad, existen varios beneficios normativos para la construcción de Viviendas de Interés Social, además el aumento de los créditos hipotecarios con

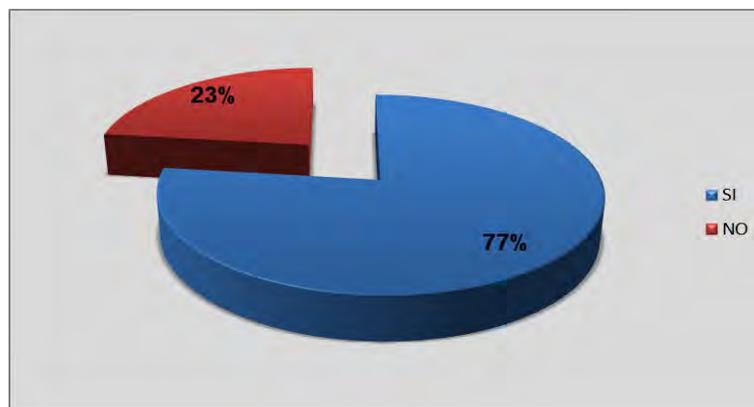
bajas tasa de interés son una gran ventaja para aumentar la demanda de este tipo de viviendas, (ver gráfica No. 28).

**Gráfica No. 27. Estratos a los cuales está dirigida la oferta de Vivienda.**



Fuente: Esta Investigación

**Gráfica No. 28. Construcción de Vivienda de Interés Social**

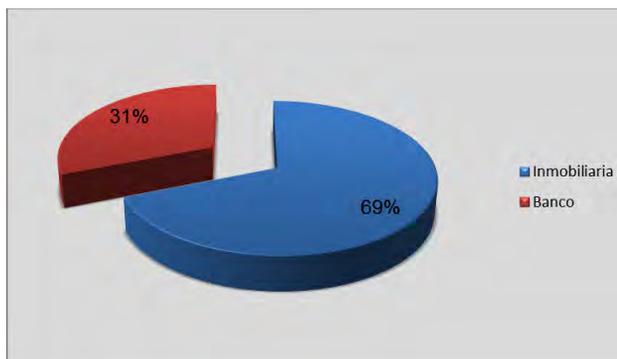


Fuente: Esta Investigación

El 69% de las trece constructoras vende sus viviendas a través de una inmobiliaria, el 31% lo hace por medio de un banco, esta preferencia por las inmobiliarias se debe a que estas son reconocidas como las profesionales del sector, de manera tal que tienen la suficiente seriedad y experiencia para agilizar la venta de una vivienda, lo cual es muy importante para ahorrarle tiempo a una constructora, además manejan muy bien los precios de mercado de las viviendas,

saben cómo negociar mejor, buscan a los compradores adecuados y se encargan de los trámites legales, (ver gráfica No. 29).

**Gráfica No. 29. Forma en que se venden las viviendas.**



Fuente: Esta Investigación

**Cuadro No. 28. Sector hacia donde se dirige la oferta o construcción de viviendas.**

Constructores del municipio de San Juan de Pasto	Sector hacia donde se dirige la venta o construcción de vivienda
Arquitectura y Construcción Ltda.	Nueva Aranda, Nuevo Sol, La Carolina
Serviconstrucciones Calidad	Surorientales, Norte
Inmobiliaria Horizonte	Surorientales, Norte
Constructora Javier Apraez	Surorientales, Norte
Taller 6- Buenvivir	Parana, Maridiaz
AmoblarQ	Surorientales, Norte
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	Nueva Aranda, Nuevo Sol, La Carolina
Javier Borja Montero	Nueva Aranda, Nuevo Sol, La Carolina
Constructora	Nueva Aranda, Nuevo Sol, La Carolina
Inmobiliaria y Constructora	Parana, Maridiaz
Tekton Construcciones	Parana, Maridiaz
Segundo Anibal Rueda	Surorientales, Norte
Construcciones, Diseños y Asesorías	Surorientales, Norte

Fuente: Esta Investigación

Los sectores preferidos por las empresas constructoras para la edificación de las viviendas, con el 46%, son los barrios surorientales y Norte; el 31% de las constructoras prefiere los barrios como Nueva Aranda, Nuevo Sol y La Carolina, el restante 23% tiene como lugar predilecto los barrios Paraná y Maridiaz.

### 3.4 PRECIO Y TIPO DE VIVIENDA.

El precio del metro cuadrado construido por cada constructora varía según el estrato socioeconómico de cada persona demandante, no obstante el promedio que se maneja por estratos es el siguiente: para el estrato 1 es de \$600.000, para el estrato 2 de \$717.000, para el estrato 3 es de \$895.000, para el estrato 4 es de \$1.245.000 y para el estrato 5 es de \$1.704.000, (ver cuadro No. 29).

**Cuadro No. 29. Precio del metro cuadrado, año 2011**

PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO					
Constructores del municipio de San Juan de Pasto	Estrato				
	1	2	3	4	5
Arquitectura y Construcción Ltda	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 820.000	\$ 1.150.000	\$ 1.980.000
Serviconstrucciones Calidad	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 800.000	\$ 850.000	\$ 1.250.000
Inmobiliaria Horizonte	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 800.000	\$ 1.200.000	\$ 1.800.000
Costructora Javier Apraez	\$ 600.000	\$ 750.000	\$ 850.000	\$ 1.300.000	\$ 1.900.000
Taller 6- buenvivir			\$ 1.600.000	\$ 1.800.000	
AmoblarQ		\$ 750.000	\$ 850.000	\$ 1.000.000	
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 800.000		
Javier Borja Montero	\$ 600.000	\$ 750.000	\$ 850.000		
Constructora	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 800.000		
Inmobiliaria y Constructora	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 820.000		
Tekton Construcciones	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 980.000	\$ 1.400.000	\$ 1.200.000
Segundo Anibal Rueda	\$ 600.000	\$ 750.000	\$ 850.000	\$ 1.350.000	\$ 1.900.000
Construcciones, Diseños y Asesorías	\$ 600.000	\$ 700.000	\$ 820.000	\$ 1.150.000	\$ 1.900.000
<b>Promedio</b>	<b>\$ 600.000</b>	<b>\$ 716.667</b>	<b>\$ 895.385</b>	<b>\$ 1.244.444</b>	<b>\$ 1.704.286</b>

Fuente: Esta Investigación

El 100% de los encuestados concuerdan en afirmar que el principal determinante del precio de la vivienda es el crecimiento del sector de la construcción, pues el buen comportamiento de este sector tiene una correlación directa con en el número de licencias de construcción, los costos de construcción, los intereses hipotecarios, etc., variables que inciden fuertemente en los precios de las viviendas en oferta, (ver cuadro No. 30).

Según el diseño y sistema que cada constructora emplea para construir las viviendas ofrecidas, se puede establecer que todas establecen la construcción de dos baños y un garaje dentro de las viviendas ofrecidas y en promedio cada vivienda tiene tres alcobas, además solo una de las constructoras afirma adicionarle a estos espacios un estudio, (ver cuadro No. 31).

Además, según la opinión de las constructoras entrevistadas, en su orden, los espacios de los cuales se puede prescindir para disminuir el precio de las viviendas y hacerlas más asequibles al público son: con el 46% una alcoba, con el 31% un baño y con el 23% la escogencia del sector donde se va a construir, es decir buscar un terreno más barato que permita disminuir el precio de la vivienda,

**Cuadro No. 30. Determinantes del precio de la vivienda, año 2011**

<b>DETERMINANTES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA</b>				
<b>Constructores del municipio de San Juan de Pasto</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Arquitectura y Construcción Ltda.	1			
Serviconstrucciones Calidad	1			
Inmobiliaria Horizonte	1			
Constructora Javier Apraez	1			
Taller 6- buenvivir	1			
AmoblarQ	1			
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	1			
Javier Borja Montero	1			
Constructora	1			
Inmobiliaria y Constructora	1			
Tekton Construcciones	1			
Segundo Anibal Rueda	1			
Construcciones, Diseños y Asesorías	1			
<b>Total</b>	<b>13</b>			
A. Crecimiento del sector de la construcción				
B. Tasas de interés				
C. Costos de construcción				
D. Ingreso de los hogares				

Fuente: Esta Investigación

En cuanto a los materiales preferidos o utilizados por las constructoras para realizar los acabados de las viviendas, se obtienen los siguientes resultados: para la cubierta de la vivienda el 92% prefiere construirla en losas de concreto y el 8% restante prefiere la teja de fibrocemento; para los muros el 62% utiliza ladrillo común y el 38% utiliza materiales prefabricados; en la construcción de los pisos el 100% de las constructoras prefiere utilizar la cerámica, (ver cuadro No. 32).

**Cuadro No. 31. Espacios mínimos que integran una vivienda.**

ESPACIOS MÍNIMOS EN LA VIVIENDA				
Constructores del municipio de San Juan de Pasto	No. Baños	No. Alcobas	Garaje	Otro
Arquitectura y Construcción Ltda.	2	4	1	
Serviconstrucciones Calidad	2	3	1	
Inmobiliaria Horizonte	2	3	1	
Constructora Javier Apraez	2	3	1	
Taller 6- Buenvivir	2	3	1	Estudio
AmoblarQ	2	2	1	
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	2	3	1	
Javier Borja Montero	2	3	1	
Constructora	2	3	1	
Inmobiliaria y Constructora	2	3	1	
Tekton Construcciones	2	3	1	
Segundo Anibal Rueda	2	3	1	
Construcciones, Diseños y Asesorías	2	3	1	
<b>Promedio</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	

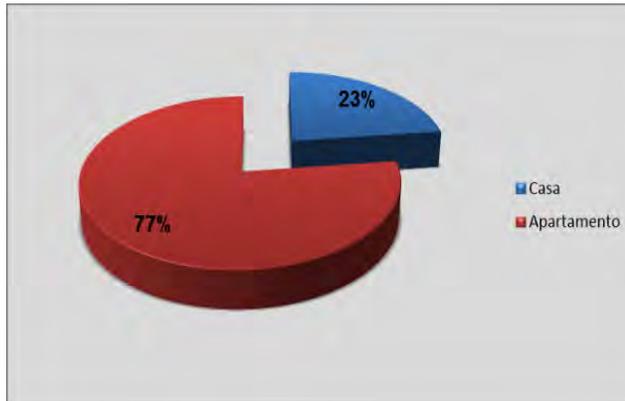
Fuente: Esta Investigación

**Cuadro No. 32. Materiales preferidos para acabados por las constructoras**

MATERIALES PREFERIDOS PARA ACABADOS												
Constructores del municipio de San Juan de Pasto	Cubierta			Muros				Pisos				
	Teja fibrocemento	Losa de concreto	Teja de barro	Ladrillo	Bloque de cemento	Bloque de ladrillo	Prefabricado	Baldosa	Cerámica	Vinisol	Prefabricado	Madera
Arquitectura y Construcción Ltda.		1		1					1			
Serviconstrucciones Calidad		1					1		1			
Inmobiliaria Horizonte	1						1		1			
Constructora Javier Apraez		1		1					1			
Taller 6- Buenvivir		1		1					1			
AmoblarQ		1		1					1			
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria		1		1					1			
Javier Borja Montero		1		1					1			
Constructora		1					1		1			
Inmobiliaria y Constructora		1		1					1			
Tekton Construcciones		1		1					1			
Segundo Anibal Rueda		1					1		1			
Construcciones, Diseños y Asesorías		1					1		1			
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>%</b>	<b>8%</b>	<b>92%</b>	<b>0%</b>	<b>62%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>38%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Fuente: Esta Investigación

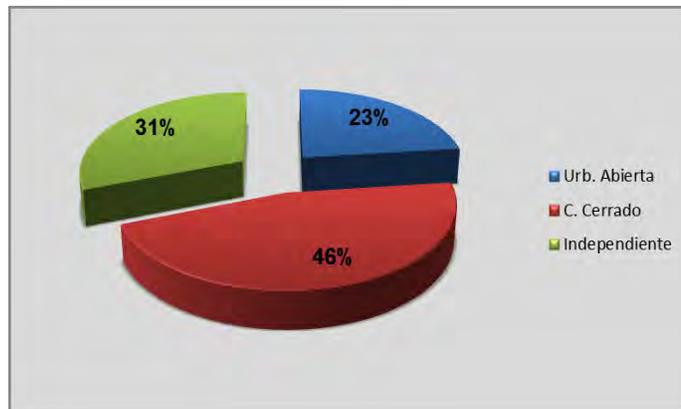
**Gráfica No. 30. Tipo de vivienda construida.**



Fuente: Esta Investigación

El 77% de las constructoras prefiere construir apartamentos frente a un 23% que prefiere las casas, esto se debe a que en el Municipio de Pasto existe un auge en la construcción de apartamentos en lugar de casas, puesto que resulta más rentable la construcción de varios apartamentos en una área limitada de tierra que unas cuantas casas en una área más amplia.

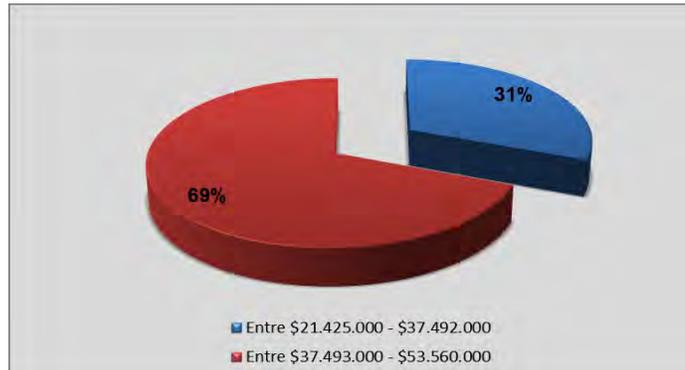
**Gráfica No. 31. Clase de Construcción**



Fuente: Esta Investigación

El 46% de las constructoras entrevistadas prefiere realizar construcciones dentro de un conjunto cerrado, por las ventajas de seguridad que ofrece a sus habitantes y futuros compradores; el 31% realiza construcciones independientes y el 23% opta por las urbanizaciones abiertas.

**Gráfica No. 32. Rango de precios, oferta de Vivienda de Interés Social**



Fuente: Esta Investigación

El 69% de los encuestados afirma mantener un rango de precio para vivienda de interés Social, que oscila entre los \$37.493.000 y los \$53.560.000 y el 31% restante establece un rango de precios que va desde \$21.425.000 a \$37.492.000. Es decir que la mayoría de constructoras se inclinan por la construcción de viviendas tipo III, debido a la mayor solidez financiera que les ofrece, pues en su mayoría este tipo de vivienda es demandada por el estrato 3.

**Gráfica No. 33. Rango de precios, oferta de Vivienda no VIS**



Fuente: Esta Investigación

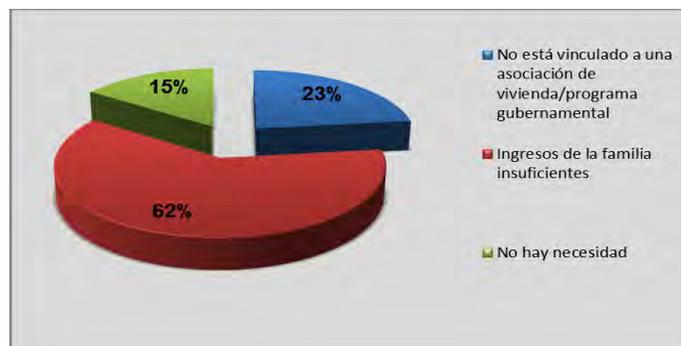
El 69% de las trece constructoras ofrecen viviendas diferentes a VIS, con un precio que está entre los \$91.000.000 y los \$110.000.000, el 31% restante ofrece viviendas entre los \$111.000.000 y los \$130.000.000. Viviendas que en su mayoría son preferidas por los estratos 4 y 5, lo que tiene mucha correlación con

el nivel de ingresos de los individuos demandantes y el precio de las viviendas ofrecido por las constructoras.

### 3.5 PERCEPCIONES DE LAS CONSTRUCTORAS

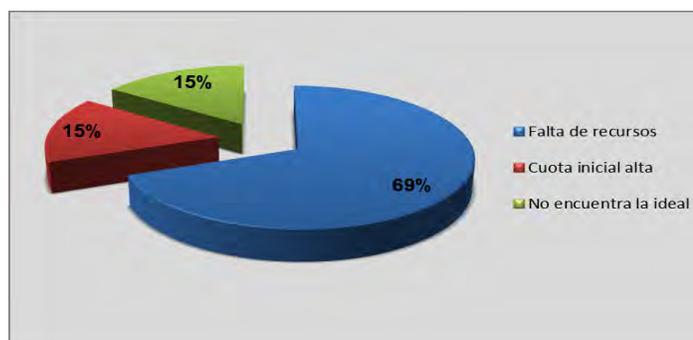
La percepción de las trece constructoras sobre los principales motivos por los cuales la gente no demanda Viviendas de Interés Social, en su mayoría (62%) es debido a los bajos ingresos de las familias, por otra parte un 23% piensa que se debe a la falta de vinculación de las familias a una asociación o programa gubernamental que les brinde el suficiente apoyo para acceder a este tipo de viviendas, por otra parte el 15% piensa que la gente no tiene necesidad de comprar una Vivienda de Interés Social, (ver gráfica No. 34).

**Gráfica No. 34. Principales motivos por los cuales la gente no compra una VIS**



Fuente: Esta Investigación

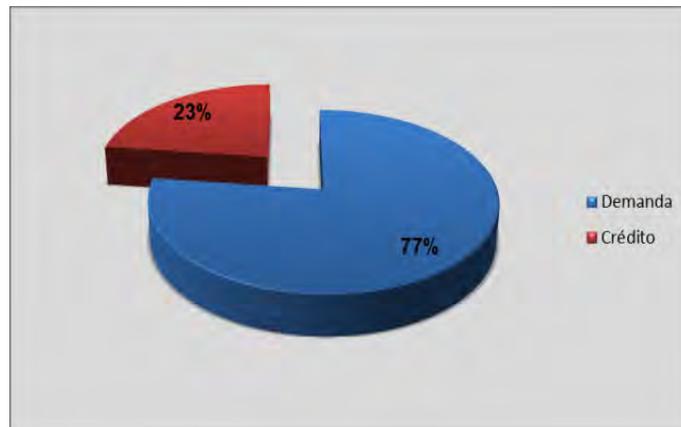
**Gráfica No. 35. Principales motivos por los cuales la gente no compra una vivienda diferente a VIS**



Fuente: Esta Investigación

Según la percepción de las trece constructoras encuestadas el principal motivo por el cual la gente no accede a las viviendas diferentes de VIS, es la falta de recursos con un 69%, seguido de una cuota inicial elevada que impide adquirir este tipo de viviendas y que las viviendas existentes no satisfacen los gustos de los individuos.

**Gráfica No. 36. Razón principal para construir vivienda actualmente.**



Fuente: Esta Investigación

El 77% de los encuestados continúan activos en el mercado de la construcción debido a que existe una demanda importante de sus unidades habitacionales, el 23% considera en cambio que la razón principal para seguir manteniéndose activos en el mercado es que la existencia de mayores facilidades para acceder a créditos de vivienda.

La percepción que tienen todas las constructoras sobre las ayudas económicas a las que pueden acceder los individuos para adquirir su Vivienda de Interés Social es a través de los subsidios que ofrece el gobierno, dejando de lado todas las otras opciones, que en su mayoría provienen del sector privado, lo que demuestra que la opinión de quienes conocen a cabalidad el sector de la construcción y el mercado de vivienda se inclina por confiar más en las ayudas que puedan surgir del sector gobierno, (ver cuadro No. 33).

En cuanto a las fuentes de financiación utilizadas para adquirir vivienda diferente a VIS, la totalidad de las constructoras tienen la certeza de que el crédito es la fuente propicia para que los individuos puedan adquirir una Vivienda de este tipo, esto debido a que es la única fuente rentable para cubrir una inversión del monto que se necesita para adquirir una vivienda no VIS, (ver cuadro No. 34).

Con relación a los medios de información utilizados por las constructoras para difundir la oferta de vivienda, se encuentra en primer lugar la radio con el 38%, seguido de los avisos clasificados con el 31%, las inmobiliarias y la revista de CAMACOL con el 15% respectivamente, el bajo porcentaje que ocupa la revista de CAMACOL como medio de información, en la percepción de las constructoras, se debe a que esta revista solo comercializa cuatro ediciones al año y tiene como objetivo principal promocionar las viviendas nuevas, (ver cuadro No. 35).

**Cuadro No. 33. Recursos económicos a los cuales una persona puede acceder para adquirir Vivienda de interés Social.**

<b>RECURSOS ECONÓMICOS A LOS QUE PUEDEN ACCEDER PARA COMPRAR VIVIENDA VIS</b>										
<b>Constructores del municipio de San Juan de Pasto</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>
Arquitectura y Construcción Ltda.	1									
Serviconstrucciones Calidad	1									
Inmobiliaria Horizonte	1									
Constructora Javier Apraez	1									
Taller 6- Buenvivir	1									
AmoblarQ	1									
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria	1									
Javier Borja Montero	1									
Constructora	1									
Inmobiliaria y Constructora	1									
Tekton Construcciones	1									
Segundo Anibal Rueda	1									
Construcciones, Diseños y Asesorías	1									
A. Subsidios gobierno	F. Aporte en terreno									
B. Subsidios Cajas	G. Aportes ONG									
C. Ahorro programado	H. Crédito Bancario									
D. Subsidio Municipal	I. Recursos propios									
E. Cesantías										

Fuente: Esta Investigación

**Cuadro No. 34. Recursos económicos a los cuales una persona puede acceder para adquirir Vivienda diferente a VIS.**

<b>RECURSOS ECONÓMICOS A LOS QUE PUEDEN ACCEDER PARA COMPRAR VIVIENDA NO VIS</b>			
<b>Constructores del municipio de San Juan de Pasto</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Arquitectura y Construcción Ltda.		1	
Serviconstrucciones Calidad		1	
Inmobiliaria Horizonte		1	
Constructora Javier Apraez		1	
Taller 6- Buenvivir		1	
AmoblarQ		1	
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria		1	
Javier Borja Montero		1	
Constructora		1	
Inmobiliaria y Constructora		1	
Tekton Construcciones		1	
Segundo Anibal Rueda		1	
Construcciones, Diseños y Asesorías		1	

A. Contado

B. Crédito

C. Canje de inmueble

Fuente: Esta Investigación

**Cuadro No. 35. Medios de comunicación utilizados para vender vivienda**

<b>MEDIOS DE INFORMACIÓN PREFERIDOS PARA VENDER VIVIENDAS</b>					
	<b>Prensa</b>	<b>Radio</b>	<b>Inmobiliaria</b>	<b>Avisos Clasificados</b>	<b>Revista CAMACOL</b>
Arquitectura y Construcción Ltda.				1	
Serviconstrucciones Calidad		1			
Inmobiliaria Horizonte			1		
Constructora Javier Apraez				1	
Taller 6- Buenvivir					1
AmoblarQ				1	
Áreaviva Constructora e Inmobiliaria		1			
Javier Borja Montero		1			
Constructora		1			
Inmobiliaria y Constructora		1			
Tekton Construcciones			1		
Segundo Anibal Rueda				1	
Construcciones, Diseños y Asesorías					1
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>%</b>	<b>0%</b>	<b>38%</b>	<b>15%</b>	<b>31%</b>	<b>15%</b>

Fuente: Esta Investigación

#### **4. APROXIMACIÓN AL NIVEL DE DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDA EXISTENTE EN EL ÁREA URBANA EN EL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO, AÑO 2011.**

En la actualidad mundial todas las necesidades sociales como lo son la educación, la salud, la recreación y la vivienda digna, deben ser consideradas más que mercancías como un derecho inalienable, que le permita a toda persona construirse para sí mismo y su familia el más alto nivel posible de salud física y mental.

Particularmente el derecho a una vivienda digna, permite satisfacer muchas de las necesidades humanas que inciden positivamente en la conformación de una mejor sociedad, puesto que para un individuo contar con unas condiciones espaciales adecuadas que garanticen su intimidad, habitabilidad, acceso a los servicios públicos, y en general el desarrollo pleno de sus facultades y libertades, es base fundamental para la conformación de un ser humano útil al desarrollo de cualquier sociedad. Una vivienda representa mucho más que tener un techo bajo el que protegerse, va más allá de sus funciones físico estructurales, sino que está estrechamente ligada al hábitat donde se desenvuelve una persona, de manera tal que contar con una vivienda permite a los individuos desarrollarse dentro de un entorno social próximo, su barrio o cuadra, y un entorno remoto como su municipio, ciudad o región, es decir permite la inclusión del individuo a la sociedad y crea un espacio de auto reconocimiento e identidad.

No obstante, se debe dejar en claro que no se puede percibir que todas las facultades anteriormente mencionadas las genere cualquier tipo de vivienda, sino que por el contrario, se habla de una “vivienda digna”, que según la ONU debe cumplir cuatro atributos fundamentales, habitabilidad, acceso a los servicios, asequibilidad de la vivienda y seguridad de la tenencia, este último muy importante puesto que es el reconocimiento legal a la propiedad de una vivienda, hecho que puede evitar las complicaciones económicas, sociales y psicológicas de vivir bajo la presión de un alquiler o un crédito que no se puede pagar.

Según la ONU, una vivienda adecuada significa también:

*Disponer de un lugar con privacidad, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación dignos, una infraestructura básica que incluya abastecimientos de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad de medio ambiente y relacionados*

*con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso a fuentes de trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable*<sup>36</sup>.

Además como se especifica en la declaración de Vancouver - Hábitat I, 1976: “La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria”<sup>37</sup>

Estas definiciones de vivienda le dan la relevancia que se merece a tan importante derecho de la humanidad y su integralidad con el desarrollo del entorno o habitat del individuo, y por consiguiente llama la atención para reconocer dentro de las políticas de cualquier gobierno, que la falta de un techo o las malas condiciones habitacionales son síntomas de un sistema de organización social que es necesario cuestionar, pues no solo se vulnera el derecho a una vivienda digna sino por ende otros derechos fundamentales como el derecho al trabajo y a una integridad física y mental.

En consecuencia, reconociendo la importancia de una vivienda digna accesible a la población, se puede realizar un correcto análisis de la magnitud del problema del déficit de vivienda en la zona urbana de la ciudad de Pasto. En los últimos años se ha notado el serio problema que tiene Pasto cuando se habla de déficit habitacional, tanto en el área urbana como en el área rural, ya que hay familias que carecen de vivienda, y hay casas que requieren de una pronta reparación para hacerlas más habitables.

Por otra parte, se evidencia en la Ciudad de Pasto que no existen acuerdos sobre las cifras entre los diversos organismos y entidades especializadas; la información es diversa cuando se enfrentan datos de instituciones como la Alcaldía y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo que genera errores, desconocimiento y falta de coordinación muy perjudicial, tratándose de información valiosa para el diseño de las políticas sociales y económicas que se deben desarrollar para el bienestar de la sociedad. Si bien ya se han desarrollado conceptos generales sobre todo lo concerniente a la vivienda y los déficit cuantitativos y cualitativos, es importante manejar un mismo lenguaje que permita entender la diferencia entre vivienda y hogares, además de su metodología para llevar a cabo su contabilización, así pues la base de estudios sobre vivienda en la Ciudad de Pasto se ha hecho teniendo en cuenta el Censo Nacional; de igual manera debe generarse un consenso para establecer cuántos predios hay en la ciudad y cómo se calcula el avalúo de los mismos.

---

<sup>36</sup> Cuadernos PNUD • UN Hábitat. Hábitat y desarrollo humano. [Consultado abril de 2013]. Disponible en:

<sup>37</sup> [http://www.pnud.org.co/img\\_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/habitat01.pdf](http://www.pnud.org.co/img_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/habitat01.pdf)  
Ibid. p. 40

A continuación se muestra cifras proporcionadas por el Concejo Municipal de Pasto acerca del avalúo de los predios en esta ciudad, a corte 2011 y 2012.

**Cuadro No. 36. Avalúo de los predios en la ciudad de Pasto, corte 2011 y 2012.**

<b>Predio</b>	<b>No. Predios</b>	<b>Avalúo</b>	<b>% x Valor. del predio</b>	<b>% x No. predios</b>
<b>Autoconstrucción</b>	234	\$ 3.595.271.000	0,07%	0,19%
<b>Comercial</b>	5.521	\$ 640.029.975.000	12,09%	4,56%
<b>Estrato 1</b>	11.449	\$ 294.667.820.910	5,57%	9,47%
<b>Estrato 2</b>	25.336	\$ 1.136.944.967.000	21,47%	20,95%
<b>Estrato 3</b>	22.842	\$ 1.438.383.186.000	27,17%	18,88%
<b>Estrato 4</b>	9.744	\$ 718.910.508.000	13,58%	8,06%
<b>Estrato 5</b>	4.404	\$ 345.177.721.000	6,52%	3,64%
<b>Estrato 6</b>	18	\$ 5.287.450.000	0,10%	0,01%
<b>Institucional</b>	56	\$ 66.266.623.000	1,25%	0,05%
<b>Lotes</b>	6.132	\$ 268.476.684.400	5,07%	5,07%
<b>Rural</b>	35.219	\$ 377.181.101.500	7,12%	29,12%
<b>Total General</b>	<b>120.955</b>	<b>\$ 5.294.921.307.810</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Sistema de información SYSMAN. Fecha de corte 23/10/2012

Según los datos del Sistema de Información SYSMAN, hasta el año 2012 en Pasto existen **120.955** predios avaluados en **\$5.294.921.307.810**, sin embargo se debe tener en cuenta que el valor catastral de cada predio solo representa el 70% de su valor comercial. Del total de predios el mayor número se encuentran en el sector rural, con 35.219 y una participación del 7,12% en el avalúo total de los predios; no obstante es en el estrato 3 donde se encuentra la mayor valorización con el 27,17% del total general, a pesar de contar con 22.842 predios, 12.377 menos que el sector rural. En cuanto al número de predios después del sector rural es el estrato 2 quien cuenta con mayor número con 25.336, el estrato 1 con 11.449 predios y el estrato 4 con 9.744; según su avalúo después del estrato 3 le sigue el estrato 2 con \$1.136.944.967.000, valorización que representa el 21,47% del total general, el estrato 4 con 13,58% y el sector comercial con 12,09%.

Por otra parte, se puede decir que en cuanto a número de predios solo entre el estrato 2 y el sector rural representan el 50,07% del total de predios existentes en la ciudad de Pasto; en cuanto a avalúo los estratos 2 y 3 representan casi la mitad

del total del valor de todos los predios existentes, con una participación del 48,64%. Sin embargo, los predios con el mayor valor catastral se encuentran en el sector institucional, con un avalúo de \$1.183.332.553 cada uno, le sigue el estrato 6 con valor de \$293.747.222 cada uno y el sector comercial con \$115.926.458 cada uno; esto en contraste a los predios más baratos localizados en el sector rural con un avalúo de \$10.709.591.

Las entidades y profesionales que se han dedicado a indagar e investigar sobre el tema de vivienda, han creado definiciones teóricas de los conceptos relacionados al tema, así el DANE define el déficit cuantitativo de vivienda como sigue: “estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar 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 número de viviendas apropiadas existentes”<sup>38</sup>, en cuanto al déficit cualitativo lo define así: “hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven”.<sup>39</sup>

Es importante definir con claridad estos conceptos pues en un momento se llegó a afirmar por parte del entonces gerente nacional del Instituto de Crédito Territorial, Iván Duque Escobar, que en algún sentido en Colombia no existía problema de vivienda, ya que todas las personas viven en algún sitio. Bajo la anterior argumentación se empezó a dar prioridad a las cifras del déficit cuantitativo, hecho que conlleva a caer en el error de aceptar como vivienda digna cualquier lugar que proteja a sus habitantes de las inclemencias del tiempo. Por tanto es de vital importancia tener muy en cuenta los dos tipos de déficit y recalcar el déficit cualitativo que se debe establecer teniendo en cuenta el grado de desarrollo material y espiritual de la sociedad.

No obstante el mismo DANE establece una definición muy ambigua sobre lo que se debe entender como vivienda:

*Es un lugar estructuralmente separado e independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa, apartamento, cuarto, grupo de cuartos, choza, cueva, o cualquier refugio ocupado o disponible para ser utilizado como lugar de alojamiento y se caracteriza por: Separación: estar separada de otras viviendas por paredes del piso al techo y cubierta por un techo. Independencia: tener acceso a la calle, por un pasaje o*

---

<sup>38</sup> DANE, Censo general 2005, ficha metodológica. [Consultado abril 2013]. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM\\_deficitvivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FM_deficitvivienda.pdf)

<sup>39</sup> Ibid.

*escalera sin pasar por áreas de uso exclusivo de otras viviendas. Tener uso exclusivo sobre: sala comedor, lavadero, patio de ropas, cocina y baño.*<sup>40</sup>

En pleno siglo XXI, se habla de que una vivienda puede ser una choza, cueva o cualquier lugar que sirva como refugio, este tipo de definiciones impiden el desarrollo de políticas sociales adecuadas a la actualidad de cualquier país civilizado, la vivienda debe ser un lugar con espacio suficiente, caracterizado por ser higiénico y seguro, que permita el desarrollo de las actividades humanas de acuerdo con los procesos de progreso que va teniendo cada sociedad.

De manera concreta, una vivienda digna debe tener un espacio idóneo donde tomar los alimentos, una cocina dotada con lo básico, unidad sanitaria completa, alcobas que permitan un buen descanso, un área social de acuerdo al número de personas que la ocupan, que esté conectada a los servicios públicos y que permita los servicios complementarios de recreación, salud y educación.

Hay que tener en cuenta que para el alojamiento de las familias de hoy, no solo es suficiente la consecución de una nueva vivienda, sino que estas deben garantizar la consecución de mejores condiciones de vida y desarrollo humano, sobre todo a aquellos quienes hoy llevan una vida en condiciones no adecuada, donde hay altos niveles de hacinamiento, donde la familias viven en pequeños espacios que hacen las veces de salón, comedor, cocina y hasta dormitorio.

El problema del hacinamiento, crece con la expansión demográfica y la migración de la población rural a las ciudades, lo que ha presionado la disponibilidad de suelo y disparado el precio de los terrenos para viviendas. Las familias y personas demandan cambios en la estructura de su domicilio, en el tipo de vivienda o en su régimen de tenencia, en función de las modificaciones de sus condiciones laborales y de empleo, de sus ingresos, y de su situación demográfica y socioeconómica.

El estudio realizado en la zona urbana de Pasto, muestra que la problemática de la vivienda es extensa y llega a tocar varios ámbitos de la vida política, social, económica y cultural de la población. Además que es necesario revisar cuál ha sido el papel del sector de la construcción dentro del desarrollo de proyectos de vivienda social, y como este sector puede favorecer la generación de empleo.

El nivel de demanda insatisfecha de vivienda que enfrenta la región es explicado en gran medida por el desbalance en el número de nuevas soluciones habitacionales construidas, que se genera como consecuencia de la mayor presión demográfica que se presenta cada año. Hay razones tanto de oferta como de demanda, que explican la magnitud del problema habitacional tanto a nivel

---

<sup>40</sup> *Ibíd.*

regional como nacional. Por el lado de la oferta, hay dificultades principalmente en el acceso a suelo urbanizable y en la tramitación para el desarrollo de nuevos proyectos de construcción. Por el lado de la demanda, sobresale el bajo nivel de acceso a crédito hipotecario, hecho que afecta de manera directa la competitividad del sector, acompañado a las múltiples exigencias para poder acceder a subsidios de vivienda otorgados por los entes de gobierno.

Para hacer esta aproximación se parte de la definición de demanda insatisfecha de vivienda, entendida esta, como la diferencia entre la demanda efectiva de vivienda y la oferta; es decir, el número de hogares que además de desear adquirir vivienda propia cuentan con las condiciones reales para adquirirla y las unidades disponibles de vivienda existentes en el mercado.

Las cifras de la oferta se establecieron, en conjunto con CAMACOL Regional Nariño y cuya información suministrada por esta entidad, permitió identificar las unidades licenciadas de vivienda para el año 2011, desagregadas por estratos socio-económicos. En lo referente a las cifras de demanda, estas se obtuvieron de la encuesta que se aplicó a una muestra representativa de la población de la Ciudad de Pasto.

**Cuadro No. 37. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda VIS**

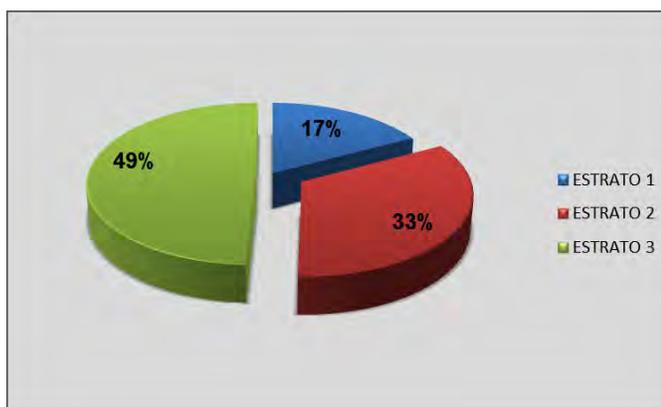
	Demanda Efectiva		Oferta		Demanda Insatisfecha	
	# Hogares	%	Unidades Licenciadas	%	# De Viviendas	%
<b>Estrato 1</b>	2.242	17%	210	16%	2.032	17%
<b>Estrato 2</b>	4.193	32%	268	21%	3.925	33%
<b>Estrato 3</b>	6.629	51%	821	63%	5.808	49%
<b>Total</b>	<b>13.064</b>	<b>100%</b>	<b>1.299</b>	<b>100%</b>	<b>11.765</b>	<b>100%</b>

Fuente: CAMACOL Regional Nariño y esta investigación.

En cuanto a las Viviendas de Interés Social, se presenta un 49% de demanda insatisfecha en el estrato 3, es decir que hacen falta 5.808 viviendas para suplir las necesidades de este estrato; el 33% de la demanda insatisfecha se presenta en el

estrato 2, con 3.925 viviendas por construir y el 17% en el estrato 1 con 2.032 viviendas, (ver gráfica No. 37).

**Gráfica No.37. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda VIS**



Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

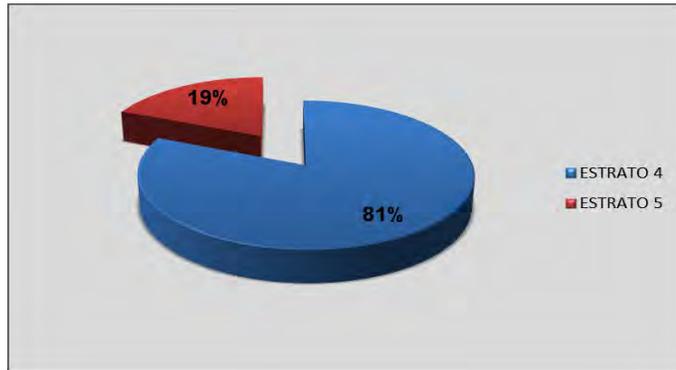
**Cuadro No. 38. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda No VIS**

	Demanda Efectiva		Oferta		Demanda Insatisfecha	
	# Hogares	%	Unidades Licenciadas	%	# De Viviendas	%
<b>Estrato 4</b>	2.827	81%	247	73%	2.580	81%
<b>Estrato 5</b>	681	19%	91	27%	590	19%
<b>Total</b>	<b>3.508</b>	<b>100%</b>	<b>338</b>	<b>100%</b>	<b>3.170</b>	<b>100%</b>

Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

En cuanto a la demanda insatisfecha para viviendas diferentes a VIS, se tiene que es en el estrato 4 donde se presenta la mayor insuficiencia de viviendas con el 81% del total de demanda insatisfecha para estos dos estratos, es decir 2.580 viviendas; el estrato 5 presenta un 19% de demanda insatisfecha, o sea 590 viviendas por construir, (ver gráfica No. 38).

**Gráfica No. 38. Déficit por estratos socioeconómicos, para vivienda No VIS**



Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

#### 4. 1 DÉFICIT CUANTITATIVO

El déficit cuantitativo de vivienda da a conocer la cantidad de viviendas adicionales que se deben construir 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.

Por tanto el déficit cuantitativo se obtiene de la diferencia del total de hogares menos el total de viviendas. Lo ideal sería que exista un relación de 1 a 1, por cada hogar una vivienda, pero se observa que en casi todos los estratos existe una brecha entre estas dos variables.

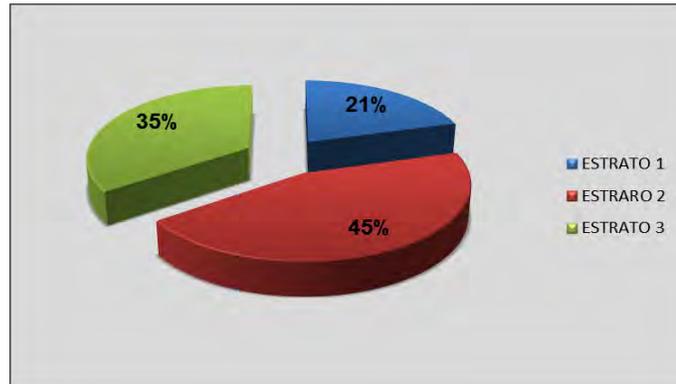
Para el 2011 en Pasto, teniendo en cuenta tanto las viviendas de Interés Social como las diferentes a VIS, se encuentra un número total de hogares de 88.189 y 76.000 viviendas, lo que quiere decir que en esta ciudad existe un déficit cuantitativo total de 12.189 viviendas.

**Cuadro No. 39. Déficit cuantitativo para Viviendas de Interés Social**

	# De Hogares	# De Viviendas	Déficit Cuantitativo	%
<b>Estrato 1</b>	15700	13530	2170	21%
<b>Estrato 2</b>	34226	29495	4731	45%
<b>Estrato 3</b>	26601	22924	3677	35%
<b>Total</b>	<b>76527</b>	<b>65949</b>	<b>10578</b>	<b>100%</b>

Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

**Gráfica No. 39. Déficit cuantitativo para Viviendas de Interés Social**



Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

En cuanto al déficit cuantitativo de Viviendas de Interés Social en la Ciudad de Pasto, existe un déficit de 10.578 viviendas nuevas, lo que es preocupante si se tiene en cuenta que este déficit se encuentra en la población más vulnerable económicamente y que con más urgencia necesita una solución habitacional.

Del número total de déficit habitacional, el mayor déficit cuantitativo para VIS se encuentra en el estrato 2 con el 45%, es decir se necesitan 4.731 viviendas nuevas para suplir este déficit, le sigue el estrato 3 con 35% (3.6677 viviendas) y el estrato 1 con el 21% (2.170 viviendas).

**Cuadro No. 40. Déficit cuantitativo para Viviendas diferentes a VIS**

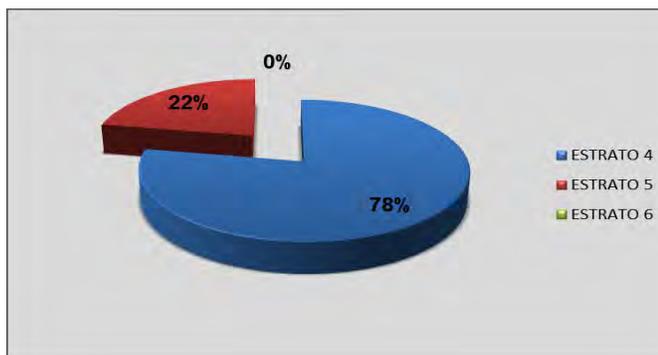
	# De Hogares	# De Viviendas	Déficit Cuantitativo	%
<b>Estrato 4</b>	9082	7827	1255	78%
<b>Estrato 5</b>	2576	2220	356	22%
<b>Estrato 6</b>	4	4	0	0%
<b>Total</b>	<b>11662</b>	<b>10051</b>	<b>1611</b>	<b>100%</b>

Fuente: CAMACOL Regional Nariño y está investigación.

Por otra parte el déficit cuantitativo que se presenta en las Viviendas diferentes a VIS es de 1611 viviendas nuevas; de ellas el 22% se necesitan en el estrato 5 es decir 356 viviendas y el restante 78% se necesitan en el estrato 4; 1.255 viviendas

nuevas para suplir la demanda de los hogares; el único estrato que no presenta déficit es el estrato 6, (ver gráfica No. 40).

**Gráfica No. 40. Déficit cuantitativo para Viviendas diferentes a VIS**



Fuente: CAMACOL Regional Nariño y esta investigación.

#### 4.2. DÉFICIT CUALITATIVO

Hay varias características que permiten identificar el déficit cualitativo de vivienda, entre ellas las deficiencias en pisos, la amplitud de sus espacios, el acceso a servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de cocina con condiciones de higiene y sanidad, y principalmente las relacionadas con problemas de sismorresistencia, todas estas faltas hacen necesario el mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional.

En esta investigación solo se hace énfasis en dos características, la calidad de los pisos de la vivienda, pues si estos no están recubiertos de un material de calidad, la vivienda presenta insuficiencia, de manera tal que se considera que cualquier vivienda cuyo piso está en tierra o arena, no ofrece condiciones mínimas de habitabilidad a las personas que la ocupan; y el componente de hacinamiento ya que hay muchos hogares que comparten vivienda, razón por la cual esta debe ser objeto de ampliación para remediar la situación de hacinamiento al que está sometido el hogar.

Según datos manejados por CAMACOL Regional Nariño existen 7.021 viviendas que presentan insuficiencia en la calidad de los pisos, de los cuales un 96% tienen déficit por piso de tierra y el 4% por piso de arena. El problema de la calidad en los pisos afecta principalmente a la población de estrato 1, ya que son 3.124 viviendas que tienen piso de tierra y 94 de arena, seguida por el estrato 2 con 2.731 viviendas en tierra y 195 en arena, el estrato 3 solo presenta déficit por piso de tierra con 877 viviendas, (ver cuadro No. 41).

**Cuadro No. 41. Déficit cualitativo por calidad del piso**

	<b>Tierra</b>	<b>Arena</b>	<b>Total Viviendas</b>
<b>Estrato 1</b>	3.124	94	3.218
<b>Estrato 2</b>	2.731	195	2.926
<b>Estrato 3</b>	877	0	877
<b>Total</b>	<b>6.732</b>	<b>289</b>	<b>7.021</b>
<b>%</b>	<b>96%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

Fuente: CAMACOL Regional Nariño.

**Cuadro No. 42. Déficit cualitativo por hacinamiento**

<b>Estratos</b>	<b>Hogares</b>
<b>Estrato 1</b>	1.425
<b>Estrato 2</b>	4.934
<b>Estrato 3</b>	1.275
<b>Estrato 4</b>	175
<b>Estrato 5</b>	121
<b>Total</b>	<b>7.930</b>

Fuente: Esta investigación.

La forma de habitabilidad hizo posible identificar que en la ciudad de Pasto existen muchos hogares que comparten vivienda, la investigación muestra que son 7.930 hogares los que se encuentran en esta situación, siendo el estrato 2 el que presenta el nivel más elevado con 4.934 hogares, seguido por el estrato 1 con 1.425 y el estrato 3 con 1.275. El principal argumento para compartir vivienda es el grado de consanguinidad que existe entre las familias.

## CONCLUSIONES

Después de realizada la investigación de campo, en la que se aplicó encuestas tanto a oferentes como demandantes de vivienda en el área urbana de la ciudad de Pasto para el año 2011, y en la cual se contó con el apoyo de CAMACOL Regional Nariño, fue posible llegar a conclusiones que reflejan una situación aproximada al mercado de vivienda, no sin antes aclarar que los resultados expuestos se generalizan a toda la población y que existe un nivel de error del 3.24%.

La primera aproximación al nivel de demanda insatisfecha, se hace teniendo en cuenta únicamente el número de hogares según el Censo del DANE proyectado para el año 2011, que corresponde a 88.189 hogares y el número de viviendas determinado por el número de facturas de consumo de energía suministradas por CEDENAR que para este año es de 76.000, el dato obtenido corresponde al déficit cuantitativo existente en la ciudad de Pasto, que es la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas. Se espera que la relación entre estas dos variables sea de 1, lo que significa que para cada hogar hay una vivienda, pero los resultados muestran que en casi todos los estratos existe una brecha, y que las viviendas existentes no son suficientes para albergar a la totalidad de hogares.

El mayor déficit cuantitativo para VIS se encuentra en el estrato 2 con el 45%, es decir se necesitan 4.731 viviendas nuevas para suplir este déficit, le sigue el estrato 3 con 35% (3.677 viviendas) y el estrato 1 con el 21% (2.170 viviendas). Se observa que el estrato 1 presenta el menor déficit en cuanto a VIS, y esto es explicado porque hacia esta población se han dirigido los mayores esfuerzos para solucionar el problema de déficit habitacional, con base en las políticas de subsidios de vivienda, o en efecto son estos hogares quienes viven bajo techos autoconstruidos, lo que significa que cuentan con un lugar de alojamiento, pero que las normas mínimas que hacen una vivienda digna y habitable en el mayor de los casos no aplica, ya que muchas de estas viviendas no cuentan con acceso a servicios públicos, son asentamientos informales, y por ende no tienen acceso a una adecuada estructura vial.

Por otra parte el déficit cuantitativo que se presenta en las Viviendas diferentes a VIS es de 1611 viviendas nuevas; de ellas el 22% se necesitan en el estrato 5 es decir 356 viviendas y el restante 78% se necesitan en el estrato 4; 1.255 viviendas nuevas para suplir la demanda de los hogares. Se observó que a medida que aumenta el estrato el déficit también disminuye, esto es explicado porque las condiciones de vida de esta población les permite acceder a créditos de vivienda, ya que cuentan con una fuente más estable de empleo, lo que significa que los ingresos obtenidos respaldan financieramente una deuda, y el crédito es una de

las mejores opciones para hacer del deseo de tener una vivienda propia una realidad.

Otra forma de identificar el déficit a nivel global fue estableciendo los hogares que además de tener capacidad de pago, desean adquirir vivienda, los cuales se comparan con la cantidad de unidades licenciadas para el año 2011, y esto dio como resultado un nivel de demanda efectiva mayor con respecto a las viviendas que se están ofreciendo, y se observó que en Viviendas de Interés Social, es el estrato 3 quien presenta un 49% de demanda insatisfecha, es decir que hacen falta 5.808 viviendas para suplir las necesidades de esta parte de la población; el 33% de la demanda insatisfecha se presenta en el estrato 2, con 3.925 viviendas por construir y el 17% en el estrato 1 con 2.032 viviendas. Se resalta que el estrato 3 es quien presenta mayor demanda efectiva de vivienda, y siendo el ingreso un factor determinante en la posibilidad de hacerse a una vivienda propia, es evidente que este estrato goza de relativas condiciones favorables. En cuanto a los estratos 1 y 2 se puede concluir que en su mayoría los que carecen de una vivienda propia desean adquirirla, pero este deseo no es acompañado del factor fundamental que lo haría realidad, que es el nivel de ingreso, dado que las condiciones de accesibilidad a empleo son menores, o se desenvuelven en el campo del empleo informal hecho que no les da la suficiente estabilidad financiera.

Es evidente que existe un elevado interés para comprar vivienda, y es mayor en los estratos 1, 2 y 3 donde más del 70%, para cada estrato, tiene interés por adquirir una vivienda nueva. Si se tiene en cuenta en números absolutos se puede decir que la demanda potencial por estratos sería: estrato 1 hay 11.634 hogares con interés de compra; estrato 2 hay 24.300 hogares; y en el estrato 3 hay 19.392 hogares. En los estratos 4 y 5 los hogares que mostraron interés de compra suman 5.833.

A pesar que la mayor necesidad de vivienda está en los estratos 2, 3 y 1, el estudio refleja que estos estratos son los que menor ingresos mensuales tienen: Un 74% del estrato 1 recibe menos de 1 SMMLV, el 25% entre 1 y 2 SMMLV y un 1% entre 2 y 3 SMMLV. En el estrato 2, el 52% percibe entre 2 y 3 SMMLV, el 45% menos de 1 SMMLV, el 2% entre 2 y 3 SMMLV y el 1% entre 3 y 4 SMMLV. En el estrato 3 el mayor porcentaje 51% recibe entre 1 y 2 SMMLV, el 39% menos de 1 SMMLV, el 7% entre 2 y 3 SMMLV y el 2% más de 4 SMMLV. Esta carencia de recursos en los estratos con mayor deseo de adquirir vivienda, dificulta enormemente el solucionar el problema de déficit cuantitativo de vivienda, por lo que son muy importantes los subsidios a la vivienda por parte del gobierno y la reducción de las tasas de interés en los créditos hipotecarios.

Del total de encuestas realizadas, el 47% del total de hogares posee vivienda propia lo que significaría que del total de hogares de la ciudad 41.449 ya tienen su casa y 46.740 hogares de la ciudad de Pasto no poseen una solución habitacional

propia. De estos 46.054 hogares, es en el estrato 2 donde se presenta el mayor número de hogares sin vivienda propia que corresponde al 41.53%, seguido de los estratos 3 con un 30.24%, el estrato 1 con 19.23%, el estrato 4 con 7.94% y el estrato 5 con 1.06%. Los hogares que cuentan con vivienda propia en el estrato 5 representan el 81%.

Es así como se puede estimar una demanda potencial total en la ciudad de Pasto de 60.159 hogares, sin embargo hay que tener en cuenta que existen unas motivaciones o razones por las cuales el demandante potencial no ha comprado aun su vivienda, es así como en el caso de Viviendas tipo VIS, en el estrato 1 y 2 la principal razón es la falta de ingresos económicos y en el caso del estrato 3 no tiene la necesidad de adquirir una vivienda de este tipo; mientras que para las viviendas diferentes a VIS los hogares del estrato 4 y 5 no tienen la necesidad urgente de comprar una vivienda, pues en su mayoría ya poseen una unidad habitacional, mas sin embargo si tienen el deseo de adquirir una.

La razón principal para adquirir vivienda en todos los estratos es para vivir mejor; no obstante, en los estratos 1, 2 y 3 el hecho de dejar de pagar arriendo constituye la segunda razón. En los estratos 4 y 5, la segunda causa principal para adquirir vivienda es la independencia.

De acuerdo al estudio, la preferencia por adquirir una casa es del 89% con relación al 11% que desea comprar apartamento. También se observa, que la preferencia por casas es inversa con respecto a los estratos, esto se evidencia al tener en cuenta lo que contestaron los interesados en adquirir vivienda de cada estrato. El 96% del estrato 1 desea una casa; así como el 91% del estrato 2; el 89% del estrato 3; el 72% del estrato 4 y el 50% del estrato 5. Además se puede concluir que los hogares de los estratos 1, y 2 tienen mayor preferencia por las viviendas usadas, debido a que estas se consiguen a un menor precio que las nuevas; por otra existe un marcado interés en todos los estratos por adquirir una vivienda independiente.

El deseo por adquirir una vivienda nueva es marcada en todos los estratos, sin embargo la población de Pasto en su mayoría prefiere adquirir una solución habitacional tipo casa, lo que es contradictorio con el tipo de vivienda que se está priorizando a la hora de construir, pues por parte de la oferta se está edificando principalmente apartamentos, situación que puede explicar el nivel de déficit de viviendas existente en la ciudad.

De acuerdo al rango de precios para viviendas tipo VIS se observa que la población del estrato 1 prefiere las casas o viviendas de Tipo 1 que son inferiores o iguales a \$21.424.000; el estrato 2 y 3 prefiere las casa Tipo 2 desde \$21.424.000 a \$37.492.000; en el estratos 4, prefieren las vivienda tipo IV desde \$53.560.000 - \$72.306.000. Para el caso de las viviendas No VIS a todos los

estratos le interesa las viviendas de menor costo es decir las de tipo I. que van desde \$72.306.000 - \$90.000.000.

Teniendo en cuenta la forma más adecuada de conseguir vivienda para los diferentes estratos, se puede decir que los estratos 1, 2 y 3 requieren del subsidio familiar de vivienda y la ayuda de gobierno para solucionar sus problemas de vivienda, puesto que en los tres estratos, más de 60% de la población encuestada requieren esta ayuda del gobierno. Por otra parte en cuanto a la adquisición de vivienda No VIS, la principal fuente de financiación para adquirir vivienda es el crédito con la banca comercial, puesto que tanto en los estratos 3, 4 y 5 más del 70% recurrían al crédito.

La posibilidad de adquirir una solución habitacional digna juega un papel fundamental en la superación de la pobreza, en efecto, la vivienda además de proveer un techo y los servicios asociados, se constituye en un factor determinante de la estabilidad social y económica de cada país. Sin embargo en la capital de Nariño suceden dos casos especiales que limitan dar pronta solución a este problema, uno es que los estratos donde se encuentra el mayor deseo de demanda, 1,2 y 3, no cuentan con la capacidad adquisitiva para hacerla realidad y en segundo lugar el tipo de viviendas que se demanda por la mayoría de la población, es decir casas, no está siendo atendido por la oferta, pues las empresas constructoras prefieren construir apartamentos a casas.

## RECOMENDACIONES

En Colombia, en los últimos años, la actividad edificadora de vivienda se ha convertido en uno de los sectores fundamentales para el desarrollo del sector de la construcción, sin embargo, ante la creciente formación de hogares y la expansión demográfica, sobre todo en el área urbana, se ha generado un déficit habitacional y los niveles de producción alcanzados no han permitido reducir la brecha existente entre la oferta y la demanda de vivienda en el país. Esta situación ha creado desestabilización en el mercado de vivienda, dando lugar a la existencia del déficit habitacional, así, según el DANE y los resultados del Censo 2005, “el 36,21% de los hogares del país presentó necesidades habitacionales y en las cabeceras el déficit afecta el 27,00% de los hogares; además en Colombia, el 23,84% de los hogares habitan en viviendas con problemas cualitativos o susceptibles a ser mejorados y en las cabeceras el déficit cualitativo afecta al 14,44% de los hogares; por otra parte el 12,37% de los hogares registran déficit cuantitativo y en la zona urbana o cabecera, el déficit cuantitativo es del 12,56%”. Estos porcentajes tan elevados obligan a las instituciones a tomar medidas que controlen el déficit de vivienda en Colombia. En Pasto, la problemática es similar o peor, y por lo tanto las recomendaciones que aquí se hacen buscan servir de paliativo a la crisis habitacional de los pastusos, de modo tal que se plantea atacar directamente las dificultades que se presentan tanto en demanda como oferta de vivienda.

### **Recomendaciones con respecto a la demanda de vivienda.**

Del lado de la demanda de viviendas, se encuentra que el principal problema que se tiene que afrontar es el de la falta de poder adquisitivo por parte de quienes son los principales interesados en adquirir una vivienda, es decir los estratos bajos; pues es este sector de la población pastusa quien necesita con mayor urgencia de una solución habitacional, pero no por ser su necesidad más apremiante se debe desconocer que la adquisición de una vivienda más que un satisfactor es un derecho de todo ser humano, de modo que se debe suplir esta demanda con viviendas de calidad, que realmente permitan el desarrollo del individuo y su familia como seres humanos y brinden las condiciones mínimas estructurales de calidad.

Teniendo en cuenta que el número de hogares existentes en Pasto para el año 2011 es de 88.189 y que de estos 76.527 pertenecen a los estratos 1, 2 y 3, es decir que el 87% de los hogares pastusos pertenecen a los estratos bajos, este elevado porcentaje es el principal justificante para que las políticas de estado se dirijan con mayor celeridad y certeza a solucionar los problemas de este sector de la población.

En consecuencia, la principal recomendación que se puede hacer para atender la demanda de vivienda, es fortalecer y aumentar los subsidios de vivienda familiar, como también disminuir la tasa de interés hipotecario, para que de este modo se generen las condiciones suficientes de asequibilidad a la población de escasos recursos. No obstante, y a pesar de que de que actualmente las políticas del gobierno en materia de vivienda han mejorado, con políticas como la construcción de 100.000 viviendas gratuitas para los más pobres, o la reducción de la tasa de interés hipotecario a un máximo de 7% en los bancos comerciales y 5% con el Fondo Nacional del Ahorro, se debe procurar por seguir disminuyendo esta tasa y sobre todo aumentar los porcentajes de financiamiento para la consecución de una vivienda nueva, puesto que aunque existan estos beneficios aún sigue siendo, para los más pobres, un sueño inalcanzable el derecho a una vivienda propia; esto gracias a que los costos de la construcción han ido aumentando, así lo confirman las estadísticas del DANE: “en marzo de 2013, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV, registró una variación de 0,57%. Esta tasa es superior en 0,31 puntos porcentuales frente a la presentada en el mismo periodo del año anterior (0,26%). En cuanto al precio de la vivienda nueva también se ha incrementado: “durante el cuarto trimestre de 2012, el Índice de Precios de Vivienda Nueva -IPVN- presentó una variación trimestral de 2,47%. El precio por metro cuadrado de la vivienda en proceso de construcción con destino apartamentos y casas registró un incremento de 2,37% y 2,66%, respectivamente. En cuanto a su variación anual este mismo índice presentó un incremento de 11,33%, respecto al cuarto trimestre del año 2011 y el precio por metro cuadrado con destino apartamentos y casas tuvo incrementos de 11,33% y 10,70%, respectivamente”.

Las políticas de vivienda deben ser reforzadas, sobre todo en la aplicabilidad del sector público. Hoy se tiene que el sector público ha asumido principalmente el papel de regulador y promotor; actúa como oferente subsidiario de viviendas a familias y personas en situación de extrema pobreza, y como suministradores de obras sanitarias. Las tareas y responsabilidades de las entidades públicas han incluido la fijación y el cumplimiento de normas referidas principalmente a aspectos como:

- Estándares y precios de las viviendas de interés social nuevas.
- Proceso de postulación y asignación de subsidios.
- Requisitos de ahorro previo según las respectivas soluciones de vivienda.
- Acopio de suelo para vivienda de interés social.
- Condiciones de entrada de empresas privadas a la construcción de poblaciones de viviendas de interés social.

El sector público como regulador del sector de la construcción se ha convertido en el gestor del sistema de subsidios directos a la demanda de viviendas, y como

agente subsidiario en determinados papeles que el sector privado no está en condiciones de desempeñar adecuadamente.

Sin embargo, el proceso de postulación a subsidios para tener la oportunidad de acceder a una vivienda digna solo es transparente siempre y cuando las personas que califican para ser beneficiario estén informadas de los factores que otorgan puntaje, para que puedan verificar sus puntajes en listas públicas. La asignación de subsidios habitacionales es imparcial si se otorgan a los beneficiarios en lista de espera en un orden que respete estrictamente los puntajes de los postulantes que han cumplido todos los requisitos.

La focalización es un requisito de equidad en la asignación de los subsidios habitacionales. Pasa por un acceso más que proporcional de las familias y personas de menores ingresos o sea a aquellos que no son propietarias de su casa a los subsidios habitacionales, y por ende, por un elevado número de subsidios habitacionales a esos beneficiarios. Sin embargo, la equidad también requiere que las familias y personas de distintos estratos de ingreso que califican para subsidios habitacionales puedan adquirir viviendas de acuerdo con sus aspiraciones y capacidades de pago.

La neutralidad en la aplicación de subsidios habitacionales requiere que los beneficiarios puedan elegir entre distintas opciones para lograr viviendas con un determinado estándar, ya sean viviendas nuevas, viviendas usadas, o el mejoramiento y ampliación de viviendas existentes. De lo contrario, las normas sobre subsidio a la vivienda discriminarían las opciones a las cuales no se pueden aplicar.

En cuanto al ahorro previo y los aportes de los beneficiarios, se plantea que el hogar debería hacer un aporte propio al financiamiento de sus viviendas y que dicho aporte debe estar en función del precio de las viviendas y de sus niveles de ingreso, ya sean en efectivo, o con un lote de terreno, materiales de construcción, o su propia mano de obra. Estos aportes contribuyen a legitimar la propiedad de las viviendas y disminuyen el crédito que puede requerir su financiamiento.

El establecimiento de requisitos de ahorro previo, trae consigo el propósito moral del sector público de proteger los ahorros para vivienda de la inflación y del riesgo de insolvencia de los bancos e instituciones en los cuales las familias mantienen sus cuentas de ahorro. La regulación de la inflación pasa por la indicación de fondos o por tasas nominales ajustables de interés, y mientras la cobertura del riesgo de insolvencia implica habitualmente una garantía estatal a esos fondos.

El logro de un techo propio a través del acceso a un crédito a largo plazo que permita el pago de la casa mediante el aporte de las cuotas mensuales, es limitado y deja por fuera a una porción importante de las capas más empobrecidas

de la población, pues se conoce que ningún sistema de crédito las acepta, a causa de la inestabilidad laboral y los bajos salarios que perciben, lo que les genera insolvencia financiera; por tanto si bien las instituciones y los bancos privados conocen de la incapacidad de pago de esta importante porción de la población que está interesada en convertirse en propietaria de una vivienda, no han generado planes de subsidio suficientes para eliminar el déficit.

En torno a las condiciones económicas de la población de estratos bajos, desincentivan a los bancos y a otras entidades privadas a incursionar en el mercado de crédito para viviendas sociales. Por ello, para enfrentar esta situación e incentivar el desarrollo del respectivo segmento de mercado, puede recurrirse a subsidios a los costos de transacción de los bancos y entidades que extienden esos créditos, y a un fondo o institución de garantía que comparta el riesgo de no pago.

En materia de financiación deben tenerse en cuenta, que los instrumentos financieros como los subsidios a la demanda, si bien son importantes para la economía debido al peso del sector de la construcción en el crecimiento económico, puede verse un impacto social negativo en la población, pues quien carga con la mayor responsabilidad es aquel ciudadano que se endeuda para poder cristalizar el sueño de tener una vivienda propia.

Por otra parte las familias y personas demandan cambios de domicilio, de tipo de vivienda, o de su régimen de tenencia, en función de modificaciones en sus condiciones laborales, de ingresos, y en su situación demográfica y socioeconómica. Estos factores han mantenido activo un mercado de viviendas usadas, e incentiva la preservación de su valor mediante una adecuada manutención. Las nuevas políticas habitacionales deberían incentivar el desarrollo de ese mercado, no requiriendo la devolución parcial o total de los subsidios habitacionales a los jefes de hogar y personas que aplican los fondos de la venta de sus viviendas a la adquisición de viviendas con mejores estándares.

Los mecanismos de control de los precios del suelo y la relación del monto del subsidio sobre el valor de la VIS, son factores también importantes para la asequibilidad de la vivienda, así como elementos específicos a considerar como el acceso a servicios públicos domiciliarios y el transporte.

Para el diseño de una política de vivienda adecuada, tiene que empezarse por estudiarse la evolución de la población de la ciudad. De tal manera que se pueda conocer la tasa de crecimiento local. Una vez determinada la tasa de crecimiento urbana, se puede conocer la variación en el número de hogares, y dado que la mayor parte del déficit habitacional se concentra en los centros urbanos, se puede conocer cuál es el comportamiento de la demanda en vivienda. Esto trae consigo

también el incremento en la necesidad de equipamientos de los elementos de la ciudad que deben acompañar la vivienda digna. Estos elementos son importantes para la solución del déficit cualitativo.

En consecuencia, es importante también direccionar de manera adecuada los recursos destinados al gasto público social, y más si se encuentra en juego el bienestar de cerca de 88.189 hogares de Pasto. Hay que tener en cuenta que la inversión que realizan las entidades territoriales es insuficiente frente a la magnitud del problema habitacional que se enfrenta, por eso se requiere que la destinación de recursos de inversión para vivienda social sea constante y estable y aumente de acuerdo al crecimiento de la población; sin embargo las leyes de política fiscal no le dan a la vivienda el papel que merece, puesto que dentro de los recursos de Sistema General de Participaciones, la vivienda no se encuentra priorizada como uno de los rubros obligatorios de gasto, sino que solo dentro del 11,6%,<sup>41</sup> que corresponde a inversiones de Propósito General, se pueden desarrollar planes de vivienda a diferencia de los rubros de educación, salud, y agua potable, sobre los cuales existe mandato constitucional para su destinación. Es así como los recursos destinados a la construcción y adquisición de vivienda establecidos mediante el esquema actual de desarrollo habitacional del país, no han logrado reducir la brecha entre la oferta y la demanda de vivienda existente.

Otros elementos que merecen una alta consideración son los de asignación y desembolso de subsidios, esto como parte de la política estatal a través de programas de vivienda de interés social que benefician a sectores de menor ingreso. En Colombia el nivel de desembolso de los subsidios es bastante bajo en relación con otros países de América Latina<sup>42</sup>. El bajo nivel de desembolso en los subsidios tiene que ver con el diseño mismo de la política de vivienda. Es así como el subsidio cubre cerca del 27% del valor de la vivienda de los estratos más bajos, lo que deja un margen amplio para ser financiado, dadas las restricciones de crédito a las personas de bajos ingresos, los créditos suelen ser de difícil acceso, por lo que se puede perder el subsidio.

### **Recomendaciones con respecto a la oferta de vivienda.**

Con el panorama actual del mercado de vivienda es evidente que se deben adoptar políticas y estrategias que permitan aumentar la producción de vivienda lo cual tendrá efectos positivos tanto a la actividad económica pero principalmente se suscitaría un impacto sobre la generación de empleo, el bienestar y la estabilidad social de la población que requiere satisfacer esta necesidad.

---

<sup>41</sup> [Consultado abril de 2013]. Disponible en: DNP. [www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)

<sup>42</sup> GONZALES, Gerardo. Acceso a la Vivienda y Subsidios habitacionales directos: Experiencias Latinoamericanas. Revista de la CEPAL. No. 69.

Según CAMACOL uno de los principales obstáculos que enfrenta la construcción de vivienda, específicamente la VIS, es la escasez de suelo urbanizable, en Pasto el área urbana es de 343.939 m<sup>2</sup>, y de acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación, hay muchos factores que agravan los problemas para la habilitación de suelo urbano en el país, en primer lugar, están las deficiencias en los Planes de Ordenamiento Territorial y su desarticulación con los planes de desarrollo municipal y los planes de servicios públicos. Un segundo problema el desconocimiento de los procedimientos y la confusa normatividad para la incorporación de nuevo suelo urbano por parte de las entidades territoriales. Adicionalmente, la escasez del suelo ha estado marcada por la falta de mecanismos para controlar sus precios, y la falta de recursos para construir la infraestructura vial y de servicios públicos que permitan su urbanización.

Esta misma situación aqueja a la ciudad de Pasto, por tanto se hace necesario la articulación de las entidades territoriales en la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial que permita la expansión de suelo urbanizable y avanzar en las obras de urbanismo, pero con todas las normas de calidad, de tal manera que las nuevas construcciones sean de calidad, teniendo acceso a servicios públicos, a infraestructura vial, y que no se expongan a peligros de sismo resistencia.

Dentro del Plan de Desarrollo se estableció que existía un problema en cuanto al ordenamiento territorial, ya que se argumentó que las normas e instrumentos de ordenamiento territorial no estaban ajustados a los que requería el municipio por el crecimiento urbano y rural. De ahí que se propusiera como meta para el periodo 2008 - 2011 el avance en la formulación e implementación de planes parciales como: la zona de expansión nororiental, zona de expansión sur, loma Tescual, loma del Cementerio, renovación sector Potrerillo, mejoramiento integral Juanoy, sector SENA-Corponariño. También se planteó legalizar los asentamientos subnormales de los barrios: Caicedo, Juanoy, Los Ángeles, Siete de Agosto, El Común, Pejendino, Figueroa, Loma del Carmen, Bellavista, Gallinacera, Puerres y Alameda. Hay que agregar que además de buscar expandir zonas se deben paralelamente implementar proyectos de renovación urbana para generar suelo urbanizable y priorizar la reutilización de zonas para uso más eficiente del suelo.

Teniendo en cuenta lo anterior, en vivienda social, la política debe estar orientada a brindar una oferta legal para estratos bajos, dotada con todos los requerimientos necesarios para una vida digna que permita disfrutar de un espacio adecuado con posibilidades de recreación y comercio, este tipo de viviendas deben estar acordes con el aprovechamiento del suelo urbano.

No obstante, la oferta de viviendas en la ciudad de Pasto, presenta otro problema en cuanto al tipo de viviendas que se está construyendo, y es que el 89% de las constructoras encuestadas destinan su actividad a la construcción de apartamentos, que en su mayoría son demandados por la población de estratos

altos, dejando con elevado nivel de demanda insatisfecha a los estratos bajos; para eso se deben adelantar con mayor eficiencia y transparencia los llamados macroproyectos de vivienda, destinados a la creación de urbanizaciones, preferiblemente para la población de escasos recursos, y que aunado al tema de habilitación de suelo, reglamentación de servicios públicos y de la agilización del componente ambiental, pueden generar proyectos que permitan crear empleo y dinamizar la industria. Ahora por el elevado nivel de inversión que necesita este tipo de proyectos, se hace necesaria la inversión de otros organismos además del estatal, como el BID o el FMI, pues ya existen casos como los macroproyectos de “ciudades sostenibles” financiadas por el BID y FINDETER, y del que ya hacen parte ciudades como: Barranquilla, Bucaramanga, Manizales y Pereira.

En consecuencia si se tiene en cuenta que en la oferta está la gestión del suelo, es importante establecer mecanismos especiales que permitan, mediante la concertación de las partes, la estructuración de proyecto tanto de expansión como de renovación urbana. Ello no sólo contribuirá a la reducción del déficit habitacional sino también a frenar la formación de asentamientos ilegales y en zonas de riesgo. Para tal propósito, se deben desarrollar mecanismos que involucren a la Nación en la cofinanciación de obras de urbanismo, con prioridad hacia la construcción de Vivienda Interés Social.

A esto debe sumarse el mejoramiento del marco normativo que regula la gestión de suelo, en términos de plazos y responsables explícitos para su habilitación, y de la unificación de conceptos entre los diferentes organismos del gobierno. A estas estrategias debe agregarse una correcta coordinación entre las ejecuciones del sector de agua potable y saneamiento básico con los demás instrumentos de la política de vivienda.

Reconociendo las restricciones de recursos que enfrentan el Gobierno Nacional y los entes territoriales, es importante establecer mecanismos que promuevan la iniciativa privada para la adecuación de zonas urbanizables. De esta manera se contribuirá no sólo al desarrollo de proyectos de vivienda sino también a la provisión de infraestructura.

Es fundamental aumentar de forma sostenida la oferta de vivienda en la ciudad de Pasto, para todos los estratos socioeconómicos, pero en especial para los hogares de los estratos más bajos de la sociedad, ya que son estos los que mayores problemas de déficit, como de demanda insatisfecha presentan. La significativa demanda efectiva por parte de este segmento de la población en Vivienda de Interés Prioritario y Social, garantizarían la construcción de nuevas soluciones, las cuales mejorarían las condiciones sociales y económicas de estos hogares, así como el aumento en la tenencia propia de la vivienda y la reducción de formas como el arriendo o el anticrédito, que tanto agobian a los estratos bajos.

Es importante también, que los nuevos proyectos de vivienda tanto de Vivienda de Interés Prioritario y Social como diferente a VIP y VIS, se lleven a cabo por empresas constructoras con alta capacidad y experiencia en el sector, reduciendo con esto los altos costos unitarios por vivienda, brindándole mayores garantías a las iniciativas del Estado y permitiendo disminuir la informalidad en la construcción de vivienda, practica muy frecuente en la ciudad; esto sin duda lograría una mayor productividad y eficiencia en la construcción de nuevas soluciones de vivienda, en especial de interés social, facilitándole con esto a los estratos más necesitados la adquisición de soluciones de vivienda a precios más bajos y de mejor calidad.

Por otra parte debe tenerse en cuenta que la solución a los problemas de coordinación institucional entre nación y municipio, y entre los organismos del mismo municipio, son fundamentales para entrar a generar las condiciones de calidad, dignidad y urbanismo de las ciudades. Las normas urbanísticas, la planeación y la determinación del uso del suelo son facultades municipales, es por eso importante que se preste atención a estos factores para una mejor generación de vivienda. Una adecuada planeación puede utilizar mecanismos de manejo del suelo, que pueden llegar a ser de gran utilidad para controlar los precios del suelo. Si hay improvisación en la generación de políticas de vivienda puede que en un corto plazo no se observen los efectos, pero en un largo plazo se pueden estar evidenciando problemas de altos costos, mala infraestructura, limitado acceso a medios de transporte, servicios públicos domiciliarios, entre otros.

## BIBLIOGRAFÍA

ARANGO, Gilberto. La vivienda en Colombia en el cambio de siglo. En: BRAND, Meter. Trayectorias urbanas en la modernización del estado en Colombia. 2001.

CAMACOL, Regional Nariño. Estudio de Demanda de Vivienda. Año 2009.

CASTILLO, Mercedes. Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. Bogotá, Colombia. Revista Bitácora Urbano Territorial vol. 1. No. 008. Universidad Nacional de Colombia.

CEDENAR S.A. E.S.P.C. Estadísticas sobre Número de Habitantes y Hogares, suministradas por Centrales Eléctricas de Nariño

CLAVIJO, Sergio y otros. La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. Agosto de 2004.

DORNBUSCH, Rudiger, FISCHER, Stanley y STARTZ, Richard. MACROECONOMÍA. Editorial Mc Graw Hill. Novena edición. 2004.

Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá, Lito Imperio, 2010.

SAMUELSON, Paul. Capítulo V, Distribución de la renta entre los factores productivos.

SAMUELSON, Paul. Tendencias del Pensamiento Económico. Madrid, España. Aguilar S.A. 1958.

## LINK GRAFÍA

Caracol Radio. Actualidad: CAMACOL critica el alto déficit de vivienda de interés social. Disponible en:

<http://www.caracol.com.co/noticias/actualidad/camacol-critica-el-alto-deficit-de-vivienda-de-interes-social>

CENAC. Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional. Boletín Estadístico Contexto Sectorial. Colombia Total Nacional. Noviembre 2011.

Disponible en: [http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/74c6e9e5f5013cdf81ceb1f46cc2e5d4/Documento\\_Total\\_Nacional\\_Febrero\\_12.pdf](http://www.cenac.org.co/apc-aa-files/74c6e9e5f5013cdf81ceb1f46cc2e5d4/Documento_Total_Nacional_Febrero_12.pdf)

Cuadernos PNUD • UN Hábitat. Hábitat y desarrollo humano. Disponible en:

[http://www.pnud.org.co/img\\_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/habitat01.pdf](http://www.pnud.org.co/img_upload/9056f18133669868e1cc381983d50faa/habitat01.pdf)

DANE. Departamento Nacional de Estadística. Censo general. 2005. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&id=307&Itemid=124](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&id=307&Itemid=124)

DANE – Estadísticas. Actualización a Diciembre 11 de 2006. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/#twoj\\_fragment1-4](http://www.dane.gov.co/#twoj_fragment1-4)

DANE. Metodología Déficit de Vivienda. Bogotá. Año 2009, Disponible en: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit\\_vivienda.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf)

DANE. Glosario Gran Encuesta Integrada de Hogares. Disponible en: [http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&view=article&id=312&Itemid=67](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=312&Itemid=67)

DANE, Censo general 2005, ficha metodológica. Disponible en:

<http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/censo/FMdeficitvivienda.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Informe Censo general 2005. Disponible en:

[http://www.dane.gov.co/index.php?option=com\\_content&id=307&Itemid=124](http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&id=307&Itemid=124)

Departamento Nacional de Planeación. Disponible en:

[www.dnp.gov.co/linkClick.aspx?fileticket=4-J9V-FE2pl%3D](http://www.dnp.gov.co/linkClick.aspx?fileticket=4-J9V-FE2pl%3D)

GILBERT, Alan. La vivienda en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. Septiembre 2001. Disponible en:  
[http://issuu.com/idb\\_publications/docs/working\\_es\\_10658](http://issuu.com/idb_publications/docs/working_es_10658)

HELD, Günther. Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia. Publicación de las Naciones Unidas. Santiago de Chile. Junio de 2000. Disponible en: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/1/4521/lcl1382e.pdf>

Informe de Coyuntura Económica Regional- Nariño. ICER 2009. Disponible en: [https://www.dane.gov.co/files/icer/2009/informe\\_ejec\\_09.pdf](https://www.dane.gov.co/files/icer/2009/informe_ejec_09.pdf)

Informe de Coyuntura Económica Regional ICER 2010. Disponible en: <http://www.banrep.gov.co/documentos/publicaciones/regional/ICER/narin/2010.pdf>

Intervención del senador Jorge Enrique Robledo, Comisión Quinta, 12 de agosto de 2008. Disponible en:  
<http://www.moir.org.co/EL-DOLOROSO-DRAMA-DE-LA-VIVIENDA.html>

MAYO, Stephen. Cambios estructurales en la política de vivienda. Finanzas y Desarrollo. 1994. Disponible en:  
<http://www.monografias.com/trabajos28/subsidios-vivienda-ricos-suenos-pobres/subsidios-vivienda-ricos-suenos-pobres.shtml#a2>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. La locomotora de vivienda: Estrategia territorial y gestión de suelo. Año 2010. Disponible en:  
<http://www.asobancaria.com/portal/pls/portal/docs/1/962068.PDF>

Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, Prosperidad para todos  
Disponible en: <https://www.dnp.gov.co/PND/PND20102014.aspx>.

SALDARRIAGA, Esteban. Determinantes del sector de la construcción en Colombia. Bogotá, noviembre 15 de 2006. Disponible en:  
[http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=98&Itemid=81](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=98&Itemid=81)

Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial. Disponible en:  
[www.minambiente.gov.co/contenido/categoria.aspx?catID=549](http://www.minambiente.gov.co/contenido/categoria.aspx?catID=549)

UNIVERSIDAD NACIONAL. Bien-estar y Macroeconomía 2002/2006. Crecimiento insuficiente, inequitativo e insostenible. Bogotá D.C. Septiembre de 2006.  
<http://www.cid.unal.edu.co/files/publications/bijig062006.pdf>

***ANEXOS***

ANEXO No. 1



ENCUESTA DIRIGIDA A LOS HOGARES  
DE LA CIUDAD DE SAN JUAN DE PASTO



CAMACOL- CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN  
REGIONAL NARIÑO  
“UNIVERSIDAD DE NARIÑO”

El objetivo de la presente encuesta es el de obtener información acerca de la demanda de vivienda de interés social y superior a interés social en la ciudad de San Juan de Pasto en el año 2010.

**Nota:** Su información será tratada en forma absolutamente confidencial.

Encuesta No. \_\_\_\_\_

**GENERALIDADES**

1. Sexo: Masculino\_\_ Femenino\_\_
2. Edad: A.18-25\_\_ B. 25-35\_\_ C. 36-45\_\_ D. 46-55\_\_ E. Más de 56\_\_
3. Estado civil: Soltero (a)\_\_ Casado(a)\_\_ Unión libre \_\_ Separado\_\_  
Divorciado\_\_ Viudo(a) \_\_
4. Ocupación: \_\_\_\_\_
5. UBICACIÓN  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_
6. Barrio: \_\_\_\_\_ Comuna: \_\_\_\_\_
7. Estrato: 1  2  3  4  5

**INFORMACIÓN BÁSICA PARA LLEVAR A CABO LA INVESTIGACIÓN.**

8. LA VIVIENDA QUE OCUPA ES:

- A. Propia  : Totalmente pagada\_\_ O la está pagando\_\_  
B. Arrendada  C. Anticrédito  D. Familiar   
E. Otro  ¿Cuál? \_\_\_\_\_

*Si responde que es propia responda la pregunta 9 o sino pase directamente a la pregunta 10*

9. SI RESPONDE QUE ES PROPIA, ¿LA ADQUIRIÓ CON SUBSIDIO?

- Si  No

10. DATOS EL HOGAR:

- A. ¿Cuántas personas habitan la vivienda? \_\_\_\_\_
- B. ¿Cuántos hogares habitan la vivienda? \_\_\_\_\_
- C. ¿Cuántas personas componen su hogar? \_\_\_\_\_

11. ¿CUÁL ES EL PROMEDIO MENSUAL DE INGRESO DEL HOGAR?

- A. Menos de \$535.600(Menos de 1SMMLV)
- B. Entre \$535.600 – \$1.071.200 (entre 1 SMMLV -2 SMMLV)
- C. entre \$1.071.200 – \$1.606.800 (entre 2 SMMLV -3 SMMLV)
- D. Entre \$1.606.800 – 2.142.400 (entre 3 SMMLV - 4SMMLV)
- E. Más de \$2.142.400 (más de 4 SMMLV).

12. TIPO DE VIVIENDA:

- A. Casa
- B. Casa tipo Inquilinato
- C. Apartamento
- D. Cuarto

13. FORMA DE HABITABILIDAD:

- A. Independiente
- B. Vivienda compartida

14. CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- A. Urbanización Abierta
- B. Conjunto Cerrado
- C. Independiente

15. ¿POR QUÉ MOTIVO PRINCIPALMENTE AÚN NO HA COMPRADO SU VIVIENDA PARA VIS?

- A. No está vinculado a una Asociación de Vivienda o a un programa gubernamental que lo apoye.
- B. No posee los requisitos necesarios para adquirir una vivienda, tales como ahorro programado, crédito bancario, subsidios, etc.
- C. Las viviendas ofrecidas en el mercado no satisfacen sus preferencias.
- D. Ya compró su vivienda y está a la espera de la adjudicación o finalización del proyecto.
- E. Los ingresos económicos de la familia no son suficientes para cubrir el crédito que implica la compra de vivienda.
- F. No hay necesidad
- G. Otro
- ¿Cuál? \_\_\_\_\_

16. ¿POR QUÉ MOTIVO AÚN NO HA COMPRADO SU VIVIENDA PARA NO VIS?

- A. Falta de recursos
- B. Cuota inicial alta
- C. Desinterés por crédito hipotecario
- D. No ha encontrado la ideal
- E. No hay necesidad
- F. Otro  ¿Cuál? \_\_\_\_\_

17. ¿ESTA INTERESADO EN ADQUIRIR VIVIENDA? A. SI  B. NO

Si su respuesta es negativa por favor **TERMINE** y si es afirmativa continúe con las siguientes preguntas:

18. ¿HA BUSCADO VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES? A. SI  B. NO

19. ¿CUÁL ES LA RAZÓN PRINCIPAL PARA ADQUIRIR VIVIENDA ACTUALMENTE?

A. No pagar arriendo  B. Por independencia  C. Vivir mejor

20. ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA COMPRARÍA? A. Casa  B. Apartamento

21. DESEA LA VIVIENDA:

A. Nueva  B. Usada  C. La construiría usted mismo (lote con servicios)

22. ¿EN QUÉ RANGO DE PRECIOS COMPRARÍA SU VIVIENDA PARA VIS?

A. TIPO 1: HASTA \$ 21.424.000

B. TIPO 2: Entre \$ 21.424.000 – 37.492.000

C. TIPO 3: Entre \$ 37.492.000 – 53.560.000

D. TIPO 4: Entre \$ 53.560.000- 72.306.000

23. ¿EN QUÉ RANGO DE PRECIOS COMPRARÍA SU VIVIENDA PARA NO VIS?

A. Entre \$ 72.306.000-90.000  B. Entre \$ 90.000- 110.000.000

C. Entre \$ 110.000.000-130.000.000  D. Entre \$130.000.000-150.000.000

E. Más de \$ 150.000.000

24. ¿QUÉ CLASE DE CONSTRUCCIÓN?

A. Urb. Abierta  B. Conjunto Cerrado  C. Independiente

25. ¿EN QUE BARRIO COMPRARÍA SU VIVIENDA? \_\_\_\_\_

26. ¿CUÁLES SERÍAN LOS ESPACIOS MÍNIMOS DESEADAS PARA COMPRAR VIVIENDA?

A. Número de baños \_\_\_\_ B. Número de alcobas \_\_\_\_

D. Garaje \_\_\_\_\_ E. Otros \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

27. ¿SI SU CAPACIDAD ECONÓMICA NO ES SUFICIENTE PARA ADQUIRIR VIVIENDA, QUÉ ESPACIOS SACRIFICARÍA PARA COMPRARLA?

A Una alcoba \_\_\_\_ B. Un baño \_\_\_\_\_

C. Un garaje \_\_\_\_ D. Compraría en un sector de menor costo \_\_\_\_\_

28. DE LOS SIGUIENTES RECURSOS ECONÓMICOS A CUALES PUEDE ACCEDER PARA COMPRAR SU VIVIENDA PARA VIS:

- A. Subsidio del Gobierno  B. Subsidio de Cajas  C. Ahorro Programado   
D. Subsidio Municipal  E. Cesantías  F. Aportes en Terreno   
G. Aportes ONG  H. Crédito Bancario  I. Recursos Propios   
J. Otro  ¿Cuál? \_\_\_\_\_

29. FORMA DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA PARA NO VIS:

- A. Contado  B. Crédito  C. Canje de inmueble o vehículo   
D. Otro  ¿Cuál? \_\_\_\_\_

30. ¿CUÁLES SON LOS MATERIALES PREFERIDOS EN ACABADOS?

- A. Cubierta - Material: 1. Eternit  2. Losa de concreto  3. Teja de barro   
B. Muros - Material: 1. Ladrillo Común  2. Bloque de cemento   
3. Bloque de Ladrillo  4. Prefabricado   
C. Pisos - Material: 1. Baldosa  2. Cerámica  3. Vinisol   
4. Prefabricado  5. Madera  6. Otro   
¿Cuál? \_\_\_\_\_

31. ¿QUÉ MEDIO DE INFORMACIÓN HA UTILIZADO O UTILIZARÍA PARA COMPRAR SU VIVIENDA?

- A. Prensa  B. Radio  C. Inmobiliarias   
D. Avisos Clasificados  E. Revista CAMACOL   
F. Otros  ¿Cuál? \_\_\_\_\_

"Gracias por su valiosa colaboración"

\_\_\_\_\_  
NOMBRE DEL ENCUESTADO  
Jefe de Hogar SI  NO

\_\_\_\_\_  
NOMBRE DEL ENCUESTADOR

## ANEXO No. 2

### ENCUESTA DIRIGIDA A CONSTRUCTORES DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE PASTO



#### UNIVERSIDAD DE NARIÑO. FACULTAD DE CIENCIA ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

El objetivo de la presente encuesta es la de obtener información acerca de la OFERTA de vivienda en el municipio de San Juan de Pasto en el año 2011.

**Nota:** Esta información será utilizada con un fin estrictamente académico. Encuesta No. \_\_\_\_\_

#### GENERALIDADES

9. CLASE DE EMPRESA: \_\_\_\_\_

10. NUMERO DE TRABAJADORES: \_\_\_\_\_

11. AÑOS DE SERVICIO: \_\_\_\_\_

12. VINCULADO A CAMACOL: SI  NO

#### INFORMACIÓN BÁSICA PARA LLEVAR A CABO LA INVESTIGACIÓN.

13. ¿A QUE ESTRATOS ESTA DIRIGIDA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA?  
Estrato 1  2  3  4  5  6

14. CONSTRUYE VIVIENDA VIS: SI  NO

A que estratos se dirigen: 1  2  3

15. LA VIVIENDA QUE CONSTRUYE SE VENDE POR LO GENERAL:

A. Por ustedes  Por medio del banco  Inmobiliaria   
B. De contado  Financiada  Otros   
¿Cuál? \_\_\_\_\_

16. ¿CUÁL ES EL PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA POR METRO CUADRADO?

Estrato 1 \_\_\_\_\_  
Estrato 2 \_\_\_\_\_  
Estrato 3 \_\_\_\_\_  
Estrato 4 \_\_\_\_\_  
Estrato 5 \_\_\_\_\_  
Estrato 6 \_\_\_\_\_

17. TIPO DE VIVIENDA QUE CONSTRUYE:

- A. Casa  B. Apartamento

18. CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- A. Urbanización Abierta  B. Conjunto Cerrado  C. Independiente

19. ¿CUÁL CREE USTED QUE SON LOS PRINCIPALES MOTIVOS POR LOS CUALES LA GENTE NO COMPRA VIVIENDA? VIS

- F. No está vinculado a una Asociación de Vivienda o a un programa gubernamental que lo apoye.  
G. No posee los requisitos necesarios como ahorro programado, crédito bancario, subsidios, etc.  
H. Las viviendas ofrecidas en el mercado no satisfacen sus preferencias.  
I. Los ingresos económicos de la familia no son suficientes.  
J. No hay necesidad  
G. Otro

¿Cuál? \_\_\_\_\_

20. ¿POR QUÉ MOTIVO CREE QUE LA GENTE NO HA COMPRADO SU VIVIENDA? NO VIS

- A. Falta de recursos  
C. Desinterés por crédito hipotecario  
E. No hay necesidad  
F. Otro
- B. Cuota inicial alta  
D. No ha encontrado la ideal

¿Cuál? \_\_\_\_\_

21. ¿HA CONSTRUIDO VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES? SI  NO

22. ¿CUÁL ES LA RAZÓN PRINCIPAL PARA CONSTRUIR VIVIENDA ACTUALMENTE?

- A. demanda  
C. precios de los insumos  
E. Facilidad de crédito
- B. precios de la tierra  
D. Subsidios  
F. Otro

¿Cuál? \_\_\_\_\_

23. ¿CUÁL ES LA OFERTA ANUAL DISPONIBLE? \_\_\_\_\_

24. ¿CUÁLES SON LOS FACTORES DETERMINANTES DEL PRECIO DE VIVIENDA?

- A. Crecimiento del sector de la construcción  
B. Tasas de interés  
D. Ingreso de los hogares
- C. Costos de construcción  
E. Otros

¿Cuál? \_\_\_\_\_

25. ¿EN QUÉ RANGO DE PRECIOS VENDERÍA LA VIVIENDA PARA VIS?

- A. HASTA \$ 21.424.000
- B. Entre \$ 21.425.000 – 37.492.000
- C. Entre \$ 37.493.000 – 53.560.000
- D. Entre \$ 53.561.000- 72.306.000


26. ¿EN QUÉ RANGO DE PRECIOS VENDERÍA LA VIVIENDA PARA NO VIS?

- A. Entre \$ 72.307.000 - 90.000.000
- B. Entre \$ 90.000.000 - 110.000.000
- C. Entre \$ 111.000.000-130.000.000
- D. Entre \$131.000.000-150.000.000
- E. Más de \$ 150.000.000


27. ¿HACIA QUE BARRIO/SECTOR DE LA CIUDAD DIRIGEN LA VENTA DE VIVIENDA PRINCIPALMENTE? \_\_\_\_\_.

28. ¿CUÁLES CONSIDERA SERÍAN LOS ESPACIOS MÍNIMOS EN UNA VIVIENDA?

- A. Número de baños \_\_\_\_\_
- B. Número de alcobas \_\_\_\_\_
- C. Garaje \_\_\_\_\_
- E. Otros \_\_\_\_\_ ¿Cuál? \_\_\_\_\_

29. ¿SI LA CAPACIDAD ECONÓMICA NO ES SUFICIENTE PARA ADQUIRIR VIVIENDA, QUÉ ESPACIOS SACRIFICARÍA PARA VENDERLA?

- A. Una alcoba \_\_\_\_\_
- B. Un baño \_\_\_\_\_
- C. Un garaje \_\_\_\_\_
- D. Sector de menor costo \_\_\_\_\_

30. DE LOS SIGUIENTES RECURSOS ECONÓMICOS A CUALES CREE PUEDEN ACCEDER LAS PERSONAS PARA COMPRAR VIVIENDA. VIS:

- |                          |                          |                      |                          |                       |                          |
|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| A. Subsidio del Gobierno | <input type="checkbox"/> | B. Subsidio de Cajas | <input type="checkbox"/> | C. Ahorro Programado  | <input type="checkbox"/> |
| D. Subsidio Municipal    | <input type="checkbox"/> | E. Cesantías         | <input type="checkbox"/> | F. Aportes en Terreno | <input type="checkbox"/> |
| G. Aportes ONG           | <input type="checkbox"/> | H. Crédito Bancario  | <input type="checkbox"/> | I. Recursos Propios   | <input type="checkbox"/> |
| J. Otro                  | <input type="checkbox"/> |                      |                          |                       |                          |
- ¿Cuál? \_\_\_\_\_.

31. CUÁL CREE ES LA FORMA FRECUENTE QUE TIENEN LAS PERSONAS DE ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA PARA NO VIS:

- A. Contado
  - B. Crédito
  - C. Canje de inmueble o vehículo
  - D. Otro
- ¿Cuál? \_\_\_\_\_

32. ¿CUÁLES SON LOS MATERIALES PREFERIDOS EN ACABADOS EN SU CONSTRUCCIÓN?

- A. Cubierta - Material:
  - 1. Teja en fibrocemento
  - 2. Losa de concreto
  - 3. Teja de barro

- B. Muros - Material:
- |                       |                          |                      |                          |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1. Ladrillo Común     | <input type="checkbox"/> | 2. Bloque de cemento | <input type="checkbox"/> |
| 3. Bloque de Ladrillo | <input type="checkbox"/> | 4. Prefabricado      | <input type="checkbox"/> |
- C. Pisos - Material:
- |                 |                          |              |                          |            |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Baldosa      | <input type="checkbox"/> | 2. Cerámica  | <input type="checkbox"/> | 3. Vinisol | <input type="checkbox"/> |
| 4. Prefabricado | <input type="checkbox"/> | 5. Madera    | <input type="checkbox"/> |            |                          |
| 6. Otro         | <input type="checkbox"/> | ¿Cuál? _____ |                          |            |                          |

33. ¿QUÉ MEDIO DE INFORMACIÓN HA UTILIZADO O UTILIZARÍA PARA VENDER LA VIVIENDA?

- |                        |                          |                    |                          |                  |                          |
|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| A. Prensa              | <input type="checkbox"/> | B. Radio           | <input type="checkbox"/> | C. Inmobiliarias | <input type="checkbox"/> |
| D. Avisos Clasificados | <input type="checkbox"/> | E. Revista CAMACOL | <input type="checkbox"/> | F. Otros         | <input type="checkbox"/> |
| ¿Cuál? _____           |                          |                    |                          |                  |                          |

34. ¿CONSIDERA QUE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DESARROLLADAS EN LA REGIÓN HAN SIDO DEBIDAMENTE COORDINADAS ENTRE LOS DIFERENTES ACTORES REGIONALES?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

35. ¿CÓMO VE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DEL GOBIERNO

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

36. ¿CÓMO VE LA SOSTENIBILIDAD DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DE LA INSTITUCIÓN A LA CUAL PERTENECE?

---

---

---

---

---

---

---

---

37. DE MANERA PUNTUAL, ¿QUÉ PIENSA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

---

---

---

---

---

---

---

---

38. ¿COMO CREE USTED QUE SE PODRÍA MEJORAR LAS CONDICIONES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN SAN JUAN DE PASTO DESDE LA DEMANDA?

---

---

---

---

---

---

---

---

39. ¿COMO CREE USTED QUE SE PODRÍA MEJORAR LAS CONDICIONES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN SAN JUAN DE PASTO DESDE LA DEMANDA?

---

---

---

---

---

---

---

---

40. ¿DESEA AGREGARLE ALGO A LA ENCUESTA?

---

---

---

---

"Gracias por su valiosa colaboración"

\_\_\_\_\_  
NOMBRE DEL ENCUESTADO

\_\_\_\_\_  
NOMBRE DEL ENCUESTADOR