

Análisis de la Política Pública de Subsidios para Vivienda de Interés Prioritario en Bogotá
durante el periodo 2016-2020

Jefferson Esteban Pineda Osma

Cristian David Sanabria Rodríguez

Informe Final, Trabajo Opción de Grado Para Obtener El Título de Administradores
Públicos

Tutor académico

Argemiro Torres Rodríguez

Escuela Superior De Administración Pública – ESAP

Facultad De Pregrados

Bogotá D.C.

2022

INTRODUCCIÓN

Durante el desarrollo del presente trabajo se buscará adelantar un análisis detallado sobre la aplicación de los subsidios de vivienda para el Distrito Capital, enfocado en los programas de interés prioritario, buscando identificar qué elementos componen los procesos de asignación y si estos cumplen con los mecanismos de equidad que permitan contribuir a la generación de una mejor calidad de vida para las familias Bogotanas.

De esta manera se abren ciertos interrogantes que se generan y se desarrollaran en el recorrido del trabajo, donde se verificará los procesos de asignación de subsidios de vivienda en el Distrito capital y si se están garantizando el acceso a la vivienda de las personas más necesitadas. Para responder estas preguntas se analizan un lapso de 4 años del 2016 al 2020 buscando identificar los mecanismos de asignación y las competencias que tiene el Gobierno Distrital para la entrega de estas coberturas. Validando durante este periodo que entidades han entregado programas de vivienda y cuales han generado mayores estándares de calidad de vida en la población, haciendo un contraste con los recursos que son asignados para el distrito y que benefician a la población capitalina, los acuerdos con la Nación por medio del “Pacto por la Vivienda”, suscrito en el año 2016, mediante el cual se destinaban 80 mil subsidios, en las diferentes modalidades ofrecidas por la Gobierno Nacional.

Haciendo un recorrido histórico se evidencia que, durante el siglo XX, así mismo en las décadas de los 80 y 90 en Bogotá, por medio de la Caja de Vivienda Popular se destinaron proyectos de entrega de vivienda para las familias de bajos recursos, fundamentados en principios de construcción de viviendas higiénicas para la clase proletaria, que les permitiría vivir en condiciones dignas, en espacios que podían medir hasta 6 metros de ancho por 12 de fondo.

De esta manera se logró visualizar en los archivos que reposan en la historia de esta entidad que en el año de 1974 la caja de la vivienda popular estableció el programa para entregar vivienda en alquiler a un precio mínimo a familias de bajos ingresos que fueron víctimas de emergencias o calamidades, este programa contaba con tres centros en los barrios Laches, Guacamayas y Sierra Morena. Era el Programa de Viviendas Transitorias y se llamó así porque daban albergue temporal hasta que sus ocupantes mejorasen su situación económica o accediesen a algún plan de unidades básicas de la Entidad.

A finales de 1979 e inicio de los ochenta la entidad acometió el desarrollo de alternativas habitacionales para sectores de ingresos medios destinadas a empleados del Distrito y hogares, con el objeto de obtener márgenes de utilidad para financiar y apalancar planes populares o subsidiados. Para esto adoptó el sistema de financiación en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) en el desarrollo de proyectos como La María, El Gualí I y II, así como el adelanto de su programa piloto Candelaria La Nueva, el más grande construido por la Caja hasta ese momento.¹

Durante el desarrollo del tema y el análisis de las condiciones que debe cumplir una familia que habite en Bogotá, surge el cuestionamiento de por qué las asignaciones de los subsidios deben estar orientadas solo a compra de vivienda nueva, así como las preguntas de i) qué es lo que limita a que los gobiernos no le permitan a las familias comprar otro tipo de inmuebles, ii) cual es la razón que ha llevado a que las últimas administraciones se hayan enfocado solo fortalecer el negocio inmobiliario que tienen las constructoras en Colombia, pero durante el desarrollo se evidencia que los esquemas de asignación están parametrizados para que exista un trabajo de cooperación entre el sector financiero, el mercado inmobiliario y los recursos subsidiados para compra de vivienda nueva y así fomentar la construcción a gran

¹ Tomado de <https://www.cajaviviendapopular.gov.co/?q=Nosotros/la-cvp/historia>

escala de este tipo de viviendas, sin desconocer que si existiera algún tipo de voluntad que permita otorgar estos recursos para otro tipo de inmuebles se podría generar sin problema alguno.

OBJETIVOS

General

Analizar la Política Pública de Subsidios para Vivienda de Interés Prioritario en Bogotá durante el periodo 2016-2020 para las familias ubicadas en los estratos 1 y 2, verificar si son beneficiarias de las soluciones de acceso a vivienda de interés prioritario, y de esa manera determinar la efectividad de los procesos de asignación y aplicación de los subsidios, identificando si se cumplen los criterios de equidad y los mecanismos de distribución que determina la Ley y el Acuerdo Distrital.

Específicos

- Identificar cual es el diagnostico actual de los programas de vivienda de interés prioritario VIP en Bogotá periodo 2016 – 2020.
- Generar un análisis jurídico y normativo del programa de vivienda VIP en el Distrito Capital.
- Determinar las alternativas con las que cuenta la población para el acceso a la vivienda de interés prioritario.
- Elaborar la descripción detallada de los procesos de evaluación de la política pública de vivienda VIP del Distrito Capital.
- Proponer y elaborara un marco de referencia frente a las alternativas de solución de las problemáticas que sean identificadas en el proceso de evaluación de la política.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

El diseño metodológico de la Monografía está basado en análisis cuantitativo del periodo administrativo comprendido entre 2016 y 2020 en el Distrito Capital, Se plantea un desarrollo de carácter cualitativo y cuantitativo con el análisis del marco legal y teórico que gira en torno a la política de vivienda VIP. Teniendo en cuenta los objetivos planteados, se opta por un desarrollo analítico del tema que permita observar a profundidad la implementación de los programas de vivienda.

DIAGNOSTICO DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA VIP EN BOGOTÁ

Es importante denotar el análisis comparado de los mecanismos internacionales con los que se le permite tener a Bogotá un punto de referencia para el desarrollo de políticas públicas de vivienda basadas en estándares internacionales. Por este motivo el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales PIDESCE es un tratado suscrito por Colombia y por el cual se fijan las obligaciones estatales que tiene la nación frente a los derechos económicos, sociales y culturales enunciados en la Declaración universal de derechos humanos junto con los derechos civiles y políticos, que determinan las siguientes características para que la vivienda sea adecuada:

- *La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.*
- *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado y conservación de alimentos o eliminación de residuos.*
- *Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.*

- *Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como, protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.*
- *Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.*
- *Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.*
- *Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.*²

El desarrollo de la política pública en Bogotá desde un enfoque de derechos humanos busca brindarle principal atención a los grupos poblacionales que han sido segregados al acceso efectivo de los procesos sostenibles de urbanización e inclusión social. En este contexto es importante mencionar la consideración de la ciudad formal e informal y de manera concreta a la informalidad urbana definida como el *“espacio urbano que surge sin el debido proceso de gestión pública de planificación, demarcación, construcción de infraestructura, asignación de recursos para obras de urbanismo y dotación de servicios, y que no se encuentra enmarcado en la normalidad jurídica y urbanística vigente, es decir, que no se adhiere a las reglas institucionales y que no está protegida por ellas.”*³

En el Distrito Capital para el año 2016 se adoptó El Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016-2020 “Bogotá Mejor para Todos”, mediante Acuerdo Distrital 645 de 2016. El cual contempla

la política distrital de vivienda que tendrá como objetivo elevar la producción de vivienda nueva, especialmente de viviendas de interés prioritario... por lo que es necesario establecer el Programa Integral de Vivienda Efectiva... para lo anterior, se procederá a regular la forma en que operarán los diferentes programas prestados por las entidades del Distrito Capital a partir

² Tomado de Naciones Unidas, Derechos Humanos, el derecho a una vivienda adecuada, Folleto Informativo número 21, Rev.1

³ Secretaría Distrital del Hábitat, SDHT – Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC. Convenio de asociación No. 082 de 2011. Fase 5: El proceso de la ciudad informal.

de la priorización que se efectúe de los hogares que se inscriban ante la Secretaría Distrital del Hábitat para participar en los programas de vivienda... en igual sentido y para la aplicación específica del Programa Integral de Vivienda Efectiva se asignará a la Secretaría Distrital del Hábitat, como entidad competente en la materia, la facultad de expedir las reglamentaciones internas necesarias con el fin de otorgar en debida forma los recursos que financian el componente de vivienda nueva y mejoramiento del Programa (Concejo de Bogotá D.C., 2016).

En el Distrito capital la principal entidad que otorga y promueve los programas de vivienda es la Secretaria del Hábitat, quien tiene como Misión Liderar la formulación e implementación de políticas de gestión del territorio urbano y rural, en el marco de un enfoque de desarrollo sostenible con el fin de facilitar el acceso a la vivienda y promover el mejoramiento integral del Hábitat en Bogotá. Dentro de sus requisitos para que una familia pueda acceder a sus programas es “no ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, él o la jefe del hogar debe ser mayor de edad, la sumatoria de los ingresos del hogar no debe superar los 2 SMMLV, estar entre los estratos 1 y 2, no haber recibido antes algún tipo de subsidio de vivienda nacional o distrital y contar con un cierre financiero que permita tener al alcance recursos propios o ahorros y un crédito aprobado por el sector financiero”.

Adicional a esto existe un ejercicio de focalización que la entidad tiene donde busca orientar la asignación de sus recursos a la siguiente población:

Se asignarán 30 SMMLV a hogares que no cuenten con el subsidio de la Caja de Compensación Familiar y cumplan con alguna de estas condiciones:

- ✓ Postulante(s) víctimas del conflicto armado interno.
- ✓ Hogares con algún integrante en situación de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa.
- ✓ Postulante(s) perteneciente(s) a alguna minoría étnica.

- ✓ Mujeres cabeza de familia reincorporadas.
- ✓ Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- ✓ Postulante(s) transgénero y/o transexuales.

Se asignarán 20 SMMLV a hogares que cuenten con el subsidio de la Caja de Compensación Familiar y cumplan con alguna de las condiciones mencionadas.⁴

Una cobertura adicional que entregan el Distrito, se denomina subsidio a la tasa de interés del crédito Hipotecario, el cual busca reducir en la vivienda VIP 5 puntos porcentuales durante los 7 primeros años, buscando alivianar la carga del valor de la cuota y que la familia cuente con una de las tasas más bajas del mercado financiero.

MARCO TEÓRICO

En el Estado colombiano la vivienda en un principio por no tener carácter de derecho fundamental no estaba garantizado su protección mediante la acción de tutela, posteriormente la Corte Constitucional en varios pronunciamientos (T-530 de 2011. M.P. Humberto Sierra Porto; T-132 de 2015. M.P. Martha Victoria Sáchica Méndez; y T-186 de 2016. M.P. María Victoria Calle Correa), reconoció la relación de conexidad que tiene el derecho de la vivienda con otros derechos fundamentales, en ese orden constitucionalmente se habla del derecho a la vivienda digna y que es el Estado quien debe ser el garante del goce efectivo de este derecho, el cual: constituye elemento de trascendental magnitud para la materialización y efectividad de la dignidad humana, a la cual le es inmanente. Carecer las personas de un lugar decoroso de habitación, les impide sobrellevar la pervivencia con intimidad, autoestima, conformación familiar y protección, además de conllevar adicionales riesgos contra la salud a consecuencia

⁴ Tomado de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/requisitos-para-acceder-los-subsidios-de-vivienda-nueva-en-bogota>

de la intemperie. (Corte Constitucional. Sentencia T-583 de 2013. Magistrado Ponente: Nilson Pinilla Pinilla, 2013)

Así mismo el derecho a la vivienda es reconocido por instrumentos jurídicos internacionales, uno de ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, en el artículo 11 párrafo 7 (Red-DESC, 1976), que en un principio considera el derecho a la vivienda como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, y el pacto expresa su conexidad con otros derechos humanos, pero el pacto va más allá de solo derecho a la vivienda, y le da la categoría de vivienda adecuada, lo que significa disponer de un lugar o espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.

En concordancia con el pacto internacional en Colombia se adoptó la categoría de vivienda digna que en pronunciamiento de la Corte Constitucional incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna (Corte Constitucional. Magistrado Ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, 2015). En esa misma línea argumentativa la corte constitucional atendiendo a lo indicado por el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, en el artículo 11 párrafo 8:

Se identifican siete aspectos que impactan el goce efectivo de este derecho, con independencia de factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos o de cualquier otra índole. Estos aspectos son:

- (i) La seguridad jurídica de la tenencia del inmueble, que garantice una protección legal de sus habitantes contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

- (ii) La disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, que permitan responder a las necesidades de quienes habitan el inmueble.
 - (iii) Gastos soportables de vivienda que no impidan ni comprometan el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.
 - (iv) La habitabilidad de la vivienda, en el sentido de que esta ofrezca espacio adecuado a sus ocupantes y garantice su seguridad física, protegiéndolos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.
 - (v) Su asequibilidad a la población y, en especial, a aquellos grupos que se encuentren en mayor situación de vulnerabilidad y desventaja.
 - (vi) El lugar en el que se encuentra ubicada la vivienda, de tal forma que esta no presente graves riesgos para la seguridad personal de las personas y que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.
 - (vii) La adecuación cultural de la vivienda, con el fin de que, con su construcción, con los materiales utilizados o incluso con las políticas que desarrollan el derecho a la vivienda, no se afecte la expresión de la identidad cultural y de la diversidad de sus habitantes.
- (Corte Constitucional. Sentencia T-367 de 2020. Magistrado Ponente: Diana Fajardo Rivera, 2020)

Fundamentado en ese bloque de constitucionalidad el Estado contribuye al mejoramiento de las condiciones de acceso a vivienda con las diferentes políticas y programas de vivienda, para ello inicialmente la ley 3 de 1991 creo el subsidio familiar de vivienda que es un aporte que el Estado otorga con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, de lo anterior se hace necesario diferenciar la solución de

vivienda de interés social de la vivienda de interés prioritario, esta última objeto de análisis de la presente monografía.

La Ley 388 de 1997 define en su artículo 91 el concepto de 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.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

De acuerdo con lo anterior los proyectos de vivienda de interés social permite que las familias de menores ingresos puedan acceder al derecho de vivienda digna, las cuales no pueden tener un valor superior a los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), la normativa establece que para poder acceder al subsidio de vivienda de interés social se debe estar afiliado a una caja de compensación familiar tener ingresos entre los 2 y los 4 SMLMV.

La vivienda de interés prioritario está orientada a la población más pobre del país, y son viviendas que no superan los 90 SMLMV. En el 2012 el gobierno nacional como política

pública entrego este tipo de viviendas 100% financiadas a la población más vulnerable del país, víctimas del conflicto armado, madres cabeza de familia, familias que vivan en zonas de alto riesgo entre otros.

Es así como adquiere relevancia definir cuál es la vivienda VIP en Bogotá sobre la cual girará el presente análisis, buscando identificar los requisitos que deben tener las familias para adquirir vivienda de interés prioritario. De esta forma estos inmuebles están definidos como aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo no podrá superar los noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 SMLM). Las empresas constructoras, que adaptan sus proyectos a los segmentos VIP, suelen entregar las propiedades en obra gris y no incluir parqueadero propio para los residentes.

Teniendo en cuenta lo anterior que es el Estado quien contribuye al mejoramiento de las condiciones de acceso a vivienda con las diferentes políticas y programas de vivienda, sin embargo de acuerdo con la encuesta de déficit de vivienda efectuada por el DANE (2009) se evidencio un déficit cuantitativo de viviendas puesto que están muy por debajo del número de hogares que había para la época, así mismo se encontró un déficit cualitativo puesto que se hallaron hogares que presentaban deficiencias en las estructuras así como deficiencias en el acceso a los servicios públicos. De igual forma en la encuesta de calidad de vida del DANE (2021), se evidencia las mismas falencias, a pesar de los programas ya existentes para el acceso a una vivienda digna.

En ese orden cobra importancia lo mencionado por Adriana Parias Duran quien indica que a partir de la década de los 90 la política de vivienda “adopta el principio liberal que exalta al mercado como el mecanismo más eficiente para producir y comercializar las soluciones de vivienda para todos los segmentos de la población” (Durán, 2020), así se pretende responder a la pregunta de por qué los subsidios de vivienda deben estar condicionados a la oferta

inmobiliaria entregada por las Constructoras, o como lo expresa Duran la política de vivienda orientada a que el mercado solucione la problemática habitacional ha mostrado serias limitaciones. Asimismo (Aalbers, 2019) hace una caracterización de la gentrificación de la quinta ola definiéndola “como a materialización urbana del capitalismo financiero o dirigido por las finanzas” y que no se trata solo del acceso que brinda el sector financiero a créditos hipotecarios, sino que los créditos se concentren en los propietarios corporativos.

MARCO JURÍDICO

Normatividad	Descripción
<p>Constitución Política de Colombia de 1991 título II capítulo 2 artículo 51</p>	<p>En la constitución política se establece que es un derecho de todos los colombianos tener vivienda digna, así mismo que es deber del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y en ese sentido promover los planes de vivienda e interés social y los sistemas de financiación.</p> <p><i>“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”.</i></p> <p>De lo anterior se entiende que el constituyente elevó a categoría de un derecho de carácter asistencial el derecho a la vivienda y que acredita a diferentes instituciones para que estructuren los lineamientos de una política pública de vivienda.</p>
<p>Sentencias de la Corte Constitucional</p>	<p>La que comprende el desarrollo del contenido de este artículo se da <i>“conforme al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscrito por Colombia, teniendo en cuenta la interpretación que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales realizó en la Observación General No. 4 sobre el asunto ... comprendiendo ... dos aspectos: las condiciones de la vivienda y la seguridad del goce de la vivienda” (Alviar, et al, 2011). En este sentido, el derecho a la vivienda debe considerarse más bien como el derecho a “vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte” ligado por entero a otros derechos humanos y garantizado a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos.</i></p>
<p>Declaración universal de Derechos Humanos dada en el año 1948</p>	<p>Esta definición está relacionada en el primer punto de su artículo 25 que lo relaciona de la siguiente manera <i>“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”</i></p>
<p>Pacto Internacional de Derechos</p>	<p>Este fue un tratado suscrito por Colombia y por el cual se fijan las obligaciones estatales que tiene la nación frente a los derechos económicos, sociales y culturales enunciados en la Declaración</p>

Económicos, Sociales y Culturales PIDESC	universal de derechos humanos junto con los derechos civiles y políticos.
Ley 3 del 15 de enero de 1991	<p>Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.</p> <p>En esta ley además de establecer el subsidio de vivienda también se crea un sistema que estará articulado por entidades públicas y privadas con el fin de atender el mandato constitucional de crear un sistema de financiación, fomentar la construcción de viviendas de interés social, de igual forma se fijan las acciones conducentes para obtener el subsidio de vivienda o dicho de otra forma en las acciones en que se puede utilizar el subsidio.</p>
Decreto 663 de 1993	<p>Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración.</p> <p>En este decreto ley en temas de vivienda se definen las corporaciones de ahorro y vivienda como aquellas que tienen por función principal la captación de recursos para realizar operaciones de crédito hipotecario a largo plazo. Por otra parte, en el artículo 22 se contemplan otras operaciones como la Emisión de títulos para la financiación de construcción y de adquisición de vivienda. En cuanto a las operaciones pasivas la ley da la libertad para que por parte de las corporaciones de ahorro y vivienda para acordar las tasas de interés.</p>
Ley 258 de 1996	<p>Por la cual se establece la afectación a vivienda familiar y se dictan otras disposiciones. Modificada por la Ley 854 de 2003 por la cual se modifica el artículo 1o y el parágrafo 2o del artículo 4o de la Ley 258 de 1996, a fin de dar protección integral a la familia'.</p> <p>Esta ley contiene las medidas para la protección jurídica de un bien inmueble el cual fue adquirido para la habitación de la familia y que no puede ser embargado ni enajenado.</p>
Ley 388 de 1997	<p>Con el desarrollo de esta ley se realiza una reforma en materia de ordenamiento territorial y lo que se pretende en materia de vivienda es garantizar una adecuada utilización del suelo y que se ajuste a la función social de la propiedad para responder al llamado constitucional del derecho a la vivienda.</p> <p>En capítulo X esta ley se da una definición al concepto de vivienda de interés social y que se entiende como aquellas que garantizan el derecho de la vivienda a los hogares con menores ingresos, así mismo se especifica la manera de incluir las soluciones de vivienda y programas de vivienda de interés social a los planes de desarrollo, los otorgantes del subsidio y límites del subsidio.</p>
	Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan

Ley 546 de 1999	<p>medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.</p> <p>En esta ley básicamente se fijan unos criterios de carácter financiero sobre el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo, en ese sentido se regulan los créditos de vivienda a fin de proteger a los otorgantes y su derecho de vivienda digna.</p>
Ley 633 DE 2000 (Reforma tributaria)	<p>Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial.</p> <p>Con esta reforma tributaria se crea como nuevo impuesto el gravamen a los movimientos financieros, que no es otra cosa que el cobro a todas las transacciones financieras, de este gravamen se exceptúa Los retiros efectuados de las cuentas de ahorro destinadas exclusivamente a la financiación de vivienda, por otra parte, se amplía el acceso al subsidio de vivienda para las familias que tengan ingresos inferiores a dos salarios mínimos mensuales.</p>
Ley 1537 de 2012	<p>Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Bajo esta ley se definen lineamientos de política pública para facilitar el acceso a la vivienda para las familias de menores recursos, en ese sentido la ley define mecanismos para que haya una articulación entre el sector público y el privado, así como una cooperación entre la nación y las entidades territoriales con fin de estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.</p>
Decreto 1921 de 2012	<p>Bajo este decreto se otorga un subsidio familiar de vivienda urbana 100% en especie el marco del programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012. Este subsidio equivale a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario.</p>
Decreto 623 de 2016 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.	<p>Por el cual se establece el Programa Integral de Vivienda Efectiva y se dictan otras medidas para la generación de vivienda nueva y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y estructurales de las viviendas y se dictan otras disposiciones.</p> <p>Este programa está dirigido a los hogares que devenguen menos de dos salarios mínimos mensuales vigentes, y que sean víctimas del conflicto armado interno y a hogares en otras condiciones de vulnerabilidad residentes en el Distrito Capital.</p>
Decreto 324 de 2018 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.	<p>Por medio del cual se establecen las condiciones de Concurrencia y Complementariedad de los Aportes Distritales para Vivienda con los Subsidios Familiares de Vivienda otorgados por el Gobierno Nacional y se dictan otras disposiciones.</p>

	Con este decreto lo que pretende el distrito es que los hogares de con menores ingresos amplíen la capacidad de compra toda vez que puedan complementar los subsidios otorgados por el gobierno nacional con los entregados por el distrito.
--	--

ALTERNATIVAS CON LAS QUE CUENTA LA POBLACIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN BOGOTÁ

Durante la creación del plan Distrital de Desarrollo Bogotá mejor para todos, el concepto de desarrollo sostenible en la formulación de la política pública de hábitat se convierte en un referente muy importante para citar antes de adentrarnos en el concepto propio de las alternativas con las que cuenta la población para el acceso a las viviendas VIP. Cuando se generó la apertura del Centro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS para América Latina y el Caribe, se promulgo por parte de los creadores de este, que las personas que tuvieran incidencias políticas, académicas, científicas, empresarios y demás actores de la sociedad, recoger con vital importancia tres ideas fundamentales al desarrollo sostenible: crecimiento económico, justicia social y sostenimiento ambiental.

De esta manera basados en los fundamentos que presiden los economistas que orientaron el planteamiento sobre la definición del desarrollo sostenible, se debe resaltar los siguientes aspectos:

- ✓ *“El desarrollo sostenible es una forma de entender el mundo como interacción compleja entre sistemas económicos, sociales, ambientales y políticos. Pero también es una visión normativa o ética del mundo, una forma de definir los objetivos de una sociedad bien ordenada, una sociedad que se preocupa tanto por el bienestar de sus ciudadanos actuales como por el de las generaciones futuras. La idea básica del desarrollo sostenible en este sentido normativo es que debemos adoptar una visión holista de aquello en que consiste una buena sociedad.*

- ✓ *Desde una perspectiva normativa ... una buena sociedad no es únicamente una sociedad económicamente próspera (con unos elevados ingresos per cápita), sino que ha de ser también socialmente inclusiva (el desarrollo sostenido promueve que las sociedades se pongan por objetivo la erradicación de la pobreza extrema; la reducción de las grandes desigualdades entre ricos y pobres; un elevado nivel de movilidad social y la existencia de buenas perspectivas de vida para niños nacidos en situación de pobreza; la ausencia de discriminación por razones de género, raza, religión o etnia; y la promoción de la confianza social, la solidaridad mutua, los valores sociales y la cohesión), ambientalmente sostenible (buena gestión del entorno natural) y bien gobernada (la buena gobernanza y el imperio de la ley producen un sentimiento de seguridad y bienestar).”⁵*

Este sería el referente internacional con el que cuenta la administración distrital para que las instituciones que tengan como obligación brindar alternativas para la compra de vivienda VIP, puedan tener referentes internacionales en términos de calidad y cobertura para la población Bogotana.

La alcaldía de Bogotá entre los años 2016 y 2020, bajo la administración del Exalcalde Enrique Peñalosa, por medio de la Secretaría Distrital del Hábitat, crearon la política de gestión integral del sector hábitat, la cual buscaba dar solución al desarrollo informal y desordenado de la ciudad. En medio las dinámicas del ordenamiento territorial, el familiar que por algún motivo no logran articularse a las formas que se estipulan en la planificación y que pueden quedar excluidos del mercado, en función de sus ingresos o estatus social, han tenido que resolver sus problemáticas de habitabilidad por medio de soluciones de arrendamiento, que reflejan formas de vida precarias tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales.

⁵ Sachs Jeffrey. La Era del Desarrollo Sostenible. 2014. En: https://www.planetadelibros.com/libros_contenido_extra/31/30978_La_era_del_desarrollo_sostenible.pdf

Tenido en cuenta este referente, la construcción de la Política Pública de Gestión Integral del Sector Hábitat, tiene como objetivo generar una agenda de planificación territorial de mediano plazo, con un horizonte al año 2030, esta buscara centrarse en la reducción del déficit de hábitat, que tendrá como estructura principal lo que ordena el Decreto Distrital 121 de 2008 “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”, el cual define que le corresponde a esta secretaria “Elaborar esta política en articulación con las Secretarías de Planeación y del Ambiente, y de conformidad con los instrumentos de planeación donde sobresalen el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, el Plan Distrital de Desarrollo 2016-2020 “Bogotá Mejor Para Todos” y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Esta norma define “la política del hábitat como el conjunto de objetivos, estrategias, planes, programas y proyectos a cargo de las entidades y personas que integran el Sector Hábitat que, contruidos de una manera participativa bajo el liderazgo de la Secretaría Distrital del Hábitat, permiten canalizar los recursos normativos, presupuestales, técnicos, humanos y operativos con que cuenta el Sector Hábitat en dirección al cumplimiento eficiente y eficaz de las tareas de planeación sectorial, gestión, control, vigilancia, ordenamiento y desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la ciudad, a la provisión de soluciones de vivienda y a la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios.”⁶

Es así como este concepto resalta dos elementos que entrega la importancia de esta política, por un lado, el carácter orientador e integrador que debe tener la política basado en la gestión de las organizaciones que conforman el sector y por otro lado las temáticas de los tres grandes conceptos que permiten abordar el problema desde las competencias del Sector Hábitat, relacionadas a continuación:

⁶ Política de gestión integral del sector hábitat para Bogotá d.c. documento técnico de soporte, Pag 21.

- Principalmente, la planeación de los asentamientos humanos.
- En segundo lugar, la provisión de soluciones de vivienda.
- En tercer lugar, la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Teniendo en cuenta lo anterior si se sigue manteniendo la dinámica de crecimiento actual, la capital del país continuaría produciendo cerca de 19 mil unidades de vivienda informales al año, *según la estimación realizada a partir de las ampliaciones registradas sin licencia durante la vigencia del POT. Así mismo, no existirían mecanismos que permitan desconcentrar la oferta de VIS de las localidades que presentan los mayores déficits de espacio público. Consecuentemente, hoy más del 77% de la vivienda de interés social se encuentran en las localidades de Kennedy, Bosa, Usme, Suba y Ciudad Bolívar, las cuales, a su vez, tienen una relación de equipamientos de salud y educación por cada 10.000 habitantes y un metraje de espacio público efectivo por habitante por debajo del promedio de Bogotá. Por otra parte, se mantendrían brechas urbano-rurales en aspectos con el déficit de vivienda, donde, en lo rural el indicador llega al 34,8% mientras que en la ciudad es de 4,6%. Lo anterior, también aplica en materia de acceso al saneamiento básico donde la brecha en cobertura a acueducto supera los 30 puntos en la ruralidad frente a la zona urbana de Bogotá (urbano 99,86% vs. rural 62,5%).*⁷

El desarrollo de la política tendrá varios ejes transversales, con base en las problemáticas de habitabilidad en la ciudad, por un lado, se buscará dar solución a los accesos de vivienda por medios de los programas VIP, esto directamente vinculado con la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios y la planeación de los asentamientos humanos.

⁷ Cifras tomadas del análisis sectorial hecho por los desarrolladores del documento técnico de soporte, Política de gestión integral del sector hábitat para Bogotá d.c. Pag 22.

Una vez desarrollado este contexto internacional y local sobre las formas como el distrito capital debe adaptarse a los referentes internacionales, en términos de vivienda sostenible, con estándares de cobertura y calidad, iniciaremos con el recorrido de las alternativas con las que cuenta la población Bogotana que vive en estratos uno y dos y que sus ingresos no superan mas de 2 salarios mínimos legales vigentes. Estas familias serán las que recibirán la cobertura de los programas VIP.

En el Distrito capital la principal entidad que otorga y promueve los programas de vivienda es la Secretaria del Hábitat, quien tiene como Misión Liderar la formulación e implementación de políticas de gestión del territorio urbano y rural, en el marco de un enfoque de desarrollo sostenible con el fin de facilitar el acceso a la vivienda y promover el mejoramiento integral del Hábitat en Bogotá. Dentro de sus requisitos para que una familia pueda acceder a sus programas es “no ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, él o la jefe del hogar debe ser mayor de edad, la sumatoria de los ingresos del hogar no debe superar los 2 SMMLV, estar entre los estratos 1 y 2, no haber recibido antes algún tipo de subsidio de vivienda nacional o distrital y contar con un cierre financiero que permita tener al alcance recursos propios o ahorros y un crédito aprobado por el sector financiero”.

Adicional a esto existe un ejercicio de focalización que la entidad tiene donde busca orientar la asignación de sus recursos a la siguiente población:

Se asignarán 30 SMMLV a hogares que no cuenten con el subsidio de la Caja de Compensación Familiar y cumplan con alguna de estas condiciones:

- ✓ Postulante(s) víctimas del conflicto armado interno.
- ✓ Hogares con algún integrante en situación de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa.
- ✓ Postulante(s) perteneciente(s) a alguna minoría étnica.

- ✓ Mujeres cabeza de familia reincorporadas.
- ✓ Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- ✓ Postulante(s) transgénero y/o transexuales.

Se asignarán 20 SMMLV a hogares que cuenten con el subsidio de la Caja de Compensación Familiar y cumplan con alguna de las condiciones mencionadas.⁸

Una cobertura adicional que entregan el Distrito, se denomina subsidio a la tasa de interés del crédito Hipotecario, el cual busca reducir en la vivienda VIP 5 puntos porcentuales durante los 7 primeros años, buscando alivianar la carga del valor de la cuota y que la familia cuente con una de las tasas más bajas del mercado financiero.

También se crea el programa “Mi Casa Ya en Bogotá” el cual busca generar una articulación de los subsidios de la nación con los recursos con los que cuenta Bogotá para vivienda, generando una concurrencia entre estos. El primero asigna subsidios que están entre 8 y 10 SMMLV, mientras que la segunda los asigna por valores entre 20 y 30 SMMLV. De esta manera se determina que la familia podrá recibir hasta 40 SMMLV como subsidio directo. Este es el subsidio más alto otorgado hoy por cualquier ciudad del país. Además, el hogar recibirá una cobertura a la tasa de interés de hasta 5 puntos porcentuales, por los primeros 7 años del crédito o leasing habitacional, existiendo entidades financieras que buscan ampliar esta cobertura durante la vigencia del crédito para el beneficio de sus clientes.

Sobre los ejercicios de financiación que rodean los procesos del Hábitat en la ciudad, adicional a los que ya se ven estipulados en el plan de ordenamiento territorial, se reflejan los subsidios VIP para vivienda nueva. De esta manera evidenciamos que la secretaria del Hábitat

⁸ Tomado de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/requisitos-para-acceder-los-subsidios-de-vivienda-nueva-en-bogota>

cuenta con un diagnóstico que realizó con la intención de identificar las principales restricciones a las que se ven enfrentadas las familias en el momento de acceder a una vivienda nueva, utilizando los subsidios que están destinados para está, desde el orden Nacional, como Distrital. De esta manera se logró identificar lo siguiente:

1. El valor de los subsidios otorgados y en particular el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la Nación era bajo e insuficiente para lograr que el hogar que se postulaba a estos lograra cierre financiero. Las familias que tengan ingresos entre 2 y 4 SMMLV difícilmente podían acceder a las viviendas disponibles en el mercado ya que los costos de estas eran elevados y el subsidio en este rango no podía superar los 20 SMMLV. En particular, los hogares podían lograr el cierre financiero de máximo una Vivienda de Interés Prioritario de manera que quedaban excluidos de cerca del 90% del mercado de la ciudad.
2. La capacidad de ahorro de los hogares es practicante nula, ya que no se tiene este habito y solo el 10 % de la población accedía a los programas VIP que eran un poco mas flexible con estos recursos, ya que nos le pedían una cifra muy alta y el restante era apalancado por los subsidios y crédito hipotecario. Por el contrario, en la vivienda VIS se le exige a la familia por lo menos el 10 % de lo que vale el inmueble en recursos propios lo que genera que exista un mayor esfuerzo en términos de tiempo costos para la familia.
3. Los hogares beneficiarios pueden tener restricciones para acceder al esquema de financiación, ya que muchos de ellos no cumplen con el perfil requerido por el sector financiero y este rango de población puede quedar excluido de la posibilidad de adquirir vivienda nueva.
4. La insuficiente oferta de vivienda para los segmentos de familias de bajos recursos, que además se concentraba en proyectos pequeños VIP, “de menos de una hectárea o 200

unidades, proyectos con baja calidad urbanística y habitacional y por último proyectos con altas tasas de siniestralidad. En el MVCT se llegaron a registrar 274 proyectos declarados con incumplimiento.”



Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat-Subdirección de Información Sectorial.

De esta manera se lograba evidenciar que el proceso que debían pasar las familias para la postulación y asignación de los subsidios era bastante tedioso, este no garantizaba que al finalizar todo el camino se lograra acceder efectivamente a su vivienda. También se reflejaba que los costos administrativos de la asignación de los subsidios podía superar el 5 % estos mismos, por lo que desde la alcaldía de Bogotá se ha buscado tener la relación más estable posible con la nación que permita seguir generando la mayor cantidad de asignaciones como los entregados por medio de los acuerdos con la Nación, como el “Pacto por la Vivienda”, suscrito en el año 2016, mediante el cual se destinaban 80 mil subsidios, en las diferentes modalidades ofrecidas por la Gobierno Nacional.

Según el último informe entregado por el ministerio de vivienda y territorio al corte del 30 de Noviembre de 2018 se habían asignado 35.161 subsidios de en las coberturas VIP y VIS para asignación inicial, cuota inicial y las coberturas a la tasa de interés, como se ve reflejado en el siguiente cuadro:

Programa	Cupos	Asignados o Desembolsados en Bogotá	Disponibles
VIPA (Asignación Inicial)	6000	6.129	0
VIPA (Asignación 2017)	No incluido en el pacto	1.563	0
Mi Casa Ya (Cuota Inicial)	30.000	1.523	28.477*
Cobertura a la tasa para VIS y VIP	30.000	25.946	4.054
Cobertura a la tasa para No VIS	14.000	11.653	2.347
		46.814	34.878
*Si bien se han asignado 1.523 en Bogotá, se restan los asignados en otros municipios de Cundinamarca ya que hacían parte de los 30.000 cupos programados inicialmente. Fuente: MVCT - con corte 30 de noviembre de 2018.			

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Secretaría Distrital del Hábitat-Subdirección de Información Sectorial

Estas cifras nos permiten también expresar que la implementación del programa de Mi Casa Ya cuenta con una baja ejecución, que esta directamente relacionada a que las familias con ingresos iguales o inferiores a 4 SMMLV, que en su momento lograron la aprobación del subsidio, por diferentes razones no logran vincularse con la oferta inmobiliaria que hay en la ciudad, lo que genera una alerta frente a la efectividad de estos programas y a la forma como las administraciones deben actuar para que los mecanismo de asignación no sean excluyentes en función de los ingresos de los hogares.

Para finalizar relacionaremos a continuación un proyecto aplicado de vivienda VIP ejecutado en el barrio Bolonia de la Localidad de Usme, llamado “Colores de Bolonia etapa I y II” el cual esta equipado de 1066 viviendas albergadas en 82 torres de 6 pisos cada una.

Este proyecto busco acoger las familias que vivían en zonas de alto riesgo y salvaron sus vidas en la urbanización Colores de Bolonia, en la localidad de Usme, allí la Secretaria del Hábitat logro ubicar hogares que tenían ingresos que no superaban los 2

SMMLV, entregando los subsidios para su habitabilidad y un excedente que debía ser financiado por parte del sector financiero. Este proyecto fue construido a lo largo de 6 años y en el año 2022 la alcaldesa Mayor de Bogotá, Claudia López, la secretaria del Hábitat, Nadya Rangel y el director de la Caja de la Vivienda Popular, Juan Carlos López, se dieron cita con más de 150 familias de las 465 beneficiadas con subsidios de vivienda y reasentamiento para la entrega de sus inmuebles.



Ilustración 1 Imagen tomada el día de la entrega final del Proyecto Colores de Bolonia, Julio de 2022

Por último, relacionaremos las condiciones que tiene este proyecto.



- * Amplias zonas verdes.
- * Parque Ecológico.
- * Juegos Infantiles.
- * Plazoleta de Teatrino.
- * Edificio Comunal y Comercio.
- * Parqueaderos y Bicicleteros.

- * Ubicación
- * Propuesta Urbana
- * Etapas
 - * Etapa I
 - * Etapa II
- * Ficha Técnica
- * Planta Vivienda
- * Galería
- * Contacto

UBICACIÓN



Información tomada de Informe Geodésico Ciudadela Bolonia Lote 1. Cesar Augusto Montoya García, Ingeniero Civil UGC.

LIMITES:

- Al norte con la Quebrada Santa Librada y el Parque Entrenubes.
- Al sur con la Calle 80 Sur (vía principal de acceso), que se articulará con la futura vía Avenida Páramo, vía que comunica la autopista al Llano con la avenida Los Cerros y con la Quebrada Bolonia.
- Al occidente con los barrios El Curubo y Altos de Betania III.
- Al oriente con el Hospital de Usme, predio del distrito.

Ilustración 2, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>

PROPUESTA URBANA

Vivienda de Interés Prioritario VIP

Etapa 1

312 viviendas
Edificio Comunal y de Comercio
Plazoleta con teatrino

Etapa 2

754 viviendas
Edificio Comunal
3 Zonas de Parques: Juegos infantiles, Senderos de trote, Plazoletas y Amplias zonas verdes.
Parqueaderos para residentes y visitantes con cicleros.



ACCESO AL PROYECTO

Desde el costado oriental de la Av. Caracas, antes del cruce con la AV. Boyacá, subiendo por la Calle 81 Sur hacia el oriente y tomando a la izquierda la Calle 80 Sur.

Cuenta con servicio de alimentadores de Transmilenio a aproximadamente 300 Mts del paradero (Ruta 311), además de rutas de transporte urbano mixto.

SECTOR

Zona comercial

Frente al Portal de Usme de Transmilenio se encuentra el CENTRO COMERCIAL ALTAVISTA. A lo largo de la Av. Caracas hay disponible comercio informal.

Equipamientos y servicios

Desde la Av. Caracas se encuentran: dos estaciones de servicio, CAI Santa Librada, Iglesia Sta. María de la Esperanza, Colegio Sta. Librada, Salón del reino de los Testigos de Jehová, CADE Yomasa y parques con cancha múltiple.

Sobre la Calle 81 Sur se encuentran: Iglesia de Sta Librada, Parroquia San Anastasio y Parque Polideportivo La Andrea. En el barrio El Curubo está ubicado el Colegio distrital.

Además habrá un futuro jardín infantil en el lote 3 del Plan Parcial, ubicado al oriente, al lado del lote del distrito.

Ilustración 3, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>



ETAPAS

ETAPA 1

Cada torre cuenta con una escalera cubierta y abierta hacia la fachada principal y 2 apartamentos por piso.

12 TORRES DE 6 PISOS: 144 viviendas

12 TORRES DE 7 PISOS 168 viviendas

TOTAL VIVIENDAS: 312 unidades

PARQUEADEROS PRIVADOS: 1 cada 8 unidades de vivienda.

PARQUEADEROS DE VISITANTES: 1 cada 18 unidades de vivienda.

TOTAL PARQUEADEROS: 56

PARQUEADEROS PARA MINUSVÁLIDOS: 1

BICICLETEROS: 28

- BLOQUE VIP 6 PISOS
- BLOQUE VIP 7 PISOS
- SERVICIOS COMUNALES

Ilustración 4, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>



ETAPA 2

Cada torre cuenta con una escalera cubierta y abierta hacia la fachada principal y 2 apartamentos por piso.

29 TORRES DE 6 PISOS: 348 viviendas

29 TORRES DE 7 PISOS: 406 viviendas

TOTAL VIVIENDAS: 754 UNIDADES

PARQUEADEROS PRIVADOS: 1 cada 8 unidades de vivienda.

PARQUEADEROS DE VISITANTES: 1 cada 18 unidades de vivienda.

TOTAL PARQUEADEROS: 136

- BLOQUE VIP 6 PISOS
- BLOQUE VIP 7 PISOS
- SERVICIOS COMUNALES



Ilustración 5, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>

FICHA TÉCNICA

PROMOTOR	ARQUITECTURA Y PROPIEDAD S.A.S.
CONSTRUCTOR	MUROS Y TECHOS S.A.
PROYECTO	COLORES DE BOLONIA
LOCALIDAD	USME
DIRECCIÓN	CALLE 80 SUR No. 6-10 ESTE
No. VIVIENDAS	1066
No. TORRES	ETAPA 1: 24 TORRES. ETAPA 2: 58 TORRES. TOTAL: 82 TORRES
No. PISOS POR TORRE	6 Y 7
No. ALCOBAS	2
No. BAÑOS	1
ESTUDIO (Dimensiones)	1.50 x 2.44 Mts
AREA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO	42.95 M2
AREA PRIVADA POR APARTAMENTO	40.39 M2
PUERTA PRINCIPAL (Material)	METÁLICA
PUERTAS INTERNAS (Material)	BAÑO: MARCO METALICO, NAVE HDF. PATIO PISO 1: METALICA Y VIDRIO
PISOS (Material)	CONCRETO
LAVADERO Y LAVAPLATOS (Material)	LAVADERO: PREFABRICADO CONCRETO 50 X 50 CM LAVAPLATOS: PREFABRICADO CONCRETO CON POZUELO 1.20 MTS X 56 CM SALIDA DE GAS PARA ESTUFA PUNTOS TERMINALES PARA LAVADORA
BAÑO (Acabados)	ENCHAPE EN DUCHA . APARATOS SANITARIOS: LAVAMANOS Y SANITARIO
CIMENTACIÓN	PLACA DE CONCRETO
FACHADA	CONCRETO Y BLOQUE A LA VISTA
CUBIERTAS	CONCRETO
PISOS AREAS COMUNES	TABLETA DE GRES
ESCALERAS	EN CONCRETO. BARANDA METALICA
VENTANERÍA (Material)	ALUMINIO CRUDO SISTEMA CORREDIZO
CERRAMIENTO	NO APLICA
SALÓN COMUNAL	SALONES PARA REUNIONES, GIMNASIO, GUARDERIA. COMPLEMENTARIO: COMERCIO (LOCALES NO MAYORES A 60 M2)
PARQUE	3 PARQUES ABIERTOS
PARQUEADEROS VISITANTES	ETAPA 1: 17 PARQU. ETAPA 2: 42 PARQU. TOTAL: 59 PARQU.
PARQUEADEROS PRIVADOS	ETAPA 1: 39 PARQU. ETAPA 2: 94 PARQU. TOTAL: 133 PARQU.
PARQUEADEROS MINUSVÁLIDOS	ETAPA 1: 2 PARQ. ETAPA 2: 4 PARQU. TOTAL: 6 PARQU.
No. CHIP	AAA0172PJ0E
No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	50S-40351153
FECHA DE INICIO	FEBRERO DE 2014
FECHA DE ENTREGA	NOVIEMBRE DE 2014

Ilustración 6, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>

PLANTA VIVIENDA

APARTAMENTO TIPO (Pisos 2 a 6/7)

Área construida: 42.95m².

Área privada: 40.39 m².

CONTIENE

2 alcobas

1 estudio

1 baño

Cocina y ropas integrados

Sala comedor.

Proyección: en el estudio la tercera alcoba.



Ilustración 7, Imagen tomada la página Web <http://arquitecturaypropiedad.com/coloresdebolonia.php>

EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA VIP DEL DISTRITO CAPITAL

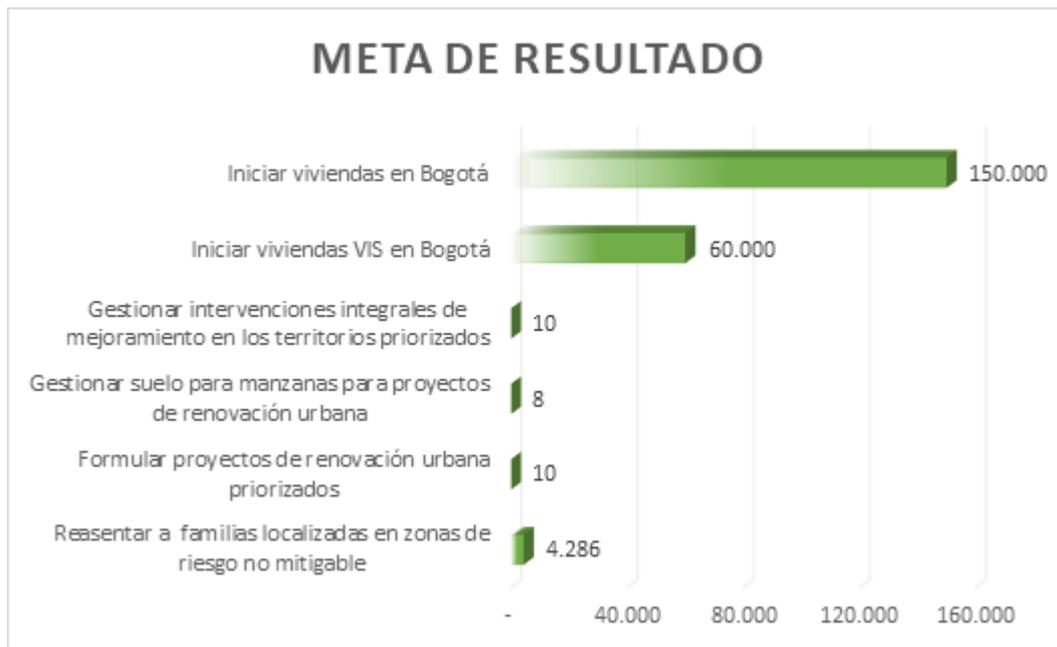
La política de vivienda en el país en las últimas tres décadas se ha caracterizado por estar orientada al mercado, toda vez que el mercado es el encargado de la producción de vivienda y el Estado es subsidiario en un porcentaje de la población que no puede acceder a una vivienda digna, lo anterior significa que como el Estado no tiene la capacidad suficiente de recursos para financiar proyectos de vivienda para la población de bajos recursos, se desarrollan políticas para focalizar las familias que serían las beneficiarias de dichos subsidios, en la mayoría de los casos el mecanismo más común es el estar vinculados al sistema laboral formal, y tener un ahorro programado y acceder a créditos por parte del sector financiero.

En el distrito capital el plan distrital de desarrollo 2016-2020 Bogotá Mejor Para Todos para el sector hábitat contempló en sus programas de vivienda los siguientes:

<i>Plan Distrital de Desarrollo 2016-2020 Bogotá Mejor Para Todos</i> <i>Programas de Vivienda</i>		
<i>Pilar</i>	<i>Programa</i>	<i>Metas de Resultado</i>
<i>Igualdad de Calidad de Vida</i>	Familias Protegidas y Adaptadas al Cambio Climático	Reasentar a 4286 familias localizadas en zonas de riesgo no mitigable
<i>Democracia Urbana</i>	Intervenciones Integrales del Hábitat	Formular 10 proyectos de renovación urbana priorizados
		Gestionar suelo para 8 manzanas para proyectos de renovación urbana
		Gestionar 10 intervenciones integrales de mejoramiento en los territorios priorizados
		Iniciar 60.000 viviendas VIS en Bogotá
		Iniciar 150.000 viviendas en Bogotá

Fuente: Elaboración propia con base en los programas propuestos y metas de resultado del Plan Distrital de Desarrollo 2016-2020 Bogotá Mejor Para Todos.

Se confirma como la política de vivienda está orientada al mercado puesto que la mayor parte de las metas está concentrada en la producción de vivienda no VIS.



Fuente, elaboración propia.

En la siguiente tabla se pueden observar los resultados alcanzados por el Plan Distrital de Desarrollo “Bogotá Mejor Para Todos” en materia de vivienda y hábitat.

<i>Balance General del Plan de Desarrollo Distrital 2016-2020</i> <i>“Bogotá mejor para Todos”</i> Resultados según Pilares, Ejes y Sectores Período 2016 a 2020		
<i>Pilar</i>	Programa	Resultado
<i>Igualdad de Calidad de Vida</i>	Reasentamiento definitivo de familias	2.461 familias reasentadas definitivamente
		1.449 hogares reasentados transitoriamente
<i>Democracia Urbana</i>	Intervenciones Integrales del Hábitat	Inicio de construcción de 38.521 viviendas VIS
		Entrega de 1206 viviendas VIP
		Aprobación de 3.875 mejoramientos de vivienda en 9 localidades

Fuente: Elaboración propia con base en el Balance General del Plan de Desarrollo Distrital 2016-2020 “Bogotá mejor para Todos”

Frente a lo proyectado en el plan de desarrollo al momento de la publicación del balance general de resultados se observan las diferencias en los logros obtenidos por parte de la administración distrital.



Fuente, elaboración propia

Para el reasentamiento definitivo de familias de 4286 familias proyectadas como reubicadas o reasentadas tan solo se obtuvieron 2461 reasentadas definitivamente, 1825 familias menos de lo proyectado, lo cual equivale al 57,4% de cumplimiento. Por otra parte, en cuanto a las iniciaciones de viviendas VIS la administración registra el inicio de construcción de 38.521 viviendas, lo anterior corresponde a un cumplimiento del 64,2% de lo proyectado en el plan de desarrollo que eran 60.000 viviendas VIS en inicio de construcción. Es de anotar que el plan de desarrollo no incluyó dentro de las metas de resultado algún programa de viviendas VIP, durante el periodo de la administración del plan de desarrollo Bogotá Mejor Para Todos 2016-2020, se entregaron 1206 viviendas VIP sin embargo estas entregas de vivienda se realizaron bajo el marco de la restitución para las víctimas del conflicto.

Por otra parte, se analizan los datos publicados por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en materia de subsidios asignados para la ciudad de Bogotá en el periodo comprendido entre 2016 y 2019.

SUBSIDIOS DE VIVIENDA ASIGNADOS							
Municipio	BOGOTÁ D.C.						
		Año de Asignación					
Estado de Postulación	Programa	2016	2017	2018	2019	Total general	Total %
Apto con subsidio vencido	MI CASA YA	3	14	19	71	107	1,25%
	VIPA		5			5	0,06%
Asignados	Bolsa Desplazados	12	8	2	2	24	0,28%
	MI CASA YA	35	349	1145	1102	2631	30,85%
	Programa Vivienda Gratuita Fase I	524	36	16	1	577	6,77%
	Semillero de Propietarios Arriendo				151	151	1,77%
	VIPA	961	2702	1166	203	5032	59%
Subsidio Revocado	Programa Vivienda Gratuita Fase I	1				1	0,01%
Subsidio revocado mediante procedimiento Administrativo Sancionatorio	Programa Vivienda Gratuita Fase I	1				1	0,01%
Total general		1537	3114	2348	1530	8529	100%

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, Subsidios de Vivienda Asignados, tomado de <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Subsidios-De-Vivienda-Asignados/h2yr-zfb2>

Para la elaboración de la tabla anterior se excluyeron en el estado de postulación los estados con pérdida de ejecutoriedad de asignación del SFV y las renunciaciones del subsidio ya asignado, estados que el Ministerio de vivienda incluye en consolidado de los datos.



Fuente, Elaboración Propia

En contraste con las 38521 iniciaciones de construcción de vivienda VIS reportadas en el balance de resultados del distrito capital el Minvivienda registra un total de 8529 de subsidios familiares de vivienda asignados en la capital del país. El balance presentado por la administración distrital no da cuenta de las viviendas VIS entregadas en el periodo de estudio, razón por la cual no se pueden corroborar en buena medida con lo consolidado por el Ministerio. La lectura que nos puede dejar el cruce de información de la administración distrital con lo reportado por el Minvivienda en un primer momento es que no todas las construcciones de vivienda VIS terminan siendo asignados a las familias de bajos ingresos, las construcciones no se han realizado al ritmo esperado para disminuir los tiempos de entrega de las viviendas, la mayoría de las construcciones de vivienda VIS iniciadas no se han terminado al final del periodo del plan de desarrollo distrital, o los subsidios otorgados por el Estado no son suficientes para cubrir toda la oferta de vivienda VIS o VIP.

En resumen, se observa que no hay claridad a la hora de entregar la información por parte de la administración distrital teniendo en cuenta que no se incluye en el balance de resultados los datos por años. La política de vivienda del distrito en lo proyectado en el plan distrital de desarrollo 2016-2020 se quedó rezagada frente al balance de resultados entregado por la administración, asimismo los datos reportados por el nivel central no se pueden corroborar con la información del distrito.

MARCO DE REFERENCIA PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA EQUITATIVA EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA VIP DEL DISTRITO CAPITAL

Como se observó las políticas de vivienda han incidido notoriamente en la calidad de vida de las familias de ingresos inferiores a dos salarios mínimos, así mismo se han restringido con el pasar de los años y la actualización de las políticas el acceso a una vivienda digna para estas familias, procesos como conurbación con los municipios vecinos, producción de viviendas de baja calidad en las periferias, han deteriorado el bienestar de los residentes de la capital de bajos ingresos, que en muchos casos han encontrado en el proceso de autoconstrucción o construcción de vivienda informal el sueño de hacer realidad el conseguir una vivienda propia.

Para poder acceder al otorgamiento de un subsidio de vivienda es necesario que la familia que lo solicita se encuentre ubicado en la formalidad. En Bogotá de acuerdo con cifras del DANE para 2019 la tasa de informalidad era del 41,7%, el gran interrogante es como debe hacer una familia que tiene ingresos por debajo de dos salarios mínimos y que se encuentra en la informalidad para acceder a una vivienda VIS, esta es la pregunta que las políticas de

vivienda no han podido resolver, ya que son muy pocas las entidades financieras que atienden este tipo de personas lo que limita en gran proporción, la inclusión directa a los programas de subsidios, y por el contrario restringen el acceso a este servicio público.

Para poder cerrar esta brecha de inequidad es necesario tener en cuenta el valor constitucional que la vivienda significa y que de cierto modo es subsidiario con otros derechos que son fundamentales, como el derecho a la dignidad humana, la salud y la vida, puesto que una familia al tener una vivienda puede garantizar la protección de estos. Es de esta manera como se establece la importancia de las políticas de vivienda, que tengan en cuenta factores que incluyan a la población que se encuentra en la informalidad, que garanticen una entrega de vivienda digna, es decir con todos sus acabados. La política de vivienda en este momento obliga a las grandes constructoras que desarrollan Macroproyectos de vivienda a entregar un número muy pequeño de viviendas VIS. La política de vivienda debe garantizar que por lo menos se entregue un 50% de viviendas VIS y VIP.

En el plan distrital de desarrollo Bogotá Mejor Para Todos 2016-2020 no se contempló el inicio de construcción de viviendas VIP, por lo que es necesario que la política de vivienda incluya este tipo de producción de vivienda en los planes de desarrollo territorial, así mismo teniendo en cuenta los escasos recursos, es necesario ampliar el subsidio de vivienda para las familias que tienen ingresos inferiores a dos salarios mínimos, en la actualidad se está implementando, con la complementariedad y concurrencia de subsidios que otorgan los diferentes niveles de gobierno, no obstante el acceso continua restringido por los requisitos anteriormente mencionados y el precio de la vivienda que de cierto modo está sobrevalorado.

En el proceso de evaluación de la política pública de vivienda VIP del Distrito Capital se detalló un marco de referencia frente a las alternativas de solución de las problemáticas, se observa en el plan de distrital de desarrollo que se contempla para inicio de construcción más

de 210.000 viviendas, no obstante, tan solo 60.000 son destinadas para viviendas VIS, así mismo en el plan no se observa programas de viviendas VIP. En el balance de resultados la administración distrital registra un 64% de cumplimiento de iniciación de viviendas VIS correspondiente a 38.521 viviendas, por otra parte, la información presentada en el balance de resultados no se encuentran las viviendas VIS entregadas en el periodo de estudio de manera que no es posible hacer algún cruce con la información reflejada por el Ministerio de Vivienda, durante el periodo de estudio se registra una entrega de 1.206 viviendas VIP, vivienda entregadas por la nación a la población víctima del conflicto, así las cosas es necesario desde el planeamiento de los programas de vivienda que se proyecten con metas más reales y alcanzables, por otra parte la solución de vivienda es un servicio que de entregarse como lo dice la constitución de manera digna este tiene un impacto en la calidad de vida de las familias en diferentes direcciones, satisfaciendo no solo la necesidad de vivienda sino también otros servicios como son la educación, un derecho muy importante como lo es el derecho a la intimidad, y algunos otros.

Como se evidenció en este análisis la solución de vivienda a las familias con ingresos menores a dos salarios mínimos impacta en el mejoramiento de vida de estas familias. Si las políticas de vivienda se desarrollaran en conjunto con políticas de mejoramiento de transporte, seguridad ciudadana, se podría resolver diferentes problemas de la sociedad, como lo atinente al derecho de la intimidad que siendo tan básico genera un sentido de bienestar en las familias, así mismo el contar con un adecuado sistema de transporte a en las proximidades de la vivienda se podría hablar de un mejoramiento no solo en temas del servicio de transporte sino también en temas de seguridad ciudadana. La política de vivienda es una solución transversal en la sociedad que adoptándola de una buena forma se puede estar hablando de un Estado de bienestar para la sociedad.

CONCLUSIONES

Se realizó la identificación y diagnóstico actual de los programas de vivienda de interés prioritario VIP en Bogotá periodo 2016 – 2020, evidenciando que la administración de tiene varias dificultades vinculadas al proceso de asignación, focalización y priorización del programa, debido al enorme problema de déficit cuantitativo que ha presentado durante los últimos años y se evidencia que la política persigue caminos de cobertura mas no de calidad.

A pesar de que este déficit se puede contrarrestar con estrategias que permitan fortalecer la expansión de los suelos que existen para urbanizar, por medio de los convenios publico privados con el sector inmobiliario, se convierte en un reto para la administración lograr estos los efectivos, que permitan que las dinámicas del mercado no excluyan a las familias que quizá si necesitan de estos recursos.

También se logro evidencias que las personas en edad adulta y la población que fue victima del conflicto armados son las que tiene la mayor dificultad en los procesos de asignación de la vivienda VIP subsidiada, ya que bajo el esquema de aprobación de subsidios la entidad logra vincularlos, pero en los procesos de financiación con las entidades financieras pueden verse afectados por no cumplir con los criterios de aceptación que se les exige.

Se generar el análisis jurídico y normativo del programa de vivienda VIP en el Distrito Capital en el cual se logró evidenciar que se debe generar el fortalecimiento de la correlación de los instrumentos normativos con un enfoque integrales para el acceso a la vivienda de la presente política, fundamentada en subsidios de vivienda que permitan a las familias acceder a una vivienda propia, digna y con buenas condiciones de calidad, que permita tener una relación directa con los subsidios complementarios a los otorgados por la Nación, lo cual garantizará los valores indicados y suficientes para que los hogares logren el cierre financiero que en muchas ocasiones no alcanzan.

Por otro lado, se debe tener en cuenta el enfoque diferencial de la política de subsidios de vivienda basados en la localización de las familias, orientados por los objetivos estratégicos de los proyectos de vivienda definidos en el POT, esto para lograr que los núcleos familiares accedan a esquemas de vivienda con altos estándares de calidad urbana.

En Colombia existe una amplia normatividad en materia de políticas de vivienda, el país ha desarrollado planes y proyectos tanto en el siglo pasado como en el presente, orientadas a la demanda con lo cual Estado se convirtió en un gran proveedor de vivienda para las familias de escasos recursos, sin embargo, como se observa en el amplio marco jurídico de normas sobre Hábitat, la política de vivienda dejó al mercado la responsabilidad de satisfacer la demanda de vivienda dejando al Estado como proveedor de subsidios al mercado como encargado de la producción y financiación. De esta manera se logra concluir que a pesar de la amplia normatividad no ha sido posible satisfacer la demanda de vivienda para las familias de ingresos inferiores a dos salarios mínimos y son muy pocos los hogares que pueden acceder a estos programas, lo anterior teniendo en cuenta que en el distrito capital hay un número elevado de familias que se encuentran en informalidad y el sistema está diseñado para las personas que ostenten empleos formales.

Se determinaron las alternativas con las que cuenta la población para el acceso a la vivienda de interés prioritario, el desarrollo transversal de la política de subsidios, la normatividad vigente y los criterios de aceptación tanto de las entidades orientadoras, como las del sector financiero.

En el proceso de elaboración detallada de los procesos de evaluación de la política pública de vivienda VIP del Distrito Capital se detalló un marco de referencia frente a las alternativas de solución de las problemáticas, que fueron identificadas en el proceso de evaluación de la política, observando en el plan de distrital de desarrollo más de 210.000

viviendas contempladas para el inicio de construcción, pero tan solo 60.000 son destinadas para viviendas Vip, así mismo en el plan no se observa programas de viviendas VIP. En el balance de resultados la administración distrital registra un 64% de cumplimiento de iniciación de viviendas VIS, por otra parte, la información presentada en el balance de resultados no se encuentran las viviendas VIS entregadas en el periodo de estudio de manera que no es posible hacer algún cruce con la información reflejada por el Ministerio de Vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, M. B. (2019). Revisiting 'The Changing State of Gentrification'. 12.
- Acuerdo Distrital 645 De 2016. (2016). *Plan Distrital de Desarrollo 2016-2020*. Bogotá D.C.
- Alcaldía de Bogotá D.C. (2016). DECRETO 623 DE 2016.
- Corte Constitucional. Magistrado Ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. (2015). Sentencia T-024 de 2015.
- Corte Constitucional. Sentencia T-367 de 2020. Magistrado Ponente: Diana Fajardo Rivera. (2020).
- Corte Constitucional. Sentencia T-583 de 2013. Magistrado Ponente: Nilson Pinilla Pinilla. (2013). Sentencia T-583 de 2013.
- DANE. (2009). *Censo de vivienda Encuesta deficit habitacional 2005*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf
- DANE. (2021). *Encuesta de Calidad de Vida*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional#2021>
- Durán, A. P. (2020). La política de vivienda dirigida al mercado en Colombia y configuración urbana: 1990-2017. El caso de Bogotá. En A. C. Sierra, *POLÍTICAS URBANAS Y DINÁMICAS SOCIOESPACIALES. VIVIENDA, RENOVACIÓN URBANA Y PATRIMONIO* (pág. 313). Bogotá, Colombia: UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (15 de Noviembre de 2022). *www.gov.co*. Recuperado el 24 de Noviembre de 2022, de <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Subsidios-De-Vivienda-Asignados/h2yr-zfb2>
- Red-DESC. (Enero de 1976). <https://www.escri-net.org/es>. Obtenido de <https://www.escri-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>
- Secretaría de Distrital de Planeación. (2020). *Balance General del Plan de Desarrollo Distrital 2016-2020*. Bogotá D.C.
- Secretaría del Habilidad de Bogotá D.C. (s.f.). *Secretaría del Habilidad*. Obtenido de [https://www.habitatbogota.gov.co/secretaria/subsecretarias/gestion-financiera/subsidio-vivienda#:~:text=A%20los%20hogares%20que%20tengan,SMMLV%20\(%247.268.208\)](https://www.habitatbogota.gov.co/secretaria/subsecretarias/gestion-financiera/subsidio-vivienda#:~:text=A%20los%20hogares%20que%20tengan,SMMLV%20(%247.268.208)).
- Caja de Vivienda Popular (s.f.). . Obtenido de <https://www.cajaviviendapopular.gov.co/?q=Nosotros/la-cvp/historia>
- Alcaldía de Bogotá, Obtenido de <https://bogota.gov.co/tag/subsidios-de-vivienda>
- Declaración Universal de Derechos Humanos (1948)

<https://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>