

**DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA Y VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY
PUTUMAYO. 2014**

**LUCY MARCELA BOLAÑOS PANTOJA
DAIRO LEANDRO VALLEJO OTAYA**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ECONOMIA
SAN JUAN DE PASTO
2015**

**DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIA Y VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY
PUTUMAYO. 2014**

**LUCY MARCELA BOLAÑOS PANTOJA
DAIRO LEANDRO VALLEJO OTAYA**

**Trabajo de grado presentado como requisito para optar al título de
Economista**

**Asesor:
Esp. IVAN FREDY ERAZO**

**Jurados:
Mg. ARMANDO PATIÑO
Mg. ARMANDO PAZ YAQUENO**

**UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA ECONOMÍA
SAN JUAN DE PASTO
2015**

NOTA DE RESPONSABILIDAD

Las ideas y conclusiones aportadas en este Trabajo de Grado son Responsabilidad de los autores.

Artículo 1 del Acuerdo No. 324 de octubre 11 de 1966, emanado del honorable Concejo Directivo de la Universidad de Nariño.

Nota de Aceptación:

Firma del Presidente del Jurado

Firma del Jurado

Firma del Jurado

San Juan de Pasto, Mayo de 2015.

AGRADECIMIENTOS

A Dios como autor, maestro y guía.

A nuestras familias por el apoyo incondicional que siempre nos han brindado, el amor y la motivación permanente para alcanzar las metas trazadas.

A nuestro compañero de tesis por brindar su apoyo incondicional.

A todos aquellos docentes con quienes tuvimos la oportunidad de ser alumnos en sus respectivas asignaturas.

A nuestros queridos compañeros y todas las demás personas que de una u otra manera nos apoyaron y motivaron a sacar este proyecto adelante.

DEDICATORIA

Con todo el amor del mundo a mi hijo Alejandro Vallejo, motor de mi vida y quien me impulsa seguir adelante, a mi madre Martha Otaya, y hermana Francy Vallejo. Que han llevado consigo el deseo, el sueño, el anhelo de ver este momento hecho realidad, gracias por su continuo apoyo y por soñar conmigo de manera incondicional.

DAIRO VALLEJO OTAYA

A Dios por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida.

A mi hijo por ser la fuente de motivación e inspiración para poder superarme día tras día.

A mi padre quien con sus consejos ha sabido guiarme para culminar mi carrera profesional.

A mi madre por ser la persona que me ha acompañado durante todo mi trayecto estudiantil y de mi vida.

A mis hermanos por estar siempre presentes acompañándome.

LUCY MARCELA BOLAÑOS PANTOJA

**“Serás del tamaño de tus pensamientos, no te permitas fracasar”
Mijares y Lucero.**

RESUMEN

Esta investigación abordó el tema de vivienda de interés prioritaria y vivienda de interés social en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo año 2014, dado que la vivienda es uno de los pilares recomendados por los organismos multilaterales para disminuir los índices de pobreza, además, es un factor fundamental que interrelaciona variables sociales, económicas, ambientales, políticas, entre otras.

En este sentido, el propósito de esta investigación consistió básicamente en determinar la situación actual del mercado habitacional, su demanda, su oferta, las acciones realizadas por el gobierno municipal en cuanto al tema de vivienda; y ante la situación encontrada, proponer estrategias que dinamizarán la construcción y el acceso a este bien.

Se encontró que la demanda de vivienda en el área urbana del municipio es alta, mientras que la oferta para cubrir esta demanda es relativamente baja.

Todo esto permitió establecer, entre muchos otros aspectos que el municipio de Sibundoy Putumayo enfrenta un déficit del 41,66% en cuanto a vivienda de interés prioritaria y vivienda de interés social, generado principalmente por llegada de población víctima del desplazamiento forzado que se ha establecido en el municipio, lo cual ejerce un fuerte impacto sobre esta variable.

Palabras clave: Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS), Déficit, Oferta, Demanda.

ABSTRACT

This investigation addressed the issue about housing a priority interest and a social interest housing in the urban área in the Sibundoy municipality, Putumayo on 2014, since housing is one of those recommended by multilateral agencies pillars to reduce poverty rates also is a fundamental factor that interrelates social, economic, environmental, political variables among others.

In this sense, the purpose of this research was basically to determine the present situation of the housing market, demand, its offer, actions taken by the municipal government on the issue of housing; before found to the situation, proposing strategies to energize the construction and the Access for it.

It was found that the demand for housing in the urban area is high, while the supply to cover this demand is relatively low.

All this allowed to establish, among many other aspects that the Sibundoy municipality, Putumayo, faces a shortfall of 41.66% in housing a priority interest and a social interest housing, generated mainly due to the arrival of victims of forced displacement it has been established in the municipality, which has a strong impact on this variable.

Key words: Housing a priority interest (VIP) and a social interest housing Social (VIS), Deficit, offert, demand.

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN.....	15
1. MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.1 TEMA	16
1.2 TITULO.....	16
1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	16
1.3.1 Antecedentes.....	16
1.3.2 Estado actual.....	18
1.3.3 Formulación del problema:.....	19
1.3.3.1 Pregunta general.....	19
1.3.3.2 Preguntas específicas:.....	19
1.4 JUSTIFICACIÓN.....	20
1.5 OBJETIVOS	21
1.5.1 Objetivo general.....	21
1.5.2 Objetivos específicos:	21
1.6 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.....	21
1.6.1 Universo de estudio	21
1.6.2 Espacio geográfico	21
1.6.3 Tiempo a investigar y emplear.....	21
2. MARCO DE REFERENCIA.....	22

2.1 MARCO TEÓRICO	22
2.2 MARCO CONTEXTUAL	29
2.3 MARCO LEGAL	34
2.4 MARCO CONCEPTUAL	36
3. METODOLOGIA	40
3.1 TIPO DE ESTUDIO.....	40
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	40
3.3 DISEÑO DE PROCEDIMIENTOS.....	42
3.4 TÉCNICAS DE ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS	43
4. PRESENTACION DE RESULTADOS.....	44
4.1 DEMANDA DEL MERCADO DE VIP Y VIS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO.2014	44
4.2 OFERTA DEL MERCADO DE VIP Y VIS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO. 2014	52
4.3 ACCIONES QUE HA REALIZADO EL GOBIERNO MUNICIPAL ENCAMINADAS HACIA EL SECTOR DE LA VIVIENDA: VIP Y VIS EN SIBUNDOY PUTUMAYO 2014.....	57
4.4. ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A DINAMIZAR LA CONSTRUCCION Y ACCESO A LA VIP Y VIS EN EL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO.....	65
CONCLUSIONES	69
RECOMENDACIONES.....	71
BIBLIOGRAFIA.....	72

NETGRAFIA.....	73
ANEXOS	74

LISTA DE CUADROS

pág.

Cuadro 1. Distribución de familias del municipio de Sibundoy (p) en estratos. 2014	41
Cuadro 2. Tamaño de la muestra	42
Cuadro 3. Propietarios y no propietarios	48
Cuadro 4. Listado de proyectos de vip en el departamento del putumayo. 2014	60
Cuadro 5. Programas de vivienda en el municipio de Sibundoy (p). 2014Ç	61

LISTA DE MAPAS

pág.

Mapa 1. Ubicación del municipio de Sibundoy en el departamento del Putumayo	30
---	----

LISTA DE GRAFICOS

	pág.
Gráfico 1. División demográfica en el municipio de sibundoy (p) 2014.	45
Gráfico 2. Principales razones de llegada de población al municipio de Sibundoy (p). 2014	46
Grafica 3. Situación de vivienda estrato uno en el municipio de Sibundoy (P). 2014	49
Grafica 4. Situación de vivienda estrato dos en el municipio de sibundoy (P). 2014	49
Grafica 5. Situación de vivienda estrato tres en el municipio de Sibundoy (P). 2014	50
Grafica 6. Demanda de vivienda total y por estrato en el municipio de Sibundoy (p). 2014	51
Gráfico 7. Oferta de vip y vis en el Área Urbana Del Municipio De Sibundoy (p) 2014.	54
Gráfico 8. Mercado de vivienda en el municipio de Sibundoy putumayo. 2014	55
Gráfico 9. Demanda y oferta efectiva de vip en el municipio de Sibundoy (p) 2014	56
Gráfico 10. Demanda y oferta efectiva de Vipa y vis en el municipio de Sibundoy (p) 2014.	57
Gráfico 11. Modelos de vip gratuitas a realizarse en el municipio de Sibundoy (p). 2014	63

LISTA DE ANEXOS

	pág.
ANEXO A. FORMATO DE ENCUESTA.....	74
ANEXO B. TABULACION ENCUESTAS	78
ANEXO C. FORMATO DE ENTREVISTA.....	83
ANEXO D. FORMATO DE ENTREVISTA.....	84
ANEXO E. ENTREVISTA 1	85
ANEXO F. ENTREVISTA 2.....	88
ANEXO G. TOTAL PROYECTOS DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO.	90
ANEXO H. PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY PUTUMAYO. 2014	91
ANEXO I. LISTADO DE CUPOS DE VIVIENDA PARA AHORRADORES POR DEPARTAMENTO.....	92

INTRODUCCIÓN

La vivienda juega un papel decisivo en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, al acceso a servicios hoy considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar. En adición a lo anterior, representa la principal inversión y el patrimonio más importante de las familias de ingresos medio y bajo; y, en algunos casos constituye incluso una fuente importante de ingresos. No obstante, gran parte de la región muestra fuertes déficit habitacionales entre las familias de menores ingresos, lo que se expresa tanto en la carencia absoluta de vivienda (déficit cuantitativo) como en la habitación de viviendas de calidad muy deteriorada o que no ofrecen los servicios básicos (déficit cualitativo).

Como respuesta a esta problemática el gobierno nacional propició la creación de soluciones habitacionales económicas como la vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS) y algunas políticas relacionadas con subsidios para facilitar su compra. Por otra parte, las constructoras en el proceso de diseño de esta nueva solución habitacional, crearon viviendas cuyos procesos de construcción en masa exigían una reducción en sus costos para garantizar precios de venta económicos, tomando como estrategia la entrega de vivienda con procesos de acabados incompletos.

A pesar de la implementación de estas soluciones habitacionales, la situación de la vivienda en el municipio no ha sido muy favorable, puesto que estos procesos se desarrollan de una manera ineficiente.

Por estas razones el presente trabajo está enfocado en la elaboración de un diagnóstico de la VIP y VIS, en el cual se tendrá en cuenta la demanda y oferta; esto permitirá identificar de una manera clara y precisa los aspectos que han llevado a la actual situación que se vive en el Municipio, que acciones ha implementado el gobierno municipal y como se puede dinamizar la construcción y venta de VIP y VIS en el Municipio de Sibundoy Putumayo.

1. MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 TEMA

La vivienda como factor fundamental para el desarrollo social y económico de la familia.

1.2 TÍTULO

Diagnóstico de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo. 2014

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1 Antecedentes. Para abordar el tema de vivienda se comenzará con su origen literario, del vocablo español “vivienda” el cual adquiere dos significados: morare (morada) y domus (habitación). Tiene origen en el verbo latino vivere (vivir), que como verbo activo neutro significa: morare (morar) y habitare (habitar). Estas palabras intensifican su significado por la acción que implica el habitar. El hábitat: “Es el medio físico-natural o modificado donde el hombre desarrolla sus actividades y su proceso de transformación o formación continua”. En el interior de este se desarrolla el “habitar” del hombre, del ser humano, en lo exterior la estructura física de la vivienda, se ha adecuado al paso del tiempo a circunstancias de sus ocupantes.

La vivienda como un bien tangible ha presentado distintas peculiaridades; una relacionada a su precio alto, que imposibilita a familias con bajos ingresos a adquirirla, por otro lado su tenencia ha logrado un incremento en su riqueza como activo y permite el acceso a créditos bancarios.

Las externalidades que ha presentado la falta de una vivienda fueron acompañadas con los asentamientos humanos y construcciones deficientes.

La vivienda como elemento vivo se ve afectada por continuas transformaciones de los movimientos socioeconómicos, dentro de estas transformaciones la vivienda ha adquirido múltiples posibilidades tanto para sus miembros como para sus allegados, generando oportunidades económicas de nuevos relacionamientos internos.

Según el DANE, en Sibundoy en el año 2005 existían 3810 viviendas, 2676 de ellas ubicadas en la cabecera urbana y 1134 en la zona rural; cerca del 91.6% de viviendas del municipio son casas, el 6,8% apartamentos y el 1,6% cuartos u

otros, en promedio en la zona urbana vivían 3,7 personas por vivienda, en la zona rural 4,1 y en general en todo el municipio 3,9 personas.

Sibundoy, ha adoptado los patrones tipológicos tradicionales para el área urbana, entendiéndose estos como la adopción de sistemas de construcción e implantación de vivienda conocidos en los departamentos del sur, Nariño y Putumayo principalmente. Predominan en un 50% las viviendas de un piso que conservan el alero en las cubiertas de teja y últimamente de eternit. El modelo de estas viviendas se han catalogado como arquitectura espontánea sencilla con influencia de tipo colonial español, dicho hábitat adoptado para las áreas urbanizadas con una escasa área de cesión para andenes, ha reflejado una vida más activa hacia la parte interior por el contacto con las zonas de servicio y los huertos, hecho que también se relaciona con un modo de vida más rural que urbano propiamente dicho.

Un 25% de las construcciones obedece a una tipología considerada como “vivienda de interés social”, sistema en el cual participan diferentes entidades como el Banco Agrario, Inurbe y algunos urbanizadores privados. Este tipo de vivienda se ha caracterizado por ir evolucionando en su volumetría y en pocos años cambiando radicalmente presentándose gran heterogeneidad en las soluciones propuestas por los mismos usuarios. Este sistema ha permitido aun la subdivisión de la misma edificación en predios pequeños aumentando la densidad, para llegar a 50 y 60 viviendas por hectárea.

En el 25% restante están las construcciones cuyos sistemas han evolucionado, adoptando la placa de concreto con proyección a pisos superiores. Siendo los ejes principales y algunas pocas calles, las que presentaron la implantación de edificios de 2, 3 y hasta 4 pisos, modelos tipológicos que obedecen a la intervención de técnicos y especialistas de construcción y diseño. Esta clase ha correspondido a un proceso que produce una sucesiva transformación del centro por el cambio de usos y especialización de las funciones de la ciudad.

El municipio de Sibundoy se ha desarrollado sin ningún tipo de planificación urbanística. Este municipio ha presentado un déficit de vivienda elevado aproximadamente en el casco urbano 490 hogares populares sin vivienda y unas 80 viviendas en mal estado de mantenimiento.

Las acciones que se han realizado con el fin de disminuir esa problemática se han encaminado a la creación de proyectos de vivienda, entre los que se destacan los siguientes:

- **Viviendas veredas varias:** proyecto presentado al ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, a corpoamazonia y al Banco Agrario, este proyecto recibió un reconocimiento especial por el diseño y construcción beneficiando a 35 familias.

- **Urbanización Nuevo Milenio:** beneficiando a la población en situación de desplazamiento forzado: Nuevo Milenio etapa I, 19 viviendas; y población vulnerable: Nuevo Milenio etapa II, 60 viviendas. Este proyecto fue aprobado por la Diócesis Comfamiliar, ACNUR, la Gobernación, FONVIVIENDA y FINDETER.
- **Posadas turísticas:** proyecto promovido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, beneficiando a 18 familias.

1.3.2 Estado actual. En el Municipio de Sibundoy Putumayo, actualmente se presenta un crecimiento demográfico considerable, esto debido a una serie de variables como la llegada de pobladores del medio y bajo Putumayo, víctimas de una problemática social que incluye:

- familias en situación de desplazamiento por violencia,
- madres cabeza de hogar,
- personas en situación de discapacidad,
- trabajadores no cualificados,
- población vulnerable como niños y ancianos.

Sibundoy presenta el mayor índice de declaraciones rendidas de población desplazada con respecto a los demás municipios del valle de Sibundoy. Acción Social reporta que hasta la fecha se ha recibido un total de 779 hogares equivalentes a 3343 personas en situación de desplazamiento. El total de esta población se distribuye en zona rural el 15% y en zona urbana el 85%. La población desplazada que reside en el Municipio procede en su mayoría del mismo Departamento del Putumayo, fundamentalmente de los municipios de Puerto Caicedo, Puerto Asís, Valle del Guamuéz, Leguizamó, entre otros.

Por otra parte, el Municipio atrae a la población estudiantil de este Departamento por contar con instituciones educativas accesibles para la población, además, en la actualidad se está ejecutando el proyecto de construcción vial de la variante San Francisco- Mocoa, lo que ha generado la llegada de personal profesional proveniente de las grandes ciudades para la realización de este proyecto.

Otro factor a tener en cuenta es la llegada de profesionales como médicos, policías, odontólogos, etc. que por sus actividades o profesión están en continua movilidad; y si a esto se agrega que cada año se forman nuevos hogares en el Municipio, se encuentra que año tras año la demanda de vivienda crece.

Los programas de vivienda que se han venido adelantando en el Municipio no obedecen a una planificación urbanística y de extensión de las redes de servicios

públicos que a nivel urbano se deben establecer y a las normas que para estos casos se deben cumplir.

Hoy el Municipio basa su proyección en la construcción de vivienda articulando tanto del Plan de desarrollo “Unidad para la prosperidad” como al Esquema de Ordenamiento Territorial para realizar una buena planificación a la hora de atender la demanda de vivienda, ya que las proyecciones del EOT en el área de expansión indican hacia donde puede establecerse la construcción de vivienda de interés social, estaría dado primordialmente hacia los sectores de Villanueva, Pablo VI, sitios estratégicos que ofrecen espacio suficiente para establecer dos parques recreacionales al lado y lado de la carrera 17 y cerca de otros componentes del desarrollo urbano como serian el mercado y el terminal de transportes. Sin embargo, lo ideal no es extenderse horizontalmente sino consolidar y mejorar urbanizaciones o sectores para vivienda de interés social hacia barrios con lotes desocupados que permitan reorganizar la estructura barrial como son: Las Lajas, Villa del Prado, Santa Isabel, Villa Fátima, Portachuelo, San Felipe, Tabanoc, y Los Pinos. De acuerdo con la oficina de Planeación de la Alcaldía se tiene que existen los siguientes Proyectos de vivienda, los cuales están formulados y en procesos de revisión:

- Nuevo milenio etapa iii: 12 beneficiarios,
- 20 de julio: 60 beneficiarios aproximadamente,
- Unidos construimos: construcción en sitio propio y disperso 60 beneficiarios aproximadamente,
- Tejares del alto: 60 beneficiarios.

1.3.3 Formulación del problema:

1.3.3.1 Pregunta general. ¿Cuál es la situación del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del Municipio de Sibundoy Putumayo. 2014, como ha contribuido el gobierno Municipal y como se puede potencializar?

1.3.3.2 Preguntas específicas:

- ¿Cuál es la demanda del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del Municipio de Sibundoy Putumayo 2014?

- ¿Cuál es la oferta del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del Municipio de Sibundoy Putumayo 2014?
- ¿Qué acciones ha realizado el gobierno municipal encaminadas hacia el sector de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en Sibundoy Putumayo 2014?
- ¿Qué estrategias contribuirán a dinamizar la construcción y acceso a la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el municipio de Sibundoy Putumayo?

1.4 JUSTIFICACIÓN

El crecimiento demográfico presentado en el Municipio de Sibundoy Putumayo durante la última década, obedece por un lado a la tasa de natalidad, y por el otro, a los desplazamientos del medio y bajo Putumayo, originados ya sea de forma voluntaria o involuntaria.

La investigación busca conocer la situación del mercado de VIP y VIS en el Municipio de Sibundoy, al interior se abordaran temas relacionados con fallas de mercado (oferta y demanda), intervención del Estado en materia de vivienda, proyectos de vivienda de interés prioritario y social en ejecución, y cierre financiero de las familias.

Los resultados obtenidos, expondrán los determinantes de la situación de vivienda de interés prioritario y social en Sibundoy; a la vez esta investigación servirá de base para el desarrollo de futuros estudios sobre la situación de la vivienda en este Municipio.

La importancia de esta investigación radica en conocer las características de este sector y el papel de las autoridades municipales, su gestión, sus programas, sus inversiones públicas, respecto a la vivienda, dado que se trata de uno de los pilares recomendados por los organismos multilaterales para disminuir los índices de pobreza.

Esta investigación, aporta elementos de juicio al equipo investigador dentro de las líneas de crecimiento y desarrollo económico de la región. La nueva información, presentara un enfoque diferente para comprender la situación habitacional encontrada, dado que la vivienda es un factor fundamental que interrelaciona variables sociales, económicas, culturales, ambientales, políticas, entre otras.

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 Objetivo general. Conocer la situación del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo 2014, las acciones realizadas por el gobierno municipal y como se puede dinamizar.

1.5.2 Objetivos específicos:

- Determinar la demanda del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo 2014.
- Analizar la oferta del mercado de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo 2014.
- Conocer las acciones que ha realizado el gobierno municipal encaminadas hacia el sector de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en Sibundoy Putumayo 2014.

Proponer estrategias que dinamicen la construcción y acceso a la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el municipio de Sibundoy Putumayo.

1.6 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.6.1 Universo de estudio. Los sujetos sobre los cuales recaerá esta investigación son los siguientes:

- Hogares del área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo,
- Empresas constructoras de programas de VIP Y VIS,
- Funcionarios de instituciones relacionados con el apoyo a esos programas.

1.6.2 Espacio geográfico. La investigación se desarrolla en el municipio de Sibundoy Putumayo en el área urbana.

1.6.3 Tiempo a investigar y emplear. El tiempo a investigar es el periodo 2014; por su parte el tiempo a emplear será junio de 2014 a mayo de 2015.

2. MARCO DE REFERENCIA

2.1 MARCO TEÓRICO

Vivienda según la Organización de las Naciones Unidas (ONU): “El concepto de vivienda lo entiende como el espacio donde individuos o familias pueden cohabitar en condiciones de seguridad, paz y dignidad y no dentro del contexto de albergue o cobijo”.¹

De acuerdo al Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas en su Observación General nº 4, esta definición se ve ampliada en diferentes naciones al relacionarlo también dentro de la noción de ciudad, donde vivienda digna y adecuada significa también un espacio adecuado, seguridad adecuada, zonas verdes, iluminación y ventilación adecuada, infraestructuras, equipamientos, etc.

Por lo tanto, para la ONU, una vivienda es un espacio plenamente equipado, en vecindarios dotados de servicios urbanos accesibles, con relaciones que permitan la comunicación vecinal, donde es posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles que la sociedad avanzada demanda. Además, debe ser fija y habitable, que cumpla requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por las normas de cada país y con unos mínimos requisitos de confort, aislamiento climático (frío, humedad, lluvia, calor), seguridad estructural, calidad constructiva, entre otros.

Vivienda según el Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC): La vivienda se entiende como un bien 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; es decir, la vivienda debe interpretarse desde dos perspectivas: a partir de la función que cumple como satisfactor de necesidades humanas y desde las características que debe tener.

La vivienda, por sus características, representa un bien que ocupa un lugar relevante entre las preocupaciones y necesidades de la población, pues constituye un bien primario de defensa ante los rigores climáticos, de intercambio social, sirve para el uso y desarrollo familiar, constituye un mejoramiento de los estándares sociales, es una inversión durable y transable. Igualmente, para que la vivienda

¹ GOLAY, Christopher y ÖZDEN, Melik. El derecho a la vivienda. Un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <http://www.cetim.ch/es/documents/bro7-log-A4-es.pdf>

sea habitable, debe tener una configuración física y unas dotaciones adecuadas, es decir, debe estar provista de los elementos que permitan la satisfacción de las necesidades básicas que se cumplen en ella.

En términos concretos, los atributos de la vivienda se pueden definir en función de sus componentes básicos, es decir, de su estructura, servicios públicos, espacio, infraestructura de servicios comunales, localización y contorno.

Al no contar con esto, se habla de un déficit de vivienda. El déficit habitacional se puede dimensionar considerando la división o desagregación de las carencias en cuantitativas y cualitativas.

Para determinar hasta qué punto las necesidades habitacionales de la población están satisfechas, se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar, se debe estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población del país (déficit cuantitativo), y en segundo lugar, se requiere cuantificar el número de viviendas que no cumplen con estándares mínimos de calidad y por ende no ofrecen una calidad de vida adecuada a sus moradores (déficit cualitativo).

La vivienda como un activo de los hogares según la CEPAL:

La vivienda constituye uno de los principales activos con que cuentan los hogares, al tiempo que implica un ahorro importante cuando se dispone del bien en propiedad, en tanto, para quienes no poseen este activo implica destinar gran parte de sus ingresos para destinarla a este fin. En este sentido, las formas de acceso a la vivienda pueden ser examinadas en sus efectos positivos o negativos, dentro del portafolio de recursos que movilizan los hogares para el bienestar.²

El análisis de la vivienda como un bien que permite satisfacer las necesidades habitacionales de la familia es, sin embargo, una aproximación parcial al rol que ella juega en las estrategias de vida de la familia. Así, por ejemplo, la condición de propietario permite que el activo vivienda asuma funciones muy diferentes en los procesos de combinación y encadenamiento de otros activos: la vivienda no sólo es un bien que permite satisfacer las necesidades de habitación de la unidad familiar. Puede también ser movilizada para actividades productivas dentro de los confines del hogar, permite desarrollar estrategias de incorporación y absorción de parientes, allegados y otras familias, y puede ser orientada a generar recursos financieros cuando es usada ya sea como fuente de ingresos mediante el arriendo, total o parcial, como garantía de crédito para la familia, como respaldo hipotecario, o bien, como recurso de garantía a terceros.

² CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe. La vivienda como un activo. Santiago de Chile: s.n., 1999.

Ciertamente, en la condición de no propietario, la vivienda reduce sus potencialidades de múltiple uso, aunque parte de las estrategias antes señaladas también son posibles.

Por estas dos razones, tanto por ser el rubro de mayor peso en el presupuesto del hogar como por su multifuncionalidad, el activo vivienda merece una atención especial.

Vivienda de interés social según el Parlamento Andino:

“La vivienda social (VS) se define como una solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en las áreas más deprimidas socialmente cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes”.³

La calidad de la vivienda es uno de los indicadores más claros sobre el nivel de vida de la población, ya que existe una estrecha relación entre la calidad de la vivienda y el ingreso recibido por cada familia.

El rápido crecimiento de la población ha traído consigo una fuerte demanda de viviendas y un alto déficit de las mismas, especialmente en términos cuantitativos. Las viviendas rurales son generalmente construidas de madera con techos de paja o zinc, con escasos cuartos y carentes de los más elementales servicios. Por lo general las condiciones del desarrollo urbanístico en sectores de escasos recursos son precarias en cobertura y calidad de los servicios públicos, la misma vivienda y las condiciones de los suelos. Por otro lado, el crecimiento está determinado por un excesivo desorden administrativo, donde hay un total descontrol de las autoridades al no existir planeación urbana coherente con las necesidades de la población.

Se presenta gran ausencia de mecanismos de seguimiento de políticas estatales alrededor de la vivienda social una carencia de regulación en la calidad de la misma. Por ello debe haber estudios enfocados en aspectos como calidad habitabilidad.

Este concepto de calidad habitabilidad se refiere al conjunto de condiciones físicas, como las no físicas, que permiten la permanencia de las personas en un lugar. Entre las condiciones físicas se encuentran todas aquellas referentes al proceso de transformación del territorio y el ordenamiento espacial de las relaciones internas y externas del elemento humano, la construcción del cuerpo físico que alberga las actividades y las personas y la delimitación física del ámbito individual y colectivo. “La transformación arquitectónica es precisamente la

³ III CUMBRE SOCIAL ANDINA. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <http://www.parlamentoandino.org/csa/documentos-de-trabajo/informes-ejecutivos/28-vivienda-social.html>

encargada de proporcionar estas condiciones físicas del hábitat cultural del ser humano”. (Saldarriaga, 1981)

Hoy en día la mitad de la población global vive en pequeñas y grandes ciudades y los estudios muestran que las ciudades abrigarán dos tercios de la humanidad en poco más de una generación.

En los Países Miembros de la Comunidad Andina, la vivienda de interés social es uno de los asuntos de política social más delicados tanto en términos técnicos como legales, debido a que está vinculada a prácticas clientelistas e intereses de élites empresariales. Por ello, el correcto uso de suelo para VIS es un asunto que origina muchos conflictos políticos y judiciales.

El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina según la CEPAL: El financiamiento de la vivienda es un elemento central de toda política habitacional. Típicamente, dos son los aspectos que deben considerar las opciones de financiamiento para la vivienda a fin de ser viables y sostenibles. Por un lado, deben constituir opciones que ofrezcan rentabilidad a los agentes participantes en el mercado; de otro modo, no será factible atraer la inversión de recursos, particularmente privados, hacia el sector de la vivienda. Al mismo tiempo, deben resultar opciones adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios; en caso contrario, una fracción de la población, aquella con menores ingresos, quedará al margen de las operaciones del mercado.

Dado que ambos objetivos no necesariamente son compatibles, en diversos contextos se ha producido una gravitante intervención del Estado, la cual muchas veces se ha traducido en un enfoque paternalista que ha derivado en una mala asignación de recursos, por el otorgamiento de créditos a tasas de interés subsidiadas, y en una administración deficiente respecto a la recuperación de los fondos prestados, con serios problemas de morosidad por parte de los deudores.

Alternativamente, también se han ensayado otros esquemas que han procurado crear un mayor espacio para la gestión privada en la construcción y el financiamiento de viviendas, reservando para el Estado, al menos teóricamente, un rol fundamentalmente normativo y subsidiario aportando capacidad de compra para los estratos de menores ingresos. Con tal propósito, la intervención del Estado se centra en el aporte de subsidios directos no reembolsables con exigencias de ahorro previo por parte de las familias beneficiarias.

Dado que con frecuencia esto no es suficiente para obtener el tipo de vivienda que las familias de menores ingresos pueden o desean adquirir, estas dos fuentes de financiamiento son complementadas con algún tipo de crédito para la vivienda. Sin embargo, la provisión de crédito hipotecario en condiciones accesibles para las familias de menores ingresos no ha sido una tarea fácil de realizar.

Por lo general, los esquemas institucionales de movilización de recursos para la vivienda han sido incapaces de dotarse de fondos de largo plazo, teniendo en cuenta que el financiamiento de la vivienda tiene precisamente un horizonte temporal de esta índole. La disponibilidad de fondos de corto plazo, básicamente ahorros familiares, no ha sentado bases de estabilidad a los sistemas financieros de vivienda y más bien ha creado riesgos potenciales y muchas veces reales de descalce de plazos y tasas. Además, el desarrollo relativamente limitado de los mercados de capitales también ha incidido adversamente en la existencia de débiles vínculos entre éstos y el financiamiento de la vivienda.

Por otro lado, el bajo monto de las operaciones de crédito hipotecario para los sectores de menores ingresos y los mayores costos de transacción involucrados ha tendido, en un ambiente de competencia, a desalentar a los intermediarios financieros a otorgar créditos para vivienda a dichos sectores. En otras palabras, muchas de las opciones de crédito hipotecario disponibles en el mercado están, en la práctica, fundamentalmente dirigidas a atender a los sectores con mayor capacidad adquisitiva.

Políticas y programas de vivienda según la CEPAL: En consonancia con reformas económicas de mercado, los sectores públicos han asumido principalmente como reguladores y promotores; como oferentes “subsidiarios” de viviendas a familias y personas en situación de extrema pobreza, y como suministradores de obras sanitarias y de equipamientos complementarios que tienen un alto contenido de bienes públicos.

Las tareas y responsabilidades de entidades públicas han incluido la fijación y el cumplimiento de normas referidas principalmente a los siguientes aspectos: 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 viviendas de interés social.

Empresas privadas y otras entidades del sector (tales como cooperativas de vivienda y sociedades mutuales), han tomado la principal responsabilidad como constructores y oferentes de viviendas de interés social. Por su parte, bancos y otras instituciones financieras privadas deberían asumir similares tareas en la gestión de las cuentas de ahorro y de los créditos hipotecarios para esas viviendas.

Los principales oferentes de viviendas sociales han sido empresas constructoras privadas, las cajas de compensación familiar, y organizaciones populares de vivienda. Esos oferentes son de muy diverso tamaño pero aportan un ambiente de competencia en la determinación de los precios de mercado de viviendas nuevas.

La vivienda según CAMACOL: La vivienda es un lugar estructuralmente separado e independiente, destinado a ser ocupado por una familia o grupo de personas familiares o no, que viven juntos, o por una persona que vive sola. La unidad de vivienda puede ser una casa o un apartamento.

Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV).

Por su parte la Vivienda de interés prioritario (VIP) es una solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

Vivienda y desarrollo urbano según el Plan Nacional de Desarrollo: El Plan Nacional de Desarrollo en cuanto a vivienda toma el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad” donde mantiene una concepción integral del desarrollo urbano, que conlleva la planificación y actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, y movilidad urbana, en el marco de actuaciones urbanas integrales y del fortalecimiento de los instrumentos de planeación y ordenamiento regional y local. La estrategia de Ciudades amables y sostenibles para la equidad es una de las más importantes en la medida que contribuye a la superación de la pobreza en zonas urbanas a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (vivienda y su entorno, agua potable y saneamiento básico) y movilidad. Adicionalmente, da continuidad al cumplimiento de visiones y metas de largo plazo de país, tales como: los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), la Visión Colombia 2019: Construir Ciudades Amables, y la Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades de Colombia a 2035.

Las estrategias del componente de acceso a activos articuladas bajo el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad”, buscan promover la obtención de recursos físicos, de manera autónoma y sostenible, como herramientas fundamentales para mejorar las condiciones de vida de las personas, en la medida que contribuye a la superación de la pobreza en zonas urbanas a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y movilidad urbana.

“A través del acceso a una vivienda digna con acceso a servicios públicos domiciliarios se logra que los hogares más vulnerables superen las privaciones relacionadas con condiciones de habitabilidad y por ende salir de su condición de pobreza, para lo cual se trabajará en los siguientes frentes:

Reducir el déficit habitacional cuantitativo urbano asociado al IPM.

Las intervenciones orientadas a mitigar condiciones de precariedad en la vivienda atacan simultáneamente problemas asociados al acceso a una vivienda digna y servicios públicos domiciliarios, solucionando las privaciones en materia de habitabilidad del Índice de Pobreza Multidimensional. Dentro de esta estrategia se encuentra la implementación de programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como: subsidio familiar de vivienda en especie “Programa Viviendas Gratuitas” y subsidio familiar a través del programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

Fortalecer los instrumentos de acceso a vivienda para los hogares.

El Gobierno Nacional continuará concentrando sus esfuerzos en la identificación y remoción de las distintas barreras que limitan el acceso a vivienda para los hogares más vulnerables manteniendo una aproximación diferencial en el diseño de instrumentos y programas que tenga en cuenta las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiarios de la política. Esto se desarrollará a través de la asignación de Subsidios Familiares de Vivienda -SFV en dinero o en especie para la adquisición de una vivienda urbana nueva, garantías crediticias, la cobertura condicionada de tasa de interés en créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional para la adquisición de vivienda nueva, y combinaciones de los dos anteriores para continuar aumentando las opciones de financiación hipotecaria disponibles en la base de la pirámide poblacional.

Con el propósito de facilitar el acceso a vivienda para los hogares de bajos ingresos e impulsar la construcción de viviendas, se ejecutará una segunda generación del Programa de Vivienda Gratuita; se ofrecerán nuevas coberturas a la tasa de interés a créditos hipotecarios para la adquisición de VIP y VIS nuevas; y se apoyará la consecución del cierre financiero para la adquisición de VIS en los mercados donde hay una limitada disponibilidad de SFV con cargo a los recursos del FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar -CCF.

El Gobierno Nacional se ha propuesto la ambiciosa tarea de iniciar la construcción de un millón de viviendas durante su mandato, de las cuales 650.000 serán viviendas de interés social (VIS), y dentro de ellas entregar 100.000 viviendas de interés prioritario (VIP) de forma gratuita. Esa apuesta permitirá avanzar en la solución de los problemas de habitabilidad, aumentar la calidad de vida de la población beneficiada e impulsar el crecimiento económico a través de los encadenamientos productivos del sector.

Por su parte, las entidades territoriales apoyaran la financiación de vivienda social, implementando programas e instrumentos complementarios y articulados a la

política nacional de vivienda, o como único promotor de los mismos, con recursos propios y del Sistema General de Regalías”⁴.

Sector vivienda según el Plan local de desarrollo: Se promoverá una exhaustiva atención a la vivienda rural y urbana a través de la promoción de proyectos de vivienda de interés social. Se propenderá por el mejoramiento del hábitat y el acceso a una vivienda digna y segura, con énfasis especial en grupos vulnerables, en el marco de un proceso de re densificación y renovación urbana. Se gestionará procesos para construcción de vivienda de interés social en zona urbana y rural. Se fortalecerá las organizaciones populares de vivienda para el mejoramiento del hábitat y la generación de viviendas de interés social y prioritario por autoconstrucción. Se promoverá la elaboración de una política pública de vivienda de interés social, para que la oferta y demanda de vivienda siempre sea atendida y así solucionar los problemas de déficit de vivienda en el Municipio de Sibundoy.

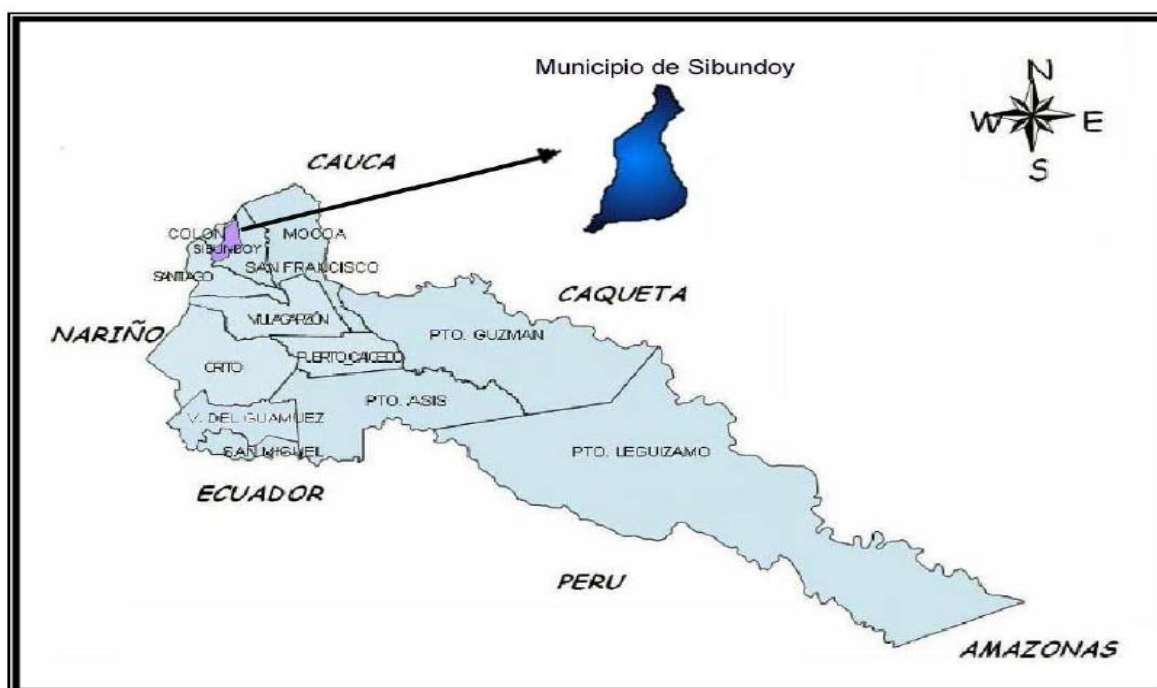
2.2 MARCO CONTEXTUAL

Ubicación Geográfica. El Valle de Sibundoy hace parte del levantamiento de los Andes al oriente del Nudo de los Pastos, es decir antes de la ramificación de la cordillera.

La vertiente interna del Valle es la cuenca alta del Río Putumayo y las exteriores corresponden a Alto Caquetá, Putumayo y Alto Guamuéz de la macrocuenca amazónica, vertiente atlántica y al Alto Juanambú cuenca del Patía de la vertiente pacífica.

⁴ PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. “Prosperidad para Todos”. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/ArticuladoVF.pdf> 2010 - 2014

Mapa 1. Ubicación del municipio de Sibundoy en el departamento del Putumayo



Fuente. Esta investigación

Población. El municipio de Sibundoy cuenta con 13.790 habitantes, de los cuales el 48.9% de la población de Sibundoy son hombres y el 51.1% restante son mujeres; la población asentada en la cabecera municipal es de 9.845 habitantes y el resto es 3.895. Su densidad poblacional total es de 215 (Hab/Km²).

División Territorial. El municipio de Sibundoy cuenta con 41 barrios y 19 veredas conformadas así:

Barrios. Champagnat, Occidental, Central, Oriental, El Cedro, Castelví, Comercial, El Triunfo, Bartolomé, San Carlos, Betania, Pablo VI, Recreo, El Progreso, Comuneros, Los Pinos, Alamos, Villanueva, La Florida, Las Lajas, Portachuelo, San Felipe, Tabanoka, El Carmen, Villa del Prado, Santa Isabel, Villa Fatima, Ciudad Jardín, Vegas Fatima, Larandia, Valle Lanceros, Los Sauces, San Jose, 20 de Julio, Orquideas, Nuevo Milenio, Las Palmas, Machindinoy, Carmen de la hidraulica, Modelia y Primavera.

Veredas. Bellavista, Villaflores, Campo Alegre, San Jose de la Hidraulica, La Cumbre, Villa Fatima, Cabrera, El Cedro, Machindinoy, Carrizayaco, Tamabioy, Las Palmas, El Ejido, Sagrado Corazon, San Felix – Sinsayaco, Llano Grande, Cabuyayaco, Las Cochas y Leandro Agreda.

Descripción Física. El municipio de Sibundoy se encuentra localizado a 64 Km de la ciudad capital de Nariño: San Juan de Pasto en un carretera en condiciones incompletas de pavimentación, y aproximadamente a 80 Km al occidente de la capital putumayense, sobre territorios accidentados cuyo relieve pertenece a la vertiente oriental de la cordillera de Los Andes, región que alcanza su mayor altura en el Cerro Juanoy, con 3.630 m.s.n.m. Dada la conformación topográfica de la región, ofrece pisos térmicos medio, frio y paramo, predominando el frio. Sus tierras están bañadas por las aguas de numerosas quebradas y corrientes menores.

Extensión total: 93 Km²

Altitud de la cabecera municipal: 2.200 m.s.n.m.

Temperatura media: 16°C

Distancia de referencia. La capital más cercana al municipio corresponde la del departamento de Nariño en un recorrido de tiempo aproximado a 1 hora y 45 minutos. Las condiciones carreteables para la ciudad capital de Mocoa siguen siendo arriesgadas, con una distancia en tiempo de 3 horas aproximadamente.

Comunidades Residentes. Mestizos, Camentša, Ingas, Pastos, Quillacingas, afroamericanos; con densidad incrementada de emigrantes en condición de desplazamiento.

Estructura Socio –Económica. El municipio basaba su economía exclusiva en el sector agropecuario. En la última década del siglo XXI el comercio viene mostrando un comportamiento ascendente como en el caso del sector de los mercados de servicio, por ejemplo el transporte urbano e intermunicipal, la conectividad pública y privada con servicios de mantenimiento, instituciones prestadoras de servicios de salud pública y privada, proyección agro-turística y étnica, hotelería, restaurantes, servicios financieros, de capacitación etc. En el mercado de bienes de consumo como supermercados, almacenes de ropa y calzado, electrodomésticos, ferreterías, estaciones de combustible, peluquerías, servicios farmacéuticos y droguerías ortodoxas y naturales, etc. manifiestan alternativas de ingreso económico sostenible con desarrollo de saturación en algunos renglones.

Actualmente existen actividades económicas en situación de informalidad que ameritan seria intervención para situarlas en segmentos legales de la economía. No obstante, la economía agropecuaria, en una proporción importante, se desarrolla para el consumo local en productos de vocación tradicional y cultivos de propósito comercial como el frijol, manzana, lulo, leche y ganado para el consumo de carne. Por otra parte, se evidencian cultivos de experimentación comercial como la granadilla y aguacate mas una práctica aun incipiente en el cultivo y comercialización de plantas aromáticas como la menta, donde el obstáculo de

desarrollo se observa marcado en la poca o nula cultura organizacional de los actores en curso.

Desde hace muchos años el Municipio de Sibundoy muestra interesantes inicios empresariales en estado de inactividad por causas que van desde la ausencia de apoyo del gobierno central, departamental y municipal, hasta la informalidad e imprevisión en torno a la gestión y formación de cultura organizacional y gestión empresarial para el sostenimiento.

Actividades productivas de la región. El Municipio de Sibundoy basa su economía en el sector agropecuario. La actividad industrial es incipiente y se encuentra en formación en la parte agroindustrial (frutas, lácteos etc.). En concordancia con el EOT y con el interés de mejorar la productividad y competitividad regional, es urgente iniciar con las gestiones de orden jurídico, económico y de planificación para la consolidación de la zona agroindustrial, debido a que se adelantan procesos de formación profesional agroindustriales y de emprendimiento, al igual que ya existen pequeñas empresas de transformación en etapa de ensanchamiento.

La economía agraria es para el consumo local en productos agrícolas tradicionales y especies menores, pero es de tipo comercial para el frijol, la manzana, la leche y el ganado. Los cultivos transitorios más importantes son: maíz, frijol, papa, hortalizas y permanentes como: tomate de árbol, manzana.

La explotación agrícola está dada por una producción tradicional o chagras con los indígenas hacia la parte plana y baja de los municipios y comercial entre los criollos o colonos.

La ganadería es extensiva y sin tecnificación y la falta de competitividad del sector lo ha sumido en el estancamiento de la producción lechera. Los renglones de producción actual no garantizan el éxito competitivo en el nuevo modelo de la globalización.

El Municipio de Sibundoy no ha definido un modelo económico y productivo que le permita satisfacer las necesidades de sus habitantes y obtener ingresos que reinviertan en el desarrollo social.

El sector forestal se ve representado en el consumo de leña, carbón, madera aserrada y postas para el cultivo de frijol. Entre las especies maderables se encuentran: palo mote, pelotillo, tinto, encino, lechero, morochillo, quinde, juco, cujaco, laurel, arrayan, colla, chachafruto, balso, cucharo, cedro, helecho, chilca, sauce, mayos, eucaliptos, palmas.

Otra actividad económica complementaria, es el sector minero, representado por la extracción de material de arrastre (piedra, arena y grava) y oro aluvial y de veta de los ríos San Pedro, Putumayo, San Francisco y Darsenas.

Situación habitacional en la zona urbana. El municipio de Sibundoy se ha desarrollado sin ningún tipo de planificación urbanística; esto ha generado problemas habitacionales los cuales repercuten directamente sobre la población vulnerable carente de recursos económicos, impidiendo el acceso a una vivienda digna debido a los altos costos y la escasa oferta de vivienda de interés prioritario y de interés social.

El municipio de Sibundoy sustenta su estratificación en la metodología tipo 3, la cual se utilizó por el DANE para estratificar las 300 poblaciones pequeñas del país, las cuales tienen pocas actividades económicas e indicadores de necesidades básicas insatisfechas comparativamente medios. Esta metodología permite obtener clasificaciones hasta en tres estratos, donde la unidad de observación es la vivienda y contempla la realización de una única actividad antes del cálculo de los estratos, y cuya unidad de observación es la cuadra o manzana.

Sibundoy, ha adoptado los patrones tipológicos tradicionales para el área urbana, predominando en un 50% las viviendas de un piso que conservan el alero en las cubiertas de teja y últimamente de eternit, catalogadas como arquitectura espontánea sencilla, hecho que también se relaciona con un modo de vida más rural que urbano propiamente dicho.

Según cifras de Planeación Municipal el 25% de las construcciones son consideradas “vivienda de interés social”, de un piso y unifamiliares.

El resto de las construcciones han adoptado la placa de concreto con proyección a pisos superiores, que obedecen a la intervención de técnicos y especialistas de construcción y diseño. Esta clase ha correspondido a un proceso que produce una sucesiva transformación del centro por el cambio de usos y especialización de las funciones de la ciudad.

Las acciones que se han realizado con el fin de disminuir esa problemática se han encaminado a la creación de proyectos de vivienda, entre los que se destacan los siguientes: viviendas veredas varias, urbanización nuevo milenio y posadas turísticas.

Hoy el Municipio basa su proyección en la construcción de vivienda articulando tanto del Plan de desarrollo “Unidad para la prosperidad” como al Esquema de Ordenamiento Territorial para realizar una buena planificación a la hora de atender la demanda de vivienda de interés social e interés prioritario.

2.3 MARCO LEGAL

Artículo 12 de la Ley 1537 de 2012: “las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de suelo o inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social”.⁵

Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia: establece el derecho de todo colombiano a tener una vivienda digna. “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.⁶

Artículo 26 de la Ley 1537 de 2012, establece que “las cajas de compensación familiar priorizarán en la asignación de subsidios familiares de vivienda a sus hogares afiliados cuyo miembro principal sea una madre comunitaria vinculada a los programas de hogares comunitarios de bienestar, Famis y Madres Sustitutas, de acuerdo con las certificaciones que para el efecto expida el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar⁷.”

Para acceder al proceso de postulación y asignación de los subsidios familiares de vivienda a los que hace referencia el presente artículo, en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, los hogares deberán contar con los requisitos señalados en los reglamentos expedidos por el Gobierno Nacional. ”

Artículo 44 de la Ley 9 de 1989, define a la VIS como aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Además establece que “en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares

⁵ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1537 de 2012. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971>

⁶ COLOMBIA. Constitución Política. Bogotá: El ministerio, 1991. Artículo 51.

⁷ REGLAMENTADO POR EL DECRETO NACIONAL 126 DE 2013. Publicada en el Diario Oficial No. 48467 [en línea] [citado 2012-06-20] Disponible en internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971>

teniendo en cuenta, 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*

Ley 3 de 1991, es la ley de vivienda que dicta directrices sobre la Vivienda de Interés Social; se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito territorial, ICT, se coordina, planea, ejecuta, sigue y evalúan las actividades realizadas por las entidades que integran el sistema nacional de VIS, y se ordena conformar los subsistemas de: fomento o ejecución, asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación.**

Ley 388 de 1997, es la ley de Ordenamiento Territorial que se fundamenta a partir de los siguientes principios: la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.***

También establece mecanismos que permiten a los municipios, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Además, garantiza que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos

* Totalmente modificado por el Artículo 3 Ley 2 de 1991 y posteriormente derogado por el Artículo 91 Ley 388 de 1997

** Reglamentado Parcialmente por el Decreto Nacional 4 de 1993 , Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1168 de 1996 , Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 824 de 1999 , Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1133 de 2000 , Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2620 de 2000 , Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 951 de 2001 , Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 578 de 2002 ,Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1042 de 2003, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2480 de 2002 , Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 975 de 2004 , Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 3111 de 2004 , Reglamentada Parcialmente por el Decreto Nacional 4407 de 2004 , Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 973 de 2005, Reglamentada por el Decreto Nacional 4466 de 2007, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1924 de 2009, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2190 de 2009, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010.En línea: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1164>

*** Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009; Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010. En línea: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>.

constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

Ley 546 de 1999, con esta Ley, se regula el Sistema de financiación de la vivienda, se dictan normas en relación a la misma, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro programado, se ajusta la Unidad de Valor Real, UVR, se incorporan mecanismos de titularización y el leasing habitacional.

2.4 MARCO CONCEPTUAL

Ahorro programado: es una cuenta mediante la cual las personas pueden ahorrar para la compra de su vivienda de interés social, mediante la cual se acumula una suma de dinero mensual, proporcional con un monto y un plazo predefinidos con miras a cubrir el 10% de la vivienda que desea adquirir.

Cierre financiero: se define como el fruto final de la ejecución de un proyecto. En este paso confluyen varios componentes: definición del monto de crédito, determinación del subsidio a utilizar, complementación de la cuota inicial y costos de notariado y registro.

Déficit de vivienda: hace referencia a hogares que habitan en viviendas particulares que presentan carencias habitacionales tanto por déficit cuantitativo como cualitativo y por tanto requieren una nueva vivienda o mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven. Teniendo en cuenta que no hay doble contabilización de hogares en déficit. Cada hogar puede estar categorizado como hogar sin déficit, hogar con déficit Cuantitativo u hogar con déficit cualitativo, pero no con dos o más categorías.

Déficit cuantitativo: 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 con más de dos miembros que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares con más de dos personas y el de viviendas existentes.

Este tipo de déficit tiene en cuenta los atributos de estructura y cohabitación

- **Estructura:** hogares que habitan en viviendas inadecuadas: carpa, refugio natural, puente, etc. ó viviendas construidas en materiales inestables o transitorios (guadua, caña, esterilla y otros vegetales; zinc, tela, cartón, latas, desechos plásticos) o sin paredes.

- **Cohabitación:** hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otros hogares y que tienen dos o más miembros.

Déficit cualitativo: 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.

Este tipo de déficit tiene en cuenta los atributos de estructura, hacinamiento mitigable, espacio-cocina y servicios públicos domiciliarios.

Demanda efectiva: se entiende por demanda efectiva aquella que tiene respaldo inmediato de compra. Es decir está basada en los ingresos presentes del consumidor.

Demanda potencial: es la demanda que no tiene respaldo inmediato de compra y que está basada en los ingresos futuros del consumidor.

Programa de Vivienda para Ahorradores: este programa busca promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales. Estas familias podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda. Lo anterior significa que un hogar que tenga ingresos de un (1) salario mínimo mensual podrá comprar su casa, en el marco de este programa, con una cuota mensual aproximada de 180 mil pesos.

Subsidio a la tasa de interés: en las entidades bancarias del país, están disponibles los recursos que el Gobierno Nacional destinó para que las familias de clase media que quieran comprar vivienda nueva entre 80 millones y 198 millones 500 mil pesos, puedan acceder al beneficio del subsidio a la tasa de interés.

Al subsidio a la tasa de interés pueden acceder todas las personas, no importa que ya tengan vivienda propia, excepto aquellas que ya fueron beneficiarias de este subsidio de primera y segunda generación, cobijados por los decretos 1143 de 2009 y 1190 de 2012. Con el subsidio a la tasa de interés el Gobierno Nacional le ayuda a los colombianos a pagar hasta el 30% de la cuota mensual de su crédito hipotecario.

subsidio de vivienda rural: es un aporte en dinero o en especie que el estado entrega por una (1) sola vez al hogar beneficiario, con el objeto de facilitarle una Solución de Vivienda de Interés Social Rural, sin cargo de restitución.

Subsidio familiar de vivienda: es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que

constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento.

Vivienda: es una edificación o unidad de edificación, construida, adaptada o convertida para ser habitada por una o más personas en forma permanente o temporal.

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

Vivienda de interés prioritaria: es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlm). Esta vivienda es la llamada a atender la demanda de los sectores más vulnerables de la población, con aportes del Estado y de la sociedad en general

Vivienda de interés prioritario para ahorradores (vipa): es un programa de vivienda de interés prioritario, creado para premiar a los ahorradores, a través del cual 86.000 familias se beneficiarán de los subsidios de vivienda: 66.000 financiados por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda y 20.000 con aportes de las cajas de compensación familiar.

El programa busca llegar a los hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos legales mensuales, cuyo monto le permita al solicitante ser sujeto de un crédito hipotecario por 27'412.000 pesos, aproximadamente, de tal manera que pueda complementar el costo total de la vivienda con el Subsidio de vivienda (13'552.000 pesos) y el ahorro familiar, correspondiente al 5 por ciento del valor de la vivienda (2'156.000 pesos, como mínimo), bajo el principio de que entre más aporte del hogar mayor será posibilidad de ser beneficiario del subsidio de vivienda.

Vivienda particular: es aquella destinada para ser habitada por una o más personas, con vínculo consanguíneo o sin él, que viven bajo normas de convivencia familiar

Vivienda colectiva: es aquella destinada para ser habitada por personas usualmente sin vínculos familiares, sujetos a normas administrativas y que hacen vida en común por razones de estudio, salud, religión, trabajo, turismo, entre otros.

3. METODOLOGIA

3.1 TIPO DE ESTUDIO

Los diferentes estudios de investigación, requieren de una fundamentación metodológica basados en esquemas que direccionen su naturaleza y que proporcionen a su vez, alternativas que se ajusten al cumplimiento de la finalidad global del proceso investigativo.

Por ello, el presente trabajo de investigación se desarrolla bajo el paradigma cuantitativo, el cual, tiene como propósito hacer una aproximación de la vivienda en cuanto a su oferta y demanda, utilizando indicadores y datos estadísticos relacionados con este tema. Por su parte, el paradigma cualitativo se convierte en base fundamental para interpretar el fenómeno social y político que vivencia la población del Municipio de Sibundoy Putumayo.

Además se tiene en cuenta los tipos de estudio analítico y explicativo; el primero parte de la identificación de cada uno de sus elementos: la vivienda como estructura residencial, la vivienda social como intervención del Estado y la vivienda como activo para la generación de ingresos para las familias, mediante el arriendo, total o parcial; y el segundo que responde a las causas de los eventos, sucesos y fenómenos físicos y sociales; tales como el desplazamiento, la creación de nuevos hogares, los cuales estimulan la demanda de vivienda; encontrando la relación de causa y efecto.

Por otro lado, la investigación se desarrollará mediante un estudio de campo, ya que se realiza encuestas y entrevistas a los diferentes actores relacionados con la vivienda.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

La investigación tiene en cuenta a las familias de los estratos 1, 2 y 3 del área urbana del Municipio de Sibundoy Putumayo, las cuales determinan la demanda de vivienda VIP Y VIS; igualmente se tiene en cuenta a las constructoras de estos programas los cuales determinan la oferta; por último se tiene en cuenta a las instituciones y funcionarios relacionadas con el tema de vivienda, por medio de estos se observa la gestión que se realiza en torno a este tema.

La estratificación es un instrumento diseñado para la clasificación de inmuebles residenciales de un Municipio con base en las metodologías fijadas por el Departamento Nacional de Planeación, en función de las características externas de las viviendas, el entorno inmediato y elementos urbanísticos relevantes, útiles para deducir la calidad de vida de sus moradores. Se trata, pues, de un método

que permite distinguir grupos de usuarios y establecer quienes pueden, además de asumir los costos de los servicios, participar en la financiación de los subsidios que necesiten las personas de menores ingresos

El municipio de Sibundoy cuenta con 13790 habitantes en la zona urbana, representados en 2962 familias que se encuentran distribuidas por estratos de la siguiente manera:

Cuadro 1. Distribución de familias del municipio de Sibundoy (p) en estratos. 2014

ESTRATOS	NUMERO DE FAMILIAS	PARTICIPACION PORCENTUAL
ESTRATO 1	1629	55%
ESTRATO 2	1244	42%
ESTRATO 3	89	3%
TOTAL	2962	100%

Fuente. Esta investigación

Para el cálculo de la muestra se aplicó la formula (Pujol, 2012 citado por Argote et al, 2009) para población finita con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 6%, dando como resultado 245 familias a encuestar:

$$n = \frac{N * Z^2 * P * Q}{(N-1) * e^2 + Z^2 * P * Q}$$

n: muestra: ?

N: población: 2962

e: margen de error: 6%

Z: nivel de confianza: 95% (1.96)

P*Q: probabilidad de éxito o fracaso: 0.25

$$n = \frac{2962 * 3,8416 * 0,25}{2961 * 0,0036 + 3,8416 * 0,25}$$

n=245 familias

Las 245 observaciones efectuadas se encuentran distribuidas en los tres estratos de manera proporcional a los elementos de cada grupo. En cada estrato se tomarán n_i elementos, calculados mediante la fórmula:

$$n_i = n \cdot \frac{N_i}{N}$$

siendo N el número de elementos de la población, n el de la muestra, N_i el del estrato i

Lo anterior nos da como resultado lo siguiente:

Cuadro 2. Tamaño de la muestra

ESTRATOS	NUMERO DE ENCUESTAS
ESTRATO I	135
ESTRATO II	103
ESTRATO III	7
TOTAL	245

Fuente. Esta investigación

Además se tiene en cuenta los siguientes funcionarios:

- 1 Secretario de planeación municipal y de obras públicas y 2 Representantes legales de las constructoras.

3.3 DISEÑO DE PROCEDIMIENTOS

Esta investigación tiene en cuenta las fuentes de información primaria, secundaria y terciaria.

Fuentes primarias: se realizó un reconocimiento directo del municipio de Sibundoy, visitando las entidades públicas para la recopilación de la información necesaria para esta investigación como Planeación Municipal, donde se recopilan los proyectos de vivienda en Sibundoy; además se tendrá en cuenta a los líderes comunitarios gestores de proyectos de vivienda y algunos funcionarios públicos de este Municipio.

Fuentes secundarias: se realiza una revisión bibliográfica de documentos como el Plan de Desarrollo Municipal “unidad para la prosperidad”, el Plan de Desarrollo Departamental 2012-2015 “Putumayo Solidario y Competitivo”, Plan Nacional de Desarrollo “Prosperidad para Todos” 2011 – 2014. Plan Nacional de Desarrollo “Todos por un nuevo País” 2015– 2018. Plan de Ordenamiento Territorial, además de los diferentes planes, programas y proyectos realizados a nivel municipal respecto a la vivienda.

Fuentes terciarias: se tiene en cuenta consultas de internet que aportan información a esta investigación.

Método de investigación. Para la investigación se utiliza el método de análisis, ya que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad para establecer una relación entre los elementos que componen el objeto de investigación.

3.4 TÉCNICAS DE ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

Para el cumplimiento de los objetivos de la presente investigación se desarrollan las siguientes actividades:

Aplicar encuestas a la comunidad y entrevistas a los funcionarios públicos del municipio y a los representantes de las constructoras, para recolectar información sobre demanda y oferta de vivienda, luego procesar esa información, codificarla y tabularla, para su clasificación y ordenamiento en forma de tablas o cuadros; para ello se utilizan técnicas matemáticas y herramientas informáticas como Word o Excel.

Luego se procede a analizar e interpretar los resultados obtenidos.

4. PRESENTACION DE RESULTADOS

4.1 DEMANDA DEL MERCADO DE VIP Y VIS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO.2014

La demanda en general hace referencia a la cantidad de bienes y/o servicios que los compradores o consumidores están dispuestos a adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos, quienes además, tienen la capacidad de pago para realizar la transacción a un precio determinado y en un lugar establecido.

Se considera que la demanda se encuentra influenciada por cinco supuestos que determinaran el aumento o disminución de la misma. Estos son:

- El precio de los bienes y los servicios, es decir, el valor monetario de los mismos. Generalmente los precios son inversamente proporcionales a la demanda.
- La disposición de los bienes y servicios, es decir, si existe algún individuo o empresa que los ofrece y en qué cantidades lo realiza.
- El lugar, es decir, cual es el medio en el que se ofrece los bienes y servicios, este espacio puede ser físico o virtual.
- La posibilidad de pago del demandante, es decir, si posee los recursos monetarios para acceder a los bienes.
- Por último, están los deseos y las necesidades.

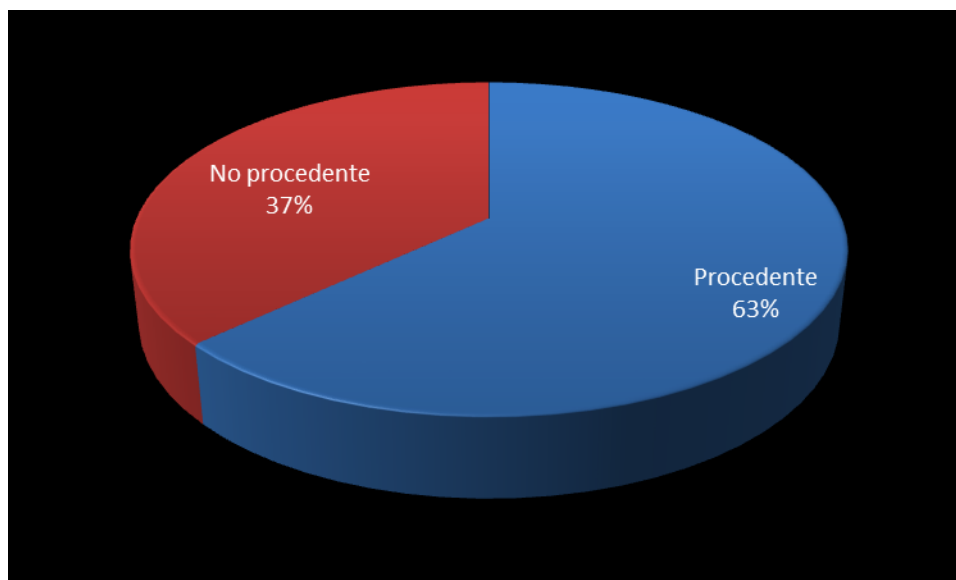
Las necesidades de vivienda están determinadas principalmente por factores demográficos y los rezagos acumulados.

Dentro de los factores demográficos se encuentran la conformación de nuevos hogares en el Municipio de Sibundoy, los cuales obedecen a una tendencia natural del ser humano, donde esta emancipación o deseo de formar un nuevo hogar genera la necesidad de una nueva vivienda, lo que da lugar a lo que se conoce como demanda de primera vivienda, que tiene una clara dependencia de la estructura demográfica, en concreto del tamaño de las generaciones que se van incorporando a la edad de emancipación.

Otro aspecto a tener en cuenta son los cambios estructurales de los hogares, es decir, las separaciones y divorcios, ya que suponen desdoblamientos que generan a su vez una nueva demanda de vivienda.

Otro factor importante son las migraciones, que hacen referencia a todo desplazamiento de la población humana que se produce desde un lugar de origen a otro de destino y lleva consigo un cambio de la residencia habitual, que puede darse por diferentes razones: trabajo, estudio, gusto, desplazamiento, entre otros.

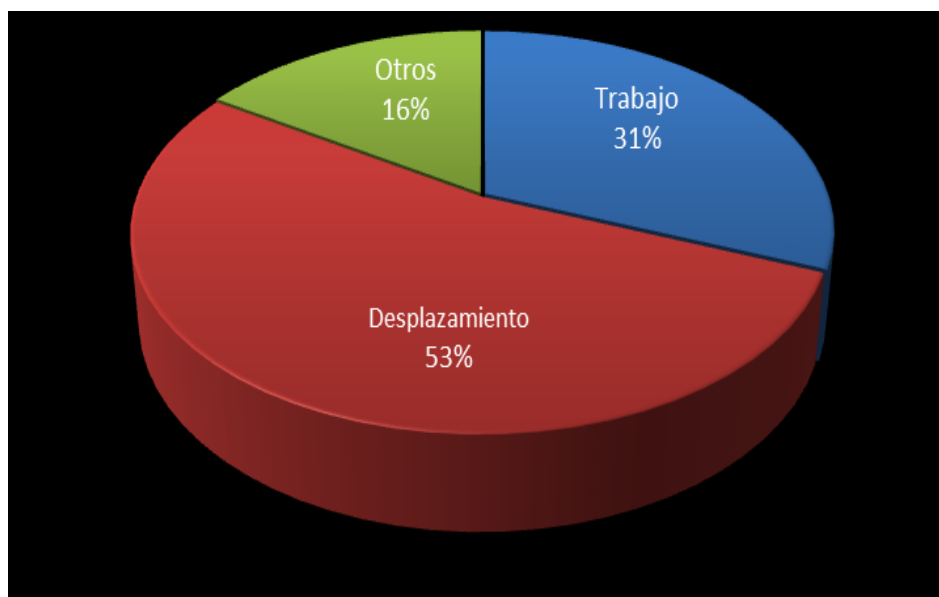
Gráfico 1. División demográfica en el municipio de sibundoy (p) 2014.



Fuente: esta investigación

Con base en esta investigación se pudo determinar que de las 2962 familias del área urbana del municipio de sibundoy (P), el 63% de estas son oriundas del municipio lo que equivale a 1866 familias; en tanto, el 37% de estas, que equivale a 1096 familias han llegado al municipio por distintas razones.

Gráfico 2. Principales razones de llegada de población al municipio de Sibundoy (p). 2014



Fuente: esta investigación.

“De las familias no procedentes de este municipio, equivalentes a 1096 (ver gráfico número 2), se encontró que el 53% debe su llegada a razones de desplazamiento forzado, seguida de razones laborales con el 31% y finalmente por otras razones el 16%.”¹¹

Las razones para que se vea este comportamiento radican en que Sibundoy presenta el mayor índice de declaraciones rendidas de población desplazada con respecto a los demás municipios del Valle de Sibundoy. “Acción Social reportó que desde el año 1997, en el Municipio se recibió un total de 779 hogares equivalentes a 3343 personas en situación de desplazamiento, distribuidos en la zona urbana el 85% y en la zona rural el 15%”. (Plan de Desarrollo Municipal, 2012).

“La población desplazada que reside en el Municipio procede en su mayoría del mismo Departamento del Putumayo, fundamentalmente de Puerto Caicedo, Puerto Asís, Valle del Guamuéz, Mocoa, Villagarzón, entre otros”.¹²

No olvidemos que Colombia es uno de los países que mas población desplaza a nivel mundial dado su conflicto interno; en el 2013 casi llegó a los 6 millones de

¹¹ ENCUESTAS realizadas a la población urbana del Municipio de Sibundoy (P) por investigadores.

¹² Ibíd.

desplazados acumulados desde 1985 (5.9 millones para codhes y 5,5 para la unidad de victimas).

En el caso de recepción de desplazados en los Departamentos se construyo la tasa de presión, el cual muestra la población desplazada recibida sobre la población del departamento receptor por cada mil habitantes. Esta tasa genera otra perspectiva en la descripción del impacto del desplazamiento sobre las entidades territoriales que alojan población desplazada, pues da una idea de la presión que ejercen los hogares desplazados en la oferta limitada de salud, educación y vivienda de determinado territorio, además de la presión del mercado laboral, siendo el Caquetá y Putumayo quienes registran las tasas de intensidad y presión más altas con un 14% y 14.5% respectivamente. Esta presión se ve reflejada en el municipio de Sibundoy Putumayo en una constante y creciente demanda de vivienda de interés social dada la vulnerabilidad de esta población.

En cuanto a los rezagos acumulados se dice que es el déficit en el inventario habitacional, representado por los hogares que no cuentan con una vivienda adecuada, es decir, el número de viviendas necesarias en un momento dado, generalmente al momento de los levantamientos censales.

La demanda de vivienda no necesariamente es sinónimo de necesidades, puesto que se relaciona con la capacidad de pago o de acceso a la vivienda por parte de la población necesitada, por lo que suelen utilizarse términos más específicos como demanda potencial y demanda efectiva o demanda real. Estas dos últimas pueden considerarse lo mismo y se refiere al sector de la población necesitada que puede acceder a una vivienda.

La demanda potencial hace referencia al conjunto de población con necesidades de vivienda, pero eso no significa que puedan acceder a una. La demanda en el caso de VIP y VIS se conforma por el número de familias actuales y futuras que necesitan una vivienda digna para habitar; es decir, todos los hogares que no poseen este bien básico, y que dada su condición socioeconómica no tienen la capacidad monetaria suficiente para comprar una casa o apartamento que carezca de aportes oficiales.

Para el cálculo de la demanda en el Municipio se tiene en cuenta a las familias del área urbana que carecen de este bien, dado que este es el requisito fundamental para poder acceder a estos programas.

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por: las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; este se puede recibir en dinero o especie.

El programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA) busca promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales. Estas familias podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda; podrán ser beneficiarios del programa VIPA los hogares que tengan ingresos totales mensuales no superiores a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional, cuenten con un crédito pre-aprobado por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la vivienda y no hayan sido inhabilitados por haber presentado documentos o información falsa con el objeto de que le fuera adjudicado un subsidio.

Por su parte las viviendas gratuitas o VIP van dirigidas para aquellos en condición de pobreza extrema y que requieran de una pronta asistencia; para ser beneficiario de estas se necesita cumplir con varias de las siguientes características: ser desplazado, estar en condición de pobreza extrema, afectado por la ola invernal, pertenecer a Red Unidos o estar en los niveles más bajos del sisben.

En la siguiente tabla se presenta la proporción de familias distribuidas por estratos que son propietarios y no propietarios de una vivienda en el Municipio.

Cuadro 3. Propietarios y no propietarios

ESTRATO	PROPIETARIOS	NO PROPIETARIOS	TOTAL
1	54%	46%	100%
2	62%	38%	100%
3	86%	14%	100%

Fuente: Esta investigación.

Grafica 3. Situación de vivienda estrato uno en el municipio de Sibundoy (P). 2014



Fuente: esta investigación.

Con base en esta investigación se encontró que de las 1629 familias estratificadas en el nivel uno, el 54% posee una vivienda propia es decir 880 familias, mientras que el 46% no es propietario de un inmueble, lo que se traduce en 749 familias sin una vivienda propia.

Grafica 4. Situación de vivienda estrato dos en el municipio de sibundoY (P). 2014



Fuente: esta investigación.

Con base en esta investigación se encontró que de las 1244 familias estratificadas en el nivel dos, el 62% posee una vivienda propia es decir 771 familias, mientras que el 38% no es propietario de un inmueble, lo que se traduce en 473 familias sin una vivienda propia.

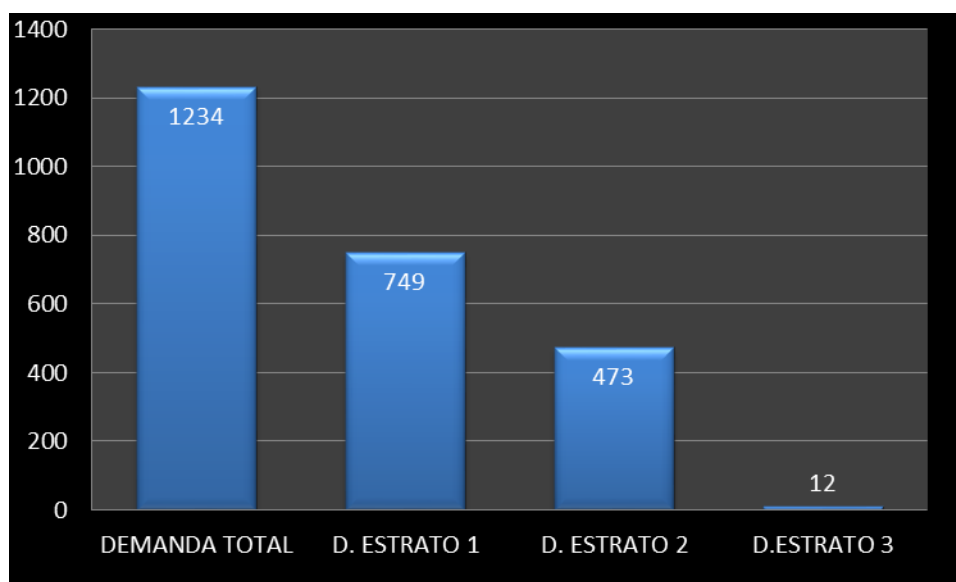
Grafica 5. Situación de vivienda estrato tres en el municipio de Sibundoy (P). 2014



Fuente: esta investigación.

Con base en esta investigación se encontró que de las 89 familias estratificadas en el nivel tres, el 86% posee una vivienda propia es decir 77 familias, mientras que el 14% no es propietario de un inmueble, lo que se traduce en 12 familias sin una vivienda propia.

Grafica 6. Demanda de vivienda total y por estrato en el municipio de Sibundoy (p). 2014



Fuente: esta investigación.

Con base a los resultados obtenidos por esta investigación se pudo determinar que la demanda total de viviendas para el municipio de Sibundoy Putumayo en el área urbana es del 41,66%, lo que se traduce en 1234 unidades residenciales sumado los tres estratos que existen en el Municipio, de las cuales el estrato uno requiere de 749 viviendas, el estrato dos 473, y el estrato tres 12.*

Esta situación no es ajena a la realidad colombiana, “según la ONU Colombia es el país con mayor porcentaje de no propietarios de vivienda en América Latina; la Asobancaria dice que el 49% viven de inquilinos. El DANE dice que solo el 43% tienen vivienda propia; el resto no posee este bien.

Los propietarios de vivienda vienen decreciendo. Según el CENAC, en 1993 el 64% de los colombianos tenían casa propia y hoy ese porcentaje se ha disminuido drásticamente.

“En Colombia la producción anual de vivienda es de 2 por cada 1000 habitantes, el promedio mundial es 6,5. A este ritmo, la inequidad de no tener vivienda propia será eterna”.

* Con base en las encuestas realizadas por los investigadores a la población del área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo. En el área urbana del municipio de Sibundoy existen 2962 familias según cifras oficiales.

4.2 OFERTA DEL MERCADO DE VIP Y VIS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO. 2014

Para la economía, la oferta está constituida por el conjunto de bienes y servicios que se ofrecen en el mercado en un momento determinado y con un precio concreto. Realizando una simplificación, puede decirse que la oferta es la cantidad de productos y servicios que se encuentran disponibles para ser consumidos.

En el marco de las políticas del Gobierno Nacional para atender a las familias colombianas, el Ministerio de Vivienda ha diseñado nuevos mecanismos y herramientas en la implementación de la política de vivienda, los cuales se orientan a promover la oferta, garantizando una adecuada articulación con la demanda, con el fin de gestionar la generación de soluciones habitacionales para la población carente de vivienda, con ingresos bajos, y en condiciones de vulnerabilidad, promoviendo la participación de los entes territoriales, gobernaciones y alcaldías, en aras de articular los recursos de la nación con los territoriales y promoviendo la participación de todos los actores institucionales.

Es así como el Gobierno Nacional expidió el Decreto 4911 de 2009 el cual en su artículo 8° establece: "De los recursos del Presupuesto Nacional destinados para la Política de Vivienda para la Población Desplazada y la generación de soluciones habitacionales a través del Fondo Nacional de Vivienda, se podrá destinar hasta el treinta por ciento (30%) para Promoción de Demanda y Oferta (...), entendiendo por promoción de oferta y demanda el desarrollo de actividades tales como, diseños y estudios específicos para el adelanto de las propuestas urbanísticas y arquitectónicas; trámites de notariado y registro sobre los bienes adquiridos con el subsidio familiar de vivienda; estudios para la estructuración económica, social, financiera y jurídica de proyectos de vivienda; obras de urbanismo básico tales como la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y vías, entre otras". (Ministerio de Vivienda, s.f.)

Para generar oferta de planes de adquisición y construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario, el Ministerio expidió la Resolución 1024 de mayo 31 de 2011, modificada por la Resolución 691 del 08 de Octubre de 2012 por la cual se establecen las condiciones y el procedimiento para la asignación de recursos destinados a la promoción de oferta y demanda en el cumplimiento del artículo octavo del Decreto 4911 de 2009.

Es así como el Fondo Nacional de Vivienda mediante acto administrativo dió a conocer a las entidades territoriales la fecha de apertura y cierre de la recepción de planes de adquisición y construcción de vivienda de interés social y prioritario.

El plan de vivienda de interés prioritario o vivienda gratuita busca avanzar en el cumplimiento de las metas del Gobierno de crear empleo y reducir los niveles de pobreza, es decir, construir viviendas para los más pobres de los pobres. Este

plan de vivienda está basado en modelos que han sido exitosos en países como Brasil, Chile y México.

Teniendo en cuenta que tanto los programas de VIP y VIS hacen parte de una política pública que busca satisfacer la demanda de vivienda de los sectores más pobres y vulnerables de la población, mediante el subsidio total en el caso de las VIP y el subsidio parcial en el caso de las VIPA Y VIS, se puede afirmar lo siguiente:

- Estos proyectos de vivienda además de representar una solución habitacional para quienes acceden a estos, genera para el país un gran aporte en cuanto a empleo, no solo representados en puestos de trabajo directos, asimismo se demanda una gran cantidad de insumos y servicios lo que dinamiza la economía del país.
- Para las constructoras estos proyectos representan un negocio muy rentable, además no implica ningún riesgo para estas por cuanto el pago de las viviendas en programas de VIP, VIPA y VIS plantean “que casa entregada casa pagada” o en su término técnico “contra escritura”, lo cual hace que en los procesos licitatorios se presenten gran cantidad de firmas constructoras a las cuales se les exige que la firma tenga más de 5 años de antigüedad, que tenga solvencia económica ya que los costos del proyecto deben ser asumidos en su totalidad por esta hasta su culminación, por otro lado deben contar con experiencia en diseño y ejecución de viviendas de interés social y prioritario.

Hay dos formas en las que se presenta los proyectos de interés social bien sea por licitación pública o contratación de libre nombramiento, la licitación pública se ofrece cuando en los municipios no hay personal competente para ejecutar la obra y por la cuantía del contrato los someten a concurso de meritos y de experiencia, entonces, puede participar cualquier firma debidamente constituida que oferte los servicios que la entidad contratante está requiriendo.

En el contrato de libre nombramiento por su parte se supone que existe cuando hay la suficiente capacidad económica y la idoneidad del personal para contratar a criterio del contratante la persona que él quiera sin necesidad de hacerlo público ni tampoco por una cantidad mínima de meritos simplemente por experiencia o idoneidad o por que haya ejecutado proyectos similares en el municipio le otorgan dicho contrato.

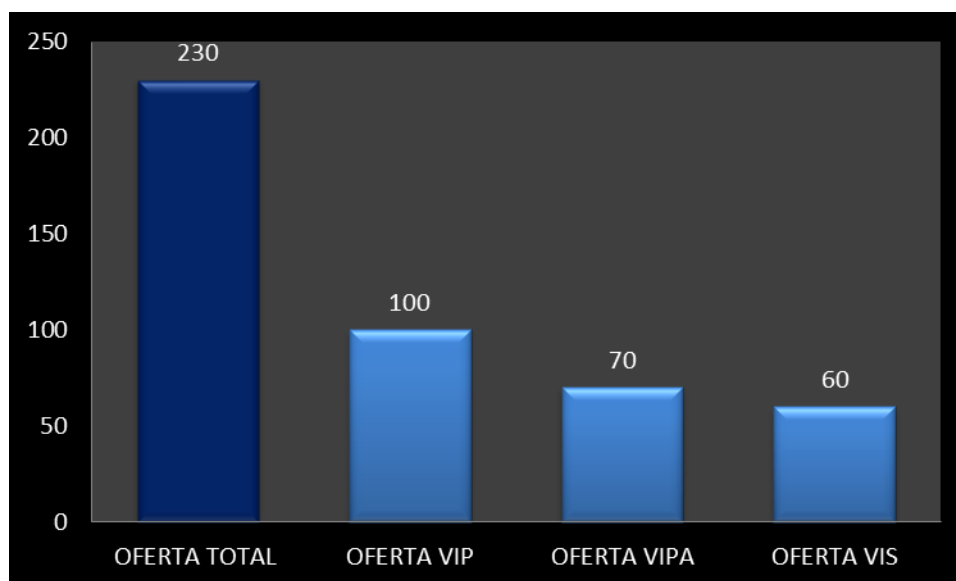
La oferta de VIP, VIPA y VIS depende de varios factores: en primera instancia de la voluntad política del Gobierno Nacional para impulsar este tipo de proyectos, igualmente del Gobierno Municipal para postularse y cumplir con los requisitos exigidos, otro factor es la gestión que se realice por parte del Gobierno Nacional o Municipal con las entidades bancarias para flexibilizar el crédito para este tipo de

proyectos y por ultimo lo llamativo que resulte la ejecución de este tipo de proyectos para las constructoras.

La oferta en términos generales es aquella cantidad que los productores están dispuestos a vender y por supuesto lo pueden vender; por tanto, la oferta efectiva de VIP, VIPA y VIS hace referencia al número de soluciones habitacionales que el Gobierno puede ofrecer y que realmente se van a construir en el Municipio de Sibundoy.

A continuación se relaciona la oferta total de vivienda en el municipio de Sibundoy, y su distribución de acuerdo al programa al que va dirigida.

Gráfico 7. Oferta de vip y vis en el Área Urbana Del Municipio De Sibundoy (p) 2014.



Fuente: esta investigación.

Mediante esta investigación se pudo establecer que la oferta total de vivienda para el municipio de Sibundoy Putumayo con subsidio total (VIP) o parcial (VIPA, VIS) es de 230 unidades residenciales, de las cuales 100 están destinadas al programa de vivienda de interés prioritario (vip), 70 están dirigidas a solventar las necesidades de vivienda de interés prioritario para ahorradores (vipa) y 60 para vivienda de interés social (vis).

Las 100 viviendas VIP nacen como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de muchos hogares que viven en situación de extrema pobreza y dada su situación socio económica tan deprimente, no logran acceder a un crédito para

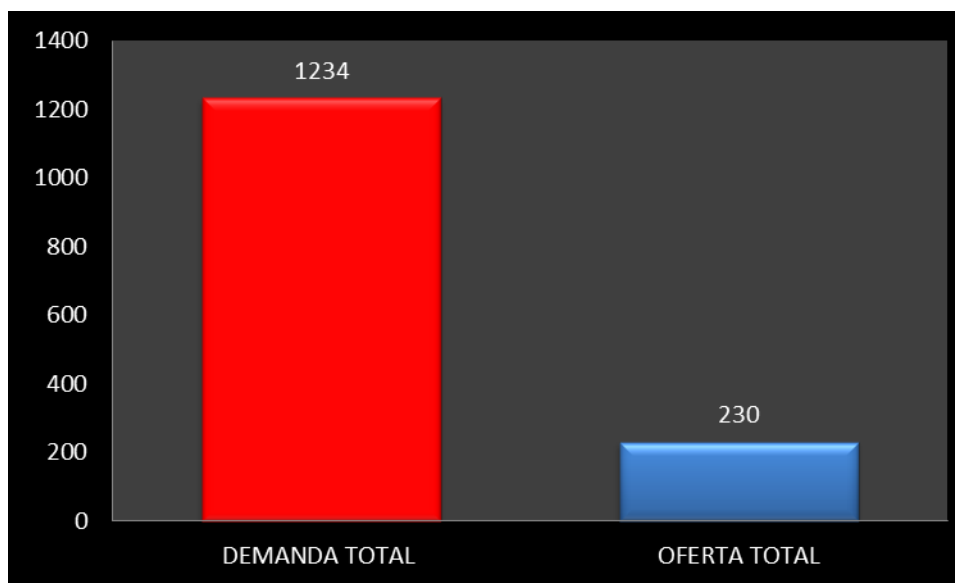
obtener una vivienda propia mediante los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado.

El Ministerio de Vivienda seleccionó un proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores en Sibundoy, donde 70 familias que ganan entre 1 y 2 salarios mínimos, podrán adquirir viviendas con un costo cercano a los \$43 millones, de los cuales el gobierno nacional subsidia hasta \$15,4 millones y el saldo restante se paga en cuotas mensuales de alrededor de \$180.000, es decir inferiores a un canon de arrendamiento.

Por su parte en cuanto a proyectos de vivienda VIS en el municipio se encuentra el proyecto de la Urbanización Nuevo Milenio Etapa II, el cual lo asume la constructora TAYKA COLOMBIA INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S; el cual tiene como meta la construcción de 60 viviendas subsidiadas para familias que quieran adquirir una vivienda y que tengan ingresos de hasta 4 salarios mínimos.

Mercado de vivienda en el municipio:

Gráfico 8. Mercado de vivienda en el municipio de Sibundoy putumayo. 2014



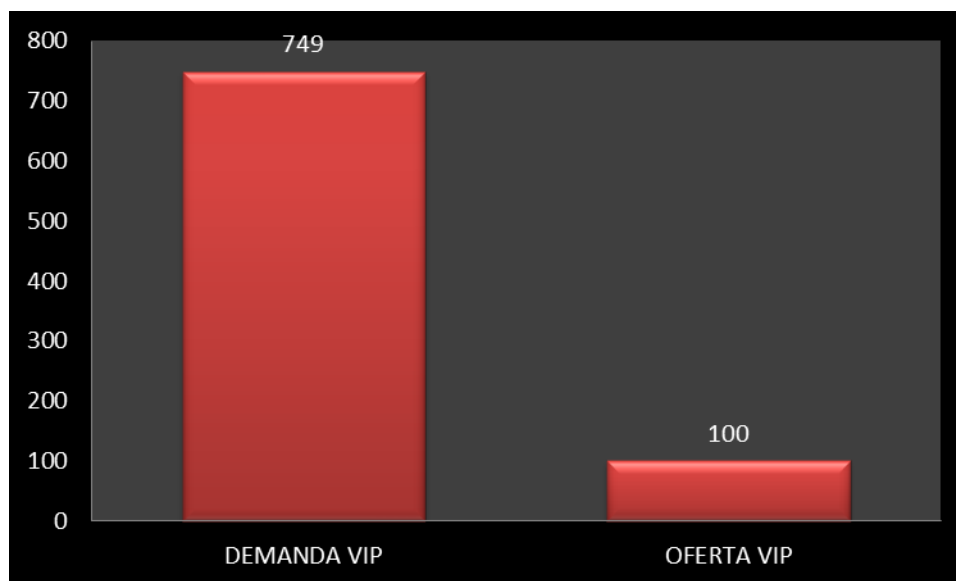
Fuente: esta investigación.

Al relacionar la demanda de vivienda VIP, VIPA y VIS con la oferta en el área urbana del Municipio de Sibundoy (P) se encontró que existe una demanda total de 1234 unidades residenciales, mientras que la oferta para cubrir esta demanda es de 230 viviendas, lo que significa que la oferta solo cubrirá el 19% de la demanda, dejando así una demanda insatisfecha del 81%, lo cual se traduce en

que el déficit de vivienda VIP y VIS para el año 2014 en el municipio es de 1004 viviendas que corresponde al mismo número de familias.

Como déficit habitacional se entiende el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinados. Se expresa numéricamente mediante el cálculo aproximativo del déficit absoluto o carencia de vivienda, es decir, la diferencia entre el total de familias y el total de unidades de vivienda. Es necesario enfatizar que el déficit de vivienda no es un simple desajuste en el mercado habitacional, o consecuencia de diferencias técnicas, organizativas o de diseño en la producción de viviendas; su explicación debe referirse estructuralmente a otras carencias como las referidas al empleo y al ingreso, que inciden en su determinación causal, impidiendo que gran parte de la población, pueda pagar los altos costos de una vivienda. De hecho, en el país se construyen un promedio anual de 150.000 viviendas, en todos los segmentos, pero cada año se conforman unos 230.000 hogares nuevos, sin contar el atraso histórico.

Gráfico 9. Demanda y oferta efectiva de vip en el municipio de Sibundoy (p) 2014

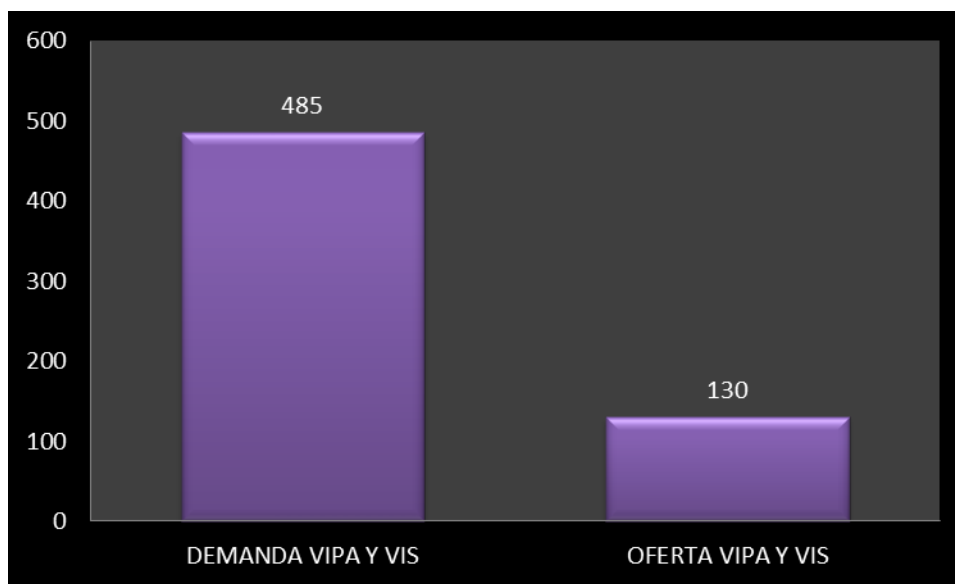


Fuente: esta investigación.

Como se observa en la gráfica numero 9, la demanda de VIP en el área urbana del municipio de Sibundoy es de 749 viviendas, la cual la ejerce la población estratificada en el nivel uno, y cuyos ingresos son inferiores a un salario mínimo legal vigente. Mientras que la oferta efectiva para esta población es de 100 viviendas, lo que significa que la oferta efectiva de VIP solo cubre el 13% de la

demanda, lo que genera una demanda insatisfecha de 649 viviendas, que equivale al 87%.

Gráfico 10. Demanda y oferta efectiva de Vipa y vis en el municipio de Sibundoy (p) 2014.



Fuente: esta investigación.

Como se observa en la gráfica número 10, la demanda de VIPA Y VIS en el área urbana del municipio de Sibundoy la cual involucra directamente a la población de los estratos 2 y 3 cuyos ingresos oscilan entre dos y cuatro salarios mínimos legales vigentes es de 485 viviendas, mientras que la oferta para estas es de 130 viviendas, es decir que la oferta de VIPA y VIS cubre el 27% de la demanda, lo que genera una demanda insatisfecha de 355 viviendas, que equivale al 73%.

4.3 ACCIONES QUE HA REALIZADO EL GOBIERNO MUNICIPAL ENCAMINADAS HACIA EL SECTOR DE LA VIVIENDA: VIP Y VIS EN SIBUNDOY PUTUMAYO 2014.

Con la aprobación de la Ley de Vivienda 1537 de 2012, el Gobierno Nacional ha dotado al país de una herramienta que atiende el déficit habitacional del sector de la población que por su condición de pobreza no tiene posibilidades de acceder a una vivienda digna.

Para el mejoramiento de la calidad de vida de los sistemas habitacionales, la SPAT (Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico) contribuye a garantizar la

oferta de bienes y servicios VIS - VIP en un hábitat adecuado, que posibilite el desarrollo de los proyectos de vivienda, a través de la recomendación y orientaciones de la política de vivienda VIS - VIP, regulaciones y promoción de participación de los actores de la vivienda en la República de Colombia.

La oferta institucional de la SPAT es útil en el fortalecimiento de la gestión de Gobernadores y Alcaldes. También para dar a conocer y facilitar el acceso a todos los programas de vivienda emanados del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Y en la parte técnica, elabora y clarifica conceptos sobre el subsector de la construcción en los diferentes aspectos de reglamentos y normatividad VIS-VIP.

En el Plan Nacional de Desarrollo *"Prosperidad para todos"* se contempla al sector vivienda como una de las locomotoras de la generación de crecimiento económico para alcanzar los objetivos de progreso social, como la reducción de la pobreza y la inequidad social.

La estrategia de Vivienda y Ciudades Amables, es identificada en el Plan Nacional de Desarrollo como una de las cinco locomotoras del crecimiento, por su potencial para generar encadenamientos productivos, que arrastren el crecimiento y la generación de empleo en los otros sectores de la economía, coadyuvando a disminuir los niveles de pobreza y mantener la senda de crecimiento y generación de riqueza.

La estrategia se fundamenta en acciones entorno a la solución del déficit de vivienda y generación de suelo, provisión de agua potable y saneamiento básico y la implementación de sistemas de transporte, que se desarrolla a través de los siguientes lineamientos estratégicos:

- Sostenibilidad ambiental urbana,
- Fortalecimiento de la Oferta y Demanda de Vivienda,
- Instrumentos para mejorar la sostenibilidad de los Sistemas de Movilidad Urbana.

El lineamiento sostenibilidad ambiental urbana, plantea acciones encaminadas al ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial, implementar de la Política Nacional de Mejoramiento Integral de Barrios, formular programas y proyectos de Renovación Urbana y expedir e Implementar la Política Nacional de Espacio Pública, que buscan articular los procesos desarrollo territorial e incorporar restricciones ambientales y mitigación de riesgos en los procesos de planificación y ordenamiento urbano y regional, que garanticen una mayor sostenibilidad de las ciudades.

Las acciones planteadas para el fortalecimiento de la oferta y demanda de vivienda, incluyen instrumentos en materia de oferta de vivienda, financiamiento

de los hogares, acceso a los servicios públicos y saneamiento básico, que garanticen el acceso de la población a una solución de vivienda digna.

En materia de movilidad urbana se proponen intervenciones en la movilidad y desarrollo urbano, continuando con la implementación de los sistemas de transporte masivo y sistemas estratégicos de transporte público, asociado con el fortalecimiento institucional y la promoción del uso de modos y tecnologías de transporte sostenible.

La Ley 1537 otorga el marco normativo para el desarrollo del programa de vivienda gratuita, a título de subsidio en especie, en el cual se requiere del compromiso de las entidades territoriales mediante el aporte de predios y recursos para el urbanismo de los proyectos de vivienda de interés prioritario. Lo anterior, en concordancia con el numeral 5 del artículo 3º de la ley 136 de 1994, que establece que es función de los Municipios: “Solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda recreación y deporte, con especial énfasis en la niñez, la mujer, la tercera edad y los sectores discapacitados, directamente y, en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la Nación, en los términos que defina la ley”.¹⁴

Para solucionar estas necesidades insatisfechas, en especial la de vivienda, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda planteó la construcción de 100.000 viviendas VIP en todo el país, de las cuales el 0.89% le corresponde al departamento del Putumayo, lo que se traduce en 892 soluciones de vivienda en todo el departamento, de las cuales 100 viviendas le corresponden al municipio de Sibundoy.

¹⁴ MINISTERIO DE VIVIENDA. PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/Programayvivienda/Paginas/default.aspx>

Cuadro 4. Listado de proyectos de vip en el departamento del putumayo. 2014

Código	Nombre	Municipio	# Viviendas	Constructor
C138	Colón 1	Colon (Putumayo)	200	UNION TEMPORAL UT VIP PUTUMAYO
C137	Urbanización Luis Alfonso Agudelo	Puerto Caicedo (Putumayo)	200	UNION TEMPORAL UT VIP PUTUMAYO
C196	Urbanización El Castillo	Puerto Guzman (Putumayo)	100	Union Temporal Techos Colombia
C135	Villa Las Juntas Etapa I	San Francisco (Putumayo)	92	UNION TEMPORAL UT VIP PUTUMAYO
C197	Proyecto de Vivienda de Sibundoy	Sibundoy (Putumayo)	100	Union Temporal Techos Colombia
C136	Urbanización 30 de Octubre	Villa Guamez (Putumayo)	200	UNION TEMPORAL UT VIP PUTUMAYO

Fuente. Esta investigación

Frente a lo anterior, la Alcaldía Municipal conforme a lo estipulado en el plan de desarrollo “Unidad para la Prosperidad” 2012 – 2015, y en especial al eje 3 “Sibundoy desarrollo territorial para la prosperidad”¹⁵ propone formular políticas encaminadas a garantizar el acceso a la vivienda, satisfaciendo las necesidades básicas de bienestar y la salubridad de la población.

Con base a esto la alcaldía ha realizado diferentes acciones encaminadas hacia el sector de la vivienda, especialmente las relacionadas con la gestión y la participación activa en todas las convocatorias de programas de vivienda que postula el Gobierno Nacional, en otras palabras, lo que se hace desde la Alcaldía Municipal es gestionar recursos ante las entidades pertinentes como el Gobierno Nacional y el Ministerio de Vivienda; presentando a tiempo los requisitos que exigen las convocatorias como son: compra del lote donde se va a ejecutar el programa y garantizando el acceso a los servicios públicos básicos.

Como resultado de la gestión de esta administración ha logrado la inclusión del Municipio en cuatro megaproyectos: tres de ellos destinados a la zona urbana y uno a la zona rural.

¹⁵ ALCALDIA MUNICIPAL DE SIBUNDOY. Op. cit., p. 3.

A continuación se relaciona los programas de vivienda que están en proceso de ejecución.

Cuadro 5. Programas de vivienda en el municipio de Sibundoy (p). 2014Ç

Programa	Beneficiarios	Estado actual	Dirigido a
1. Vivienda gratuita	100 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Población víctima de desplazamiento, población vulnerable y población vinculada al programa RED UNIDOS.
2. VIS rural con lote propio	41 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Población víctima y población vulnerable del área rural del municipio de Sibundoy (P).
3. VIP para ahorradores	70 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Programa de acceso voluntario y libre.
3. VIS	60 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Programa de acceso voluntario y libre.

Fuente. Esta investigación

El programa numero 1 presentado en la tabla anterior: vivienda gratuita, nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de muchos hogares que viven en situación de extrema pobreza y que no logran acceder a una vivienda.

Este programa va dirigido a la población que se encuentre en varias de las siguientes condiciones:

- Que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, Red Unidos,
- Que esté en situación de desplazamiento,
- Que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias,
- Que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para la selección de los beneficiarios de la vivienda gratuita, el Departamento Administrativo para la Prosperidad social (DPS) elabora el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito. Con base en este listado se selecciona los beneficiarios del programa, con la participación del DPS, del alcalde respectivo, el personero municipal y un delegado del Ministerio de Vivienda.

Cuando se trata de hogares localizados en zona de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregan al DPS y al Fondo Nacional de Vivienda el listado de hogares potencialmente beneficiarios. Cuando el número de los postulantes que cumplen con los requisitos de asignación de la vivienda gratuita exceda las soluciones de vivienda para ser entregadas a título de subsidio en especie, en el municipio o distrito, y no existan otros criterios de calificación para dirimir el empate, el DPS realizará un sorteo para definir los beneficiarios del subsidio.

La participación de la Alcaldía del Municipio de Sibundoy, ha sido activa desde el mismo momento que se dio a conocer este mega programa de vivienda por parte del gobierno nacional; se empezó con la gestión y la tramitología necesaria para cumplir con los plazos y requisitos necesarios para que este Municipio sea beneficiario de este ambicioso programa, además de conseguir el terreno para el proyecto y garantizar el acceso a los servicios públicos básicos.

Por esta razón, el Municipio adquirió un lote en abril de 2014 por un valor de \$82.000.000, el cual está ubicado entre el barrio Nuevo Milenio y la vereda Fátima. Donde se realizará la construcción de las 100 viviendas gratuitas.

Cabe aclarar que “mediante el decreto 2490 de 2012, los recursos para las viviendas de departamentos como el Putumayo tienen un valor de 80 salarios mínimos, 10 más en comparación con las que se ejecutan en el interior del país, por razones como: ubicación geográfica, costo de materiales y transporte de los mismos a estas zonas apartadas” precisó el Ministro de vivienda Germán Vargas en la visita que hizo a los municipios beneficiados en donde firmó el acta de inicio de estas viviendas.

Para el desarrollo del proyecto de vivienda de Sibundoy se seleccionó a la constructora Unión Temporal Techos Colombia el día 3 de febrero de 2014; el valor del proyecto es de \$4.798.530.000 (véase anexo numero 8).¹⁶

Las viviendas para este proyecto tienen un área de 42 m², que se distribuyen en 2 alcobas, cocina comedor sala, un baño y patio; además la constructora deberá entregar las viviendas con todo los servicios públicos, incluido red para gas

¹⁶ CONVOCATORIA PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.100milviviendasgratis.gov.co/publico/Micrositio.aspx>

domiciliario y conexión a internet, y ya escriturada la vivienda, todo este proceso se conoce con el término desenglobe.

Para el desarrollo de las viviendas de interés prioritario o viviendas gratuitas se tiene en cuenta que son viviendas unifamiliares por lo que serán construcciones de 1 piso, dado que las construcciones en el Municipio no deben sobrepasar los 4 pisos, por cuanto el suelo en esta zona está constituido por materiales orgánicos con un grado muy incipiente de descomposición, lo cual no permitiría cumplir la norma NSR10 que establece los parámetros sísmo resistentes¹⁷.

A continuación se presenta un registro fotográfico de los modelos de VIP gratuitas que se van a realizar en el Municipio de Sibundoy.

Gráfico 11. Modelos de vip gratuitas a realizarse en el municipio de Sibundoy (p). 2014



Fuente: esta investigación.

En el programa número 2, VIS rural con lote propio, la administración municipal realizó la respectiva presentación, gestión y asesoría del proyecto.

El programa número 3, vivienda de interés prioritario para ahorradores o vivienda salario mínimo, busca promover la adquisición de vivienda para familias que tengan ingresos de hasta 2 salarios mínimos mensuales. Estas familias podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda. Lo anterior significa que un hogar que tenga ingresos de un salario mínimo podrá comprar su casa, en el marco de este programa, con una cuota mensual aproximada de 180 mil pesos por 15 años.

¹⁷ CORTES L, Abdón. Suelos colombianos: una mirada desde la academia. Bogotá: s.n., 2004.

Los beneficiarios de este tipo de programa son los hogares que:

- Tienen ingresos totales mensuales no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes,
- No son propietarios de una vivienda en el territorio nacional,
- No ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda efectivamente aplicado, ni de la cobertura de tasa de interés. Salvo cuando el beneficiario haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago del crédito con el cual la adquirió, o cuando la vivienda haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas,
- Cuenten con un ahorro por un monto equivalente al 5% del valor de la vivienda, es decir, aproximadamente dos (2) millones de pesos.

A nivel nacional con este programa serán beneficiados 86 mil hogares que tienen ingresos de hasta dos (2) SMLMV; en donde el monto total del Programa asciende a \$2,1 billones. El Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, destinará aproximadamente \$1,8 billones y las Cajas de Compensación Familiar aportarán aproximadamente \$0,3 billones.

Los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar (CCF) pueden ofertar este tipo de proyectos de vivienda, siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos de la convocatoria que realice el patrimonio autónomo para la selección de los proyectos.

Se exige, como mínimo, que los proponentes tengan experiencia específica mínima de 5 años en ejecución de proyectos de vivienda y que no hubieren sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con las normas vigentes. También se solicitan los documentos que acrediten la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.

Las 86 mil viviendas están distribuidas en todo el país, por lo que en cada región se asignarán los cupos determinados para cada departamento.

La distribución de cupos por departamento consta en la Resolución No. 510 de agosto de 2013 de Fonvivienda, modificada por la Resolución No. 0948 de noviembre de 2013, de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, mediante Resolución No. 441 de agosto de 2013.

Al departamento de Putumayo le corresponde 813 cupos y para el municipio de Sibundoy le han asignado 70 cupos para el programa de vivienda VIP para ahorradores o salario mínimo.

El papel que desempeña la alcaldía en este tipo de programa es gestionar y asesorar, además el municipio realizará un aporte de un lote para la construcción de las 70 viviendas. Cabe aclarar que este programa es voluntario, ya que las personas para acceder a este deben tener un ahorro voluntario de \$2.156.000, con el fin de que la entidad financiera desembolse el préstamo de \$ 36.000.000 para la construcción de la vivienda, los cuales son reembolsables en un periodo de 15 años.

El programa número 4, vivienda de interés social está dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por: las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; este se puede recibir en dinero o especie), las 60 soluciones habitacionales corresponden al proyecto de Urbanización Nuevo Milenio II Etapa, el cual lo asume la constructora TAYKA COLOMBIA INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.

4.4. ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A DINAMIZAR LA CONSTRUCCION Y ACCESO A LA VIP Y VIS EN EL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO.

Sector de la construcción en Colombia: El sector de la construcción de edificaciones para uso residencial, presenta una tendencia creciente en las últimas décadas. A través de la historia, este sector ha sido utilizado por los gobiernos de turno como un dinamizador de la economía, es por esto que Misael Pastrana Borrero durante su periodo presidencial 1970 – 1974, creó el sistema UPAC como nueva unidad económica orientada a la financiación para la adquisición de vivienda, mediante el decreto 667 de 1972.

En la actualidad se observa como el gobierno del presidente Juan Manuel Santos ha optado por seguir con esta tendencia, es decir, impulsar el desarrollo económico a partir de una mayor oferta de vivienda, dado el gran déficit que se presenta en el país, es así como el Estado ha enfrentado el problema con diferentes estrategias durante las últimas cuatro décadas.

La génesis de la locomotora actual de vivienda se puede estructurar en cuatro hechos históricos:

- El primero, la creación del sistema de financiamiento de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y la creación de las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV),
- Segundo, apertura económica y crisis financiera al finalizar la década de los noventa,
- Tercero, consolidación del sistema de subsidio a la demanda de vivienda y recuperación del sector,

- Finalmente, creación del subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios en 2009.

Con base a que el sector de la construcción de viviendas genera un gran número de empleos tanto de mano de obra calificada como no calificada, y dada las condiciones socio económicas de la población activa del municipio de Sibundoy las cuales carecen de una estabilidad laboral dada la estructura productiva del Municipio que es incapaz de incorporar a la gran mayoría de la población se plantean unas estrategias las cuales están encaminadas a buscar alternativas que mejoren la situación de la población del Municipio.

- **La primera estrategia que se ha planteado es el aprovechamiento de la mano de obra calificada y no calificada en la construcción de los proyectos de vivienda en el Municipio de Sibundoy.**

Esta estrategia busca que sea la misma comunidad de Sibundoy quien participe activamente en la ejecución de los proyectos urbanísticos, esto con el fin de mejorar los ingresos de la población desplazada y vulnerable que existe en este Municipio, siendo esta población quienes en su mayoría carecen de vivienda. Por tanto lo que se plantea es un programa integral en el cual las personas que salgan beneficiadas en los programas de vivienda de interés social ya sea VIS o VIP participen de manera activa en este proceso y no pasiva como en la actualidad sucede.

Cabe resaltar que la población que no posee una vivienda en el Municipio de Sibundoy, no solo carece de este bien vital y necesario para su desarrollo integral como personas, sino que además esta población en su mayoría hace parte de población vulnerable o en calidad de desplazamiento, que dada sus características no cuentan con una estabilidad económica adecuada, lo cual no les permite suplir las necesidades básicas que una familia requiere, y dada las pocas opciones laborales que se presentan en el Municipio, se hace de vital importancia incorporar a esta misma población en el proceso de construcción de estas unidades residenciales.

La estrategia se desarrollara en conjunto con las firmas constructoras de las unidades residenciales que ejecuten estos programas en el Municipio, quienes tendrán la opción de vincular laboralmente a la población beneficiada con el subsidio de vivienda o bien que se encuentre en proceso de espera de este bien, el cual estará acompañado y será supervisado continuamente por el Gobierno Municipal el cual vigilará que los procesos planteados se cumplan y lleguen a feliz término.

Al ser la misma población beneficiada quienes participen en la construcción de estas unidades residenciales, se les generará estabilidad económica y unos

ingresos a los que en la actualidad no tienen acceso, además el hecho de participar en la construcción de sus vivienda generará sentido de pertenencia y arraigo hacia estas, además de fortalecer los lazos y las buenas relaciones vecinales, ya que con quienes comparten labores serán sus vecinos, esto disminuirá los posibles conflictos que se puedan presentar en el futuro dado que estas personas provienen de diferentes lugares y con características muy particulares lo cual podría generar problemas y conflictos que afectarían la sana convivencia.

Financiación de la vivienda en Colombia: El actual Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 “Prosperidad para Todos”, Ley 1450 de 2011, bajo el marco de la estrategia “Vivienda y Ciudades Amables”, resalta las limitaciones a las que se enfrentan los hogares con bajos ingresos para acceder a sistemas de financiación de vivienda, debilidad en la articulación de los instrumentos de garantías, subsidios y créditos; y por el lado de la oferta, escasez de suelo habilitado para VIS y VIP y baja articulación con sectores como agua y saneamiento básico y educación, entre otros.

Como estrategias, entre otras el PND y el Ministerio de Vivienda definieron la importancia de articular de manera efectiva el subsidio directo del Gobierno Nacional con programas de ahorro y crédito; promocionar los esquemas de financiación para hogares independientes de bajos ingresos (fomento al ahorro voluntario programado para la adquisición de vivienda, entre otras) y fomentar la financiación de largo plazo para adquisición de vivienda (Cobertura a la tasa de interés para créditos hipotecarios y contrato de leasing habitacional-FRECH, entre otros).¹⁸

La Política Nacional de Vivienda está sustentada fundamentalmente en el instrumento del Subsidio Familiar de Vivienda - SFV, el cual se constituye en la principal fuente de recursos de un hogar de bajos ingresos para la adquisición de una solución habitacional. En términos generales, se estima que dicho beneficio llega a constituir entre el 35% y el 40% del valor total de la vivienda.

¹⁸ MINISTERIO DE VIVIENDA. Políticas de VIP y VIS. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: [http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/PoliticaVISyVIP/Paginas/Politica%20VIS %20y%20VIP.aspx](http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/PoliticaVISyVIP/Paginas/Politica%20VIS%20y%20VIP.aspx)

La segunda estrategia que se plantea es la pedagogía Bancaria: Esta estrategia que se plantea consiste en desarrollar un programa de asesoramiento bancario a las familias que se postulan para ser beneficiarias del programa de vivienda de interés prioritario con ahorro programado; este proceso debe incluir capacitación financiera, manejo de cuenta de ahorros con el sistema bancario, pago oportuno de los créditos y formalidades laborales.

La educación financiera se hace necesaria ya que el desconocimiento de esto, lleva a que las personas que acceden a un crédito en el futuro tengan problemas con el pago de las obligaciones pactadas con la entidad bancaria, esto con el fin de evitar que los beneficiarios del programa de VIP con ahorro programado pierdan en el futuro su inmueble o queden reportados en las centrales de riesgo por el incumplimiento en los pagos, lo cual generaría dificultades y antecedentes negativos que les cerraría las puertas al crédito en el futuro.

Con esta propuesta además de difundir el conocimiento financiero, se crea conciencia sobre cómo administrar las finanzas propias y se proporciona a las personas la habilidad para utilizar las herramientas financieras a su favor, es decir, que las personas puedan elaborar su presupuesto, hacer uso inteligente del dinero, los ahorros y puedan manejar deudas.

La pedagogía bancaria para tomar un crédito hipotecario de largo plazo, permitiría disminuir el número de negocios que se desisten porque los hogares no llegan al “cierre financiero”*. En otras palabras, esto permitirá que los hogares postulantes conozcan el proceso con el fin de culminarlo de manera satisfactoria y no haya deserciones en el camino lo cual iría en perjuicio propio y de las familias que hubiesen podido hacer parte del programa.

Esta estrategia estará articulada entre las entidades financieras presentes en el Municipio de Sibundoy, quienes son los encargados de otorgar los créditos a los beneficiarios, y contará con el acompañamiento y seguimiento continuo del Gobierno Municipal.

* El cierre financiero, se define como el fruto final de la ejecución de un proyecto. En este paso confluyen varios componentes: definición del monto de crédito, determinación del subsidio a utilizar, complementación de la cuota inicial y costos de notariado y registro.

CONCLUSIONES

Los proyectos de vivienda gratis llegan al Departamento del Putumayo como primer modelo ejecutado en esta región del país, nunca antes se había consolidado un proyecto que le garantice vivienda gratuita a las familias más pobres y vulnerables, es la primera vez en que el Estado entrega una vivienda totalmente gratis. No obstante se han entregado soluciones de vivienda a través de endeudamiento financiero por parte de los beneficiados, las últimas viviendas entregadas en este sistema se hicieron hace más de 30 años, desde entonces ninguna entidad estatal llámese Alcaldías municipales o Gobernaciones se habían interesado en brindar soluciones de vivienda, hasta ahora, en donde se cuenta con el apoyo del Gobierno Nacional y la gestión del Gobierno Departamental y Municipal.

Mediante la investigación se pudo determinar que existe un déficit cuantitativo de vivienda de interés social en Sibundoy, determinado principalmente por la gran cantidad de familias en condición de vulnerabilidad y desplazamiento que han llegado al municipio, las cuales no cuentan con una estabilidad económica que les permita acceder a una solución habitacional propia.

El hecho de que Sibundoy Putumayo no cuente con un banco de tierras, limita seriamente al municipio de acceder a los programas de VIP y VIS que el Gobierno nacional implementa para las familias de menores recursos del país, esta carencia de tierras genera toda una serie de inconvenientes administrativos, económicos, etc. para la compra del lote, generando retraso e incumplimiento con los plazos que el Gobierno nacional establece para acceder a estos programas de vivienda.

Las familias que poseen vivienda propia y además tienen otra propiedad para el arrendo o anticres consideran que los precios de estas son bajos, argumentando que por la difícil situación económica de la población que no posee vivienda propia no es posible incrementar el valor de ese alquiler; mientras que los propietarios consideran que los precios del alquiler de los inmuebles son elevados, teniendo que adaptarse a estos precios por cuanto la competencia por una vivienda es alta.

De la totalidad de las familias del área urbana del municipio de Sibundoy se encontró que el 58% de estas cuentan con una o más viviendas propias, las cuales en su gran mayoría fueron adquiridas mediante créditos bancarios (56%), seguido de recursos propios (21%), en una proporción menor con subsidios (16%) programas de vivienda (7%), como se observa el impacto de los programas de vivienda de interés social en el municipio ha sido mínimo en el transcurso del tiempo.

A pesar que la Alcaldía Municipal está cumpliendo con las metas que ha planteado en el Plan de Desarrollo de Sibundoy “Unidad para la Prosperidad” 2012-2015 frente al tema de vivienda, la percepción de la población frente a la gestión que realiza la alcaldía no es favorable, encontrando que únicamente el 6% cataloga esa gestión como buena, mientras que el 69% como regular y el 20% como mala. Este comportamiento de la población puede ser explicado porque los ciudadanos del municipio de sibundoy al igual que la gran mayoría de los colombianos no creen en las entidades estatales.

Mediante la entrevista con las constructoras se determinó que la ejecución de estos proyectos son de gran interés para estas, por cuanto la rentabilidad económica es alta y los desembolsos son inmediatos, por cuanto se maneja el sistema de contra escritura, que supone la compensación económica inmediatamente se entrega la obra.

RECOMENDACIONES

Se hace necesario que el municipio cuente con terrenos de su propiedad, esto con el fin de facilitar y agilizar los procesos de acceso a las convocatorias que el gobierno nacional realiza frente al tema de vivienda de interés social, dado que estos programas requieren del aporte del predio por parte del municipio, lo cual generara que en el futuro Sibundoy no pierda estas oportunidades de viviendas para el municipio por la carencia de predios propios.

El problema de vivienda afecta la estabilidad misma de nuestro sistema social porque su gravitación es esencialmente socio – económico, y para enfrentar se deberá tomar decisiones sobre:

Una acción de difusión, investigación y análisis del problema habitacional entre las instituciones y sectores sociales involucrados con particularidad a los Gobiernos Municipales.

El Gobierno Municipal deberá realizar una investigación sobre la condición económica en la que viven las familias del área urbana, con el fin de determinar la informalidad que se presenta en el Municipio.

Conociendo la situación de vivienda, ingresos e informalidad de las familias en el municipio de Sibundoy, la Alcaldía Municipal deberá participar activamente en programas, proyectos de crecimiento urbano, generación de empleo, y participación de la ciudadanía.

Ante la difícil situación social y económica que afronta el municipio de Sibundoy en la actualidad, se recomienda al ente ejecutor de estas obras utilizar la mano de obra no calificada del mismo municipio, priorizando grupos vulnerables como población desplazada, con el fin de generar empleos, los cuales contribuyan a mejorar la condición económica de estas familias.

BIBLIOGRAFIA

CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe. La vivienda como un activo. Santiago de Chile: s.n., 1999. 320 p.

COLOMBIA. Constitución Política. Bogotá: El ministerio, 1991.

CORTES L, Abdón. Suelos colombianos: una mirada desde la academia. Bogotá: s.n., 2004. 150 p.

NETGRAFIA

III CUMBRE SOCIAL ANDINA. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <http://www.parlamentoandino.org/csa/documentos-de-trabajo/informes-ejecutivos/28-vivienda-social.html>

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1537 de 2012. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971>

CONVOCATORIA PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.100milviviendasgratis.gov.co/publico/Micrositio.aspx>

GOLAY, Christopher y ÖZDEN, Melik. El derecho a la vivienda. Un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <http://www.cetim.ch/es/documents /bro7-log-A4-es.pdf>

MINISTERIO DE VIVIENDA. Políticas de VIP y VIS. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/PoliticaVISyVIP/Paginas/Politica%20VIS%20y%20VIP.aspx>

MINISTERIO DE VIVIENDA. PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA. [en línea] [citado 2015-03-16] Disponible en internet: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/Programayvivienda/Paginas/default.aspx>

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. “Prosperidad para Todos”. [en línea] [citado 2015-01-07] Disponible en internet: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/ArticuladoVF.pdf> 2010 - 2014

REGLAMENTADO POR EL DECRETO NACIONAL 126 DE 2013. Publicada en el Diario Oficial No. 48467 [en línea] [citado 2012-06-20] Disponible en internet: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47971>

ANEXOS

ANEXO A. FORMATO DE ENCUESTA

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

ENCUESTA No.----

Encuesta dirigida a la población urbana del Municipio de Sibundoy Putumayo.

Objetivo: Obtener información para realizar un diagnostico de la vivienda en el área urbana del municipio de Sibundoy Putumayo.

Nota: la información suministrada tendrá únicamente fines académicos.

PREGUNTAS GENERALES

1. EDAD _____
2. GENERO M___ F___ OTRO___

PREGUNTAS ESPECÍFICAS

3. FORMACION ACADEMICA

ENCUESTA	PRIMARIA		SECUNDARIA		TECNICA		TECNOLOGICA		SUPERIOR		POSTGRADO	
	C	I	C	I	C	I	C	I	C	I	C	I
JEFE HOGAR												

4. OCUPACION

AMA DE CASA _____
COMERCIANTE _____
AGRICULTOR _____

EMPLEADO _____
PENSIONADO _____
TRABAJADOR INDEPENDIENTE _____

5. INGRESOS

< 1 SALARIO MINIMO _____
1 SALARIO MINIMO _____
2 SALARIOS MINIMOS _____

3 SALARIOS MINIMOS _____
4 SALARIOS MINIMOS _____
> 4 SALARIOS MINIMOS _____

6. JEFE DEL HOGAR SI___ NO___

7. NUMERO DE PERSONAS QUE CONFORMAN EL NUCLEO FAMILIAR _____

8. ¿USTED ES PROCEDENTE DEL MUNICIPIO DE SIBUNDOY? SI_ NO___
DE QUE PARTE PROVIENE _____

(Si su respuesta es negativa responda la pregunta numero 11)

9. RAZÓN DE LLEGADA A ESTE MUNICIPIO
TRABAJO__ ESTUDIO__ GUSTO__ DESPLAZAMIENTO__
OTRO__ CUAL? _____

ASPECTOS HABITACIONALES

10. BARRIO EN EL QUE VIVE _____

11. ESTRATO DE LA VIVIENDA EN QUE VIVE 1__ 2__ 3__

12. ¿VIVE EN CASA: PROPIA?____ ¿ARRENTA?____
¿ANTICRESA?_____

**(Si vive en casa propia continúe al punto 15 de lo contrario
pase al punto 21)**

PROPIETARIOS

13. LA VIVIENDA FUE ADQUIRIDA A TRAVES DE
RECURSOS PROPIOS__ PROGRAMAS DE VIVIENDA__
SUBSIDIOS DE VIVIENDA__ CREDITOS BANCARIOS__

14. ¿POSEE OTRA PROPIEDAD PARA ARRENDAMIENTO O ANTICRESA? SI__
NO__

15. ¿CUÁL ES EL MONTO ECONOMICO AL QUE ALQUILA EL
CUARTO____, EL APARTAMENTO____ O LA
VIVIENDA_____?

(Continúe al punto 25)

NO PROPIETARIOS

16. ¿QUÉ TIPO DE PROPIEDAD ARRENTA O ANTICRESA?
CASA__ CUARTO__ APARTAMENTO__

17. ¿CUÁL ES EL MONTO POR EL QUE ALQUILA LA
PROPIEDAD?_____

18. ¿ESTA VINCULADO A ALGUN PROGRAMA DE VIVIENDA MUNICIPAL,
DEPARTAMENTAL O NACIONAL?
SI__ NO__ CUAL?_____

19. DE ACUERDO A SUS POSIBILIDADES ECONOMICAS ¿EN CUANTO
TIEMPO CREE USTED QUE PODRIA SOLUCIONAR SU NECESIDAD DE
VIVIENDA?
DE FORMA INMEDIATA__ EN 2 AÑOS__

EN 1 AÑO____

EN MAS DE 2 AÑOS____

**PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE
SIBUNDOY PUTUMAYO**

20.¿CUAL CREE ES LA SITUACION ACTUAL DE VIP Y VIS EN EL
MUNICIPIO DE SIBUNDOY?

TIPO	SITUACION		
	NORMAL	DEFICIT	SUPERAVIT
VIP			
VIS			

21.¿COMO CALIFICA USTED LA GESTION DEL GOBIERNO MUNICIPAL
FRENTE AL TEMA DE VIVIENDA?

BUENA____ REGULAR____ MALA____ NO SABE____

22.CREE QUE LOS PRECIOS DEL ALQUILER DE VIVIENDA EN EL
MUNICIPIO DE SIBUNDOY SON: ALTOS____ BAJOS____ NORMALES____
NO SABE____

¿PORQUE?_____

¿DESEA AGREGAR ALGO MÁS?_____

GRACIAS POR SU COLABORACION

ANEXO B. TABULACION ENCUESTAS

PREGUNTAS		ESTRATO 1	ESTRATO 2	ESTRATO 3
PREGUNTA No. 1 edad	21 -30	28	24	2
	31 - 40	35	33	3
	41-50	58	25	1
	51 -60	14	21	1
	más de 60	0	0	0
PREGUNTA No. 2 genero	masculino	46	41	4
	femenino	89	62	3
PREGUNTA No 3 FORMACION ACADEMICA				
primaria	completa	30	5	-
	incompleta	43	6	-
secundaria	completa	30	33	-
	incompleta	14	-	-
técnica	completa	10	14	2
	incompleta	-	-	-
tecnológica	completa	5	2	1
	incompleta	1	1	-
superior	completa	2	25	2
	incompleta	-	5	-
posgrado	completa	-	9	2
	incompleta	-	3	-
PREGUNTA 4 ocupación	AMA DE CASA	45	11	-
	COMERCIANTE	20	8	-
	AGRICULTOR	12	3	-
	EMPLEADO	18	20	3
	PENSIONADO	0	3	1
	TRABAJADOR INDEPENDIENTE	40	58	3
PREGUNTA 5 INGRESOS	< 1 SALARIO MINIMO	70	-	-
	1 SALARIO MINIMO	60	29	-
	2 SALARIOS MINIMOS	5	40	1
	3 SALARIOS MINIMOS	-	25	2
	4 SALARIOS MINIMOS	-	8	2
	> 4 SALARIOS MINIMOS	-	1	2
PREGUNTA 6 JEFE DE HOGAR	SI	92	62	5
	NO	43	41	2

PREGUNTA No 7 No DE PERSONAS QUE CONFORMAN EL NUCLEO FLIAR	2	1	4	
	3	27	48	4
	4	48	20	3
	5	35	27	
	6	24	4	
PREGUNTA No 8 PROCEDENTE DE SIBUNDOY	SI	78	71	6
	NO	57	32	1
DE DONDE PROVIENE	MOCOA	11	7	-
	PTO CAICEDO	8	5	-
	TAMBO NARIÑO	6	-	-
	CAQUETA	6	1	1
	BUESACO	5	-	-
	VILLAGARZON	7	10	-
	TABLON DE GOMEZ	3	6	-
	COLON	2	1	-
	PASTO	6	1	-
	PTO ASIS	3	1	-
PREGUNTA No 9 RAZON	TRABAJO	14	13	1
	DESPLAZAMIENTO	36	12	
	OTROS	7	7	
PREGUNTA 10 BARRIO	LOS PINOS	7	5	
	EL RECREO	10	6	
	LAS LAJAS	8	3	
	NUEVO MILENIO	11	6	
	ORIENTAL	7	8	
	EL TRIUNFO	5	7	
	BETANIA	9	10	
	PABLO VI	20	7	
	EL CEDRO	6	9	
	OCCIDENTAL	5	6	2
	CASTELVI	9	9	3
	COMERCIAL	12	9	2
	COMUNEROS	13	2	
	LOS SAUCES	6	4	
	CENTRAL	7	12	

PREGUNTA 11	ESTRATO	135	103	7
--------------------	----------------	-----	-----	---

PREGUNTA 12 VIVE EN	CASA PROPIA	73	64	6
	ARRENDA	34	30	1
	ANTICRESA	28	9	
PREGUNTA 13 LA VIVIENDA FUE ADQUIRIDA A TRAVES DE	RECURSOS PROPIOS	5	19	6
	SUBSIDIOS DE VIVIENDA	18	5	
	PROGRAMAS DE VIVIENDA	8	2	
	CREDITOS BANCARIOS	42	38	
PREGUNTA 14	SI	5	44	2
	NO	68	20	
PREGUNTA 15	MONTO ECONOMICO			
CUARTO	\$ 80.000	2	1	
	\$ 85.000	2	5	
	\$ 90.000			
APARTAMENTO	\$ 250.000	1	4	
	\$ 270.000		5	
	\$ 280.000		7	1
	\$ 290.000			
VIVIENDA	\$ 280.000		10	
	\$ 310.000		6	1
	\$ 5.000.000		2	
	\$ 6.000.000		4	
PREGUNTA 16	CASA	50	18	
	CUARTO	5	1	
	APARTAMENTO	7	20	1

PREGUNTA 17. MONTO ECONOMICO				
CUARTO	\$	80.000	3	
	\$	85.000		3
	\$	90.000		
APARTAMENTO		100000 -150000	2	5
		151000 - 200000	4	3
		201000 - 250000	1	5
		250000 - 300000		4
		301000 - 350000		3 1
CASA ARRENDOS	\$	210.000	33	6
	\$	310.000	9	4
	\$	380.000		2
	\$	3.000.000	6	2
CASA ANTICRES	\$	4.000.000	2	1
	\$	5.000.000		2
	\$	6.000.000		1
PREGUNTA 18	SI		4	5
	NO		58	34 1
CUAL	AHORRO PROGRAMADO		1	5
	VIVIENDA GRATUITA		3	
PREGUNTA 19	DE FORMA INMEDIATA			
	1 AÑO			
	2 AÑOS			4 1
	EN MAS DE 2 AÑOS		62	35

ERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO

PREGUNTA 20			
TIPO DE VIVIENDA	NORMAL	DEFICIT	SUPERAVIT
VIP	14	231	0
VIS	27	218	0
PREGUNTA 21	BUENO	14	6%
	REGULAR	169	69%
	MALA	50	20%
	NO SABE	12	5%
PREGUNTA 22	ALTOS	106	43%
	BAJOS	15	6%
	NORMALES	95	39%
	NO SABE	29	12%

ANEXO C. FORMATO DE ENTREVISTA

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

ENTREVISTA No.----

Entrevista dirigida a funcionarios relacionados con el manejo de vivienda.

Objetivo: Obtener información para realizar un diagnostico del sector de la vivienda desde el punto de vista de las entidades públicas y privadas.

Nota: la información suministrada tendrá únicamente fines académicos.

PREGUNTAS GENERALES

1. ENTIDAD Y DEPENDENCIA DONDE TRABAJA
2. CARGO
3. ANTIGÜEDAD EN EL CARGO

PREGUNTAS GENERALES

4. ¿QUÉ POLÍTICAS MANEJA ESTA DEPENDENCIA FRENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL?
5. ¿EL MUNICIPIO CUENTA CON LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?
6. ¿QUÉ PROYECTOS O PROGRAMAS DE VIP Y VIS SE ESTAN GESTIONANDO Y EJECUTANDO EN EL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO?
7. ¿QUÉ ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS HAN PARTICIPADO EN EL DESARROLLO DEL SECTOR DE LA VIVIENDA, Y CUAL HA SIDO SU APOORTE?
8. ¿HAY DISPONIBILIDAD DE PREDIOS PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?
9. ¿LA COBERTURA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ESTA GARANTIZADA PARA LOS NUEVOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE VIP Y VIS?

GRACIAS POR SU COLABORACION

ANEXO D. FORMATO DE ENTREVISTA

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

ENTREVISTA No.----

Entrevista dirigida a representantes de las constructoras de vivienda en el municipio de Sibundoy Putumayo.

Objetivo: Obtener información para realizar un diagnostico del sector de la vivienda desde el punto de vista de las entidades públicas y privadas.

Nota: la información suministrada tendrá únicamente fines académicos.

PREGUNTAS GENERALES

1. ENTIDAD EJECUTORA DEL PLAN
2. CARGO
3. ANTIGÜEDAD EN EL CARGO

PREGUNTAS GENERALES

4. ¿QUÉ PROYECTOS O PROGRAMAS DE VIP Y VIS ESTA DESARROLLANDO SU EMPRESA EN ESTE MUNICIPIO?
5. ¿HAY DISPONIBILIDAD DE PREDIOS PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?
6. ¿LA COBERTURA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ESTA GARANTIZADA PARA LOS NUEVOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE VIP Y VIS?
7. ¿QUÉ REQUISITOS DEBEN LLENAR LAS CONSTRUCTORAS PARA DESARROLLAR ESTOS PROGRAMAS DE VIVIENDA?
8. ¿CUÁNTO TIEMPO SE DEMORA EN OTORGAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCION?
9. ¿ES LLAMATIVO PARA LAS CONSTRUCTORAS EJECUTAR LOS PROGRAMAS DE VIP Y VIS QUE ACTUALMENTE TIENE EN MARCHA EL GOBIERNO NACIONAL?

GRACIAS POR SU COLABORACION

ANEXO E. ENTREVISTA 1

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

ENTREVISTA No.1

Entrevista dirigida a funcionarios relacionados con el manejo de vivienda.

Objetivo: Obtener información para realizar un diagnostico del sector de la vivienda desde el punto de vista de las entidades públicas y privadas.

Nota: la información suministrada tendrá únicamente fines académicos.

PREGUNTAS GENERALES

1. ENTIDAD Y DEPENDENCIA DONDE TRABAJA
Alcaldía Municipal de Sibundoy
2. CARGO
Secretario de Planeacion y Obras Publicos
3. ANTIGÜEDAD EN EL CARGO
Dos años

PREGUNTAS GENERALES

4. ¿QUÉ POLÍTICAS MANEJA ESTA DEPENDENCIA FRENTE A LA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL?

Las políticas que maneja esta dependencia frente al tema de vivienda están encaminadas a la gestión y participación a todas las convocatorias de programas de vivienda que postule el Gobierno Nacional.

5. ¿EL MUNICIPIO CUENTA CON LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?

El municipio no tiene la capacidad ni los recursos suficientes para emprender de manera autónoma programas de esta índole, ya que estos programas de vivienda son muy costosos y un municipio como Sibundoy no cuenta con los recursos económicos que se necesitan para esto, además el municipio está catalogado como de sexta categoría por lo que su presupuesto es limitado, lo que podemos es gestionar y subsidiar parte del costo de los programas ya sea con un lote o un subsidio pequeño.

6. ¿QUÉ PROYECTOS O PROGRAMAS DE VIP, VIS Y NO VIS SE ESTAN GESTIONANDO Y EJECUTANDO EN EL MUNICIPIO DE SIBUNDOY PUTUMAYO?

Los programas que se van a ejecutar en el Municipio de Sibundoy son los siguientes:

Programa	Beneficiarios	Estado actual	Dirigido a
1. Vivienda gratuita	100 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Población víctima de desplazamiento, población vulnerable y población vinculada al programa RED UNIDOS.
2. VIS rural con lote propio	41 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Población víctima y población vulnerable del área rural del municipio de Sibundoy (P).
3. VIPA	70 familias	Aprobado y en proceso de ejecución	Programa de acceso voluntario y libre.

7. ¿QUÉ ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS HAN PARTICIPADO EN EL DESARROLLO DEL SECTOR DE LA VIVIENDA, Y CUAL HA SIDO SU APOORTE?

Con los problemas e inconvenientes que se presentaban en el pasado estos programas no se majan de la misma manera, ahora existe un mayor control político y administrativo por parte del gobierno que pone reglas claras a las entidades que participan en este tipo de programas.

8. ¿HAY DISPONIBILIDAD DE PREDIOS PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?

Si; hay disponibilidad de predios o dado el caso que se presentase una convocatoria de vivienda a nivel nacional que beneficiaria al municipio y se contara con el lote, la administración aria todo lo posible para adquirirlo con el fin de acceder a ese programa, porque es prioridad para esta administración los programas de vivienda dado el déficit que hay en el municipio.

9. ¿LA COBERTURA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ESTA GARANTIZADA PARA LOS NUEVOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE VIP Y VIS?

Absolutamente, si no fuera así el desarrollo de estos proyectos fuera inviable, además los lotes adquiridos cuentan siempre con los estudios técnicos respectivos.

ANEXO F. ENTREVISTA 2

UNIVERSIDAD DE NARIÑO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE ECONOMIA

ENTREVISTA No.2

Entrevista dirigida a representantes de las constructoras de vivienda en el Municipio de Sibundoy Putumayo.

Objetivo: Obtener información para realizar un diagnostico del sector de la vivienda desde el punto de vista de las entidades públicas y privadas.

Nota: la información suministrada tendrá únicamente fines académicos.

PREGUNTAS GENERALES

1. ENTIDAD EJECUTORA DEL PLAN: unión Temporal Techos Colombia.
2. CARGO: Área de diseño y Residente de obra
3. ANTIGÜEDAD EN EL CARGO: 3.5 años

PREGUNTAS GENERALES

4. ¿QUÉ PROYECTOS O PROGRAMAS DE VIP O VIS ESTA DESARROLLANDO SU EMPRESA EN ESTE MUNICIPIO?

Se va a desarrollar el programa de viviendas gratuitas, cuyo proyecto tiene un costo de \$4.798.530.000.

5. ¿HAY DISPONIBILIDAD DE PREDIOS PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIP Y VIS?

Para el proyecto de vivienda que se ejecutara en el Municipio de Sibundoy en la modalidad de VIP, el lote lo aporta la Alcaldía Municipal, por lo que si se va a ejecutar este proyecto se da por hecho la existencia y disponibilidad de predios.

6. ¿LA COBERTURA DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ESTA GARANTIZADA PARA LOS NUEVOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE VIP Y VIS?

¡Lógicamente! No se puede iniciar un proyecto de estas características si antes no cuenta con los estudios técnicos y la cobertura garantizada de los servicios públicos.

7. ¿QUÉ REQUISITOS DEBEN LLENAR LAS CONSTRUCTORAS PARA DESARROLLAR ESTOS PROGRAMAS DE VIVIENDA?

Se exige, como mínimo, que los proponentes tengan experiencia específica mínima de 5 años en ejecución de proyectos de vivienda y que no hubieren sido sancionados por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción, de acuerdo con las normas vigentes. También se solicitan los documentos que acrediten la viabilidad técnica, jurídica y financiera del proyecto.

8. ¿CUÁNTO TIEMPO SE DEMORA EN OTORGAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCION?

Anteriormente las constructoras se enfrentaban a un sin numero de tramites al hacer un proyecto, con la aplicación del Decreto 1262 que expidió el Gobierno en días pasados se recorto el tiempo promedio de 20 a 65 días, ese es el tiempo que el Curador urbano no puede exceder para otorgar la licencia de construcción.

9. ¿ES LLAMATIVO PARA LAS CONSTRUCTORAS EJECUTAR LOS PROGRAMAS DE VIP Y VIS QUE ACTUALMENTE TIENE EN MARCHA EL GOBIERNO NACIONAL?

¡Absolutamente! Son programas de gran interés para todas las constructoras, no solo por la rentabilidad económica la cual es llamativa, sino porque actualmente se ha disminuido la tramitología, los tiempos y todos esos inconvenientes que hacían a estos proyectos poco llamativos; además es una gran satisfacción poder participar en la construcción de estas viviendas destinadas a la población más pobre del país.

ANEXO G. TOTAL PROYECTOS DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO.

MinVivienda

INICIO SOBRE EL PROGRAMA PROYECTOS 100.000 VIVIENDAS MARCO JURIDICO NOTICIAS

Home
LISTADO DE PROYECTOS

Nombre del Proyecto:

Departamento:

Municipio:

Mapa

general

PUTUMAYO



Viviendas Total:
892

ANEXO H. PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY PUTUMAYO. 2014

		PROYECTO DE VIVIENDA DE SIBUNDOY	
		Sibundoy (Putumayo)	
		100 Viviendas	
Observaciones		Fecha	
Convocatoria 176 Programa de Vivienda Gratuita - Fidubogota - OC. Departamento de Putumayo -Municipios de Sibundoy - Fecha para recepción de ofertas - 10 de enero de 2014		23/11/2013	
Se seleccionó contratista para el desarrollo del proyecto el día 3 de febrero de 2014.		24/02/2014	
Valor del proyecto:	\$ 4.798.530.000,00		
Constructor:	Union Temporal Techos Colombia		

ANEXO I. LISTADO DE CUPOS DE VIVIENDA PARA AHORRADORES POR DEPARTAMENTO

DEPARTAMENTO	No. de cupos de recursos
Amazonas	688
Antioquia	9061
Arauca	957
Atlántico	4797
Bolívar	4467
Boyacá	2761
Caldas	2362
Caquetá	1174
Casanare	1687
Cauca	2308
Cesar	2466
Chocó	1255
Córdoba	2696
Cundinamarca	9050
Guainía	346
Guajira	1649
Guaviare	659
Huila	2671
Magdalena	2339
Meta	2806
Nariño	2105
Norte de Santander	3111
Putumayo	813
Quindío	2106
Risaralda	2440
San Andrés, Providencia y Santa Catalina	443
Santander	5174
Sucre	1730
Tolima	2827
Valle del Cauca	8339
Vaupés	304
Vichada	349
Total General	86.000