Escuela Superior de Administración Pública ESAP

Facultad de posgrados

Maestría en Administración Pública

ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS PUBLICOS DE VIVIENDA SOCIAL URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE FLANDES-TOLIMA (2005 a 2019)

Autores

Nelly Johana García Trujillo

Yovanny Herrera Díaz

Ibagué, Tolima, 2023

DESARROLLO DE LOS PROYECTOS PUBLICOS DE VIVIENDA SOCIAL URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE FLANDES-TOLIMA PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 2005 Y 2019

Trabajo de grado para optar por el título de

Magister en Administración Pública

Autores

Nelly Johana García Trujillo

Yovanny Herrera Díaz

Asesor Académico

Cesar Alejandro Ramírez Chaparro

Escuela Superior de Administración Pública ESAP

Facultad de posgrados

Maestría en Administración Pública

Ibagué, Tolima, 2023

RESUMEN

La presente investigación da cuenta del desarrollo de los proyectos públicos de vivienda social urbana y rural en el municipio de Flandes/Tolima en Colombia, para el periodo comprendido entre 2005 y 2019. En ella se analizan aspectos contextuales, sociales y políticos de la realidad de los habitantes del municipio, atravesados por políticas de programas gubernamentales para la vivienda de interés social, así como por desastres naturales, en este caso olas invernales que afectaron las viviendas de poblaciones vulnerables, así como el desarrollo de los proyectos y sus dificultades, las entregas de las viviendas y las condiciones de estas antes y después de ser habitadas. Propone, por tanto, un panorama amplio de lo acontecido durante el periodo registrado y da pistas para abordar futuros proyectos.

Palabras claves

Vivienda, vivienda social, habitantes vulnerables, políticas de vivienda

Abstract

This paper reports on the development of urban and rural public housing projects in the municipality of Flandes/Tolima in Colombia, between 2005 and 2019. It will analyze contextual, social and political aspects of the reality of inhabitants of the municipality, affected by policies, government programs for low-income housing, as well as natural disasters, in this case winter waves that have affected the homes of vulnerable populations, as well as the development of this projects and their difficulties, the delivery of the homes and their conditions before and after being inhabited. Therefore, it proposes a broad panorama of what happened during the registered period and gives clues to address future projects.

Key Words

Housing, social housing, vulnerable inhabitants, housing policies.

Tabla de Contenido

RESUMEN 3

Palabras claves 3

Introducción 9

Capítulo I 16

1. Problema de Investigación 16

1.1. Planteamiento del problema 16

1.2. Justificación 20

1.3. Pregunta de investigación 21

1.4. Objetivos 21

1.4.1. Objetivo general 21

1.4.2. Objetivos específicos 21

Capitulo II 22

2. Marcos de Referencia 22

2.1. Marco metodológico 22

2.2. Marco histórico 24

2.2.1. La Vivienda Social en Colombia casos recientes 27

2.3. Marco Teórico 29

2.3.1. Sentencias de la Corte Constitucional en Temas de Vivienda Social 34

2.3.2. Referencias Internacionales sobre Vivienda de Interés Social 37

2.3.3. La vivienda de interés social a través de enfoques diferentes 38

2.4. Marco Conceptual 40

2.4.1. El origen del proyecto de vivienda 41

2.4.2. La participación de la comunidad en la identificación de proyectos 42

2.4.3. Árbol de problemas 42

2.4.4. La política habitacional 43
2.4.5. La vivienda social y sus características 43
2.4.6. Requerimientos mínimos de urbanización: 44
2.4.6.1. Agua potable 44
2.4.6.2. Evacuación de Aguas Servidas 45
2.4.6.3. Electricidad 45
2.4.7. Requerimientos mininos de servicios complementarios 45
2.5. Marco Legal 46

Capitulo III 56

3. Proyectos y programas de vivienda de interés social desarrollados en el Municipio De Flandes -Tolima 2005-2019 56
3.1. Operación 60
3.1.1. Asignación y venta de las viviendas 61
3.1.2. Criterios de selección de beneficiarios 61
3.1.3. Evaluación de resultados 62
3.2. Villa Magdalena 63
3.2.1. Villa Magdalena I y II 64
3.2.2. Villa Magdalena Etapa III 66
3.3. Villa Mariana 68
3.4. Villa Lucia 71
3.5. Caracterización Estadística 74
3.5.1. Datos del encuestado 75
3.5.1.1. Rango Edad 76
3.5.1.2. Género 77
3.5.1.3. Formación escolar 78
3.5.1.4. Situación laboral 79
3.5.1.5. Datos del núcleo familiar que habita en la vivienda 80
3.5.2. Aspectos de la vivienda 81

3.5.2.1. Tamaño de la vivienda 81
3.5.2.2. Distribución del espacio 82
3.5.2.3. Los Dormitorios 83
3.5.2.4. Sala comedor 84
3.5.2.5. Cocina 85
3.5.2.6. Acceso a los servicios públicos 86
3.5.2.7. Datos del proceso de gestión de la vivienda 87
3.5.2.8. Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda 89
3.5.2.9. Criterios de selección adecuados 91
3.5.2.10. Facilidad de acceso al subsidio de vivienda 92
3.5.2.11. Difusión del proyecto de vivienda 93
3.5.2.12. El entorno de la vivienda 94
3.5.2.13. Seguridad 94
3.5.2.14. Limpieza 95
3.5.2.15. Espacios deportivos / recreación 96
3.5.2.16. Presencia de comercio, supermercados, farmacias 97
3.5.2.17. Distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio 98
3.5.2.18. Distancia de su casa al colegio de sus hijos 99
3.5.2.19. Vías de acceso a la vivienda 100
3.5.2.20. Transporte 101
3.5.2.21. Acceso a los servicios públicos 104
3.5.2.22. Difusión del proyecto Villa Mariana 105
3.5.3. Datos del entorno de la vivienda 105
3.5.3.1. Seguridad 106
3.5.3.2. Limpieza 106
3.5.3.3. Espacios deportivos / recreación 107
3.5.3.4. Presencia de comercio, supermercados, farmacias 107
3.5.3.5. Distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio 108

3.5.3.6. Distancia de su casa al colegio de sus hijos 109
3.5.3.7. Vías de acceso a la vivienda 109
3.5.4. Transporte 110

Capítulo IV 111

4. Problemática derivada del diseño y la gestión de los programas de vivienda 111
4.1. Carta Cheque 111
4.2. Problemas Sociales 111
4.3. Fondo de Adaptación 112
4.4. Programa Red Unidos 112
4.5. Focalización 112
4.6. Ola Invernal 112
4.7. Villa Magdalena 114
4.7.1. Pre inversión 114
4.7.1.1. Factores positivos 114
4.7.1.2. Factores negativos 115
4.7.2. Inversión 115
4.7.2.1. Factores positivos 116
4.7.2.2. Factores negativos 116
4.7.3. Ejecución 117
4.7.3.1. Factores positivos 117
4.7.3.2. Factores negativos 118
4.8. Villa Mariana 119
4.8.1. Pre-inversión 120
4.8.1.1. Factores positivos 120
4.8.2. Inversión 121
4.8.2.1. Factores positivos 121
4.8.2.2. Factores negativos 121
4.8.3. Operación 122

4.8.3.1. Factores positivos 122
4.9. Villa Lucia 122
4.9.1. Pre-inversión 123
4.9.1.1. Factores positivos 123
4.9.1.2. Factores negativos 124
4.9.2. Inversión 124
4.9.2.1. Factores positivos 124
4.9.2.2. Factores Negativos 124
4.9.3. Operación 125
4.9.3.1. Factores positivos 125
4.9.3.2. Factores Negativos 125
4.9.4. Problemática social 126
4.9.4.1. Factores negativos de todos los proyectos de vivienda 127

Capítulo V 128

5. Lineamientos para planteamiento y gestión de los programas públicos de vivienda 128
5.1. Diagnóstico de necesidad 128
5.2. Planteamiento del proyecto 129
5.3. Ejecución e implementación 130
5.4. Seguimiento y evaluación 132

Capítulo VI 133

Conclusiones 133

Recomendaciones 135
Bibliografía 137

Anexos

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 64
Plano Villa Magdalena 64

Ilustración 2 70
Localización General Villa Mariana 70

Ilustración 3 70
Uso de suelo Villa Mariana 70

Ilustración 4 71
Convenio 008 de 2013 Villa Mariana 71

Ilustración 5 72
Plano Villa Lucia 72

Ilustración 6 76
Rango de Edad 76

Ilustración 7 77
Género de las personas encuestadas 77

Ilustración 8 78
Formación escolar de las personas encuestadas 78

Ilustración 9 79
Situación laboral de las personas encuestadas 79

Ilustración 10 80
Número de integrantes del núcleo familiar 80

Ilustración 11 82
Tamaño de la vivienda 82

Ilustración 12 83
Distribución del espacio 83

Ilustración 13 84
Nivel de satisfacción con el área de los dormitorios 84

Ilustración 14 85
Nivel de satisfacción con el área del comedor 85

Ilustración 15 86
Nivel de satisfacción con el área de la cocina 86

Ilustración 16 86
Acceso a los servicios públicos 86

Ilustración 17 87
Criterios cumplidos para asignación de subsidio 87

Ilustración 18 89
Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda 89

Ilustración 19 90
Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda. 90
Proyectos separados 90

Ilustración 20 91
Criterios de selección adecuados 91

Ilustración 21 92
Facilidad de acceso al subsidio de vivienda 92

Ilustración 22 93
Difusión del proyecto de vivienda 93

Ilustración 23 95
Percepción de seguridad 95

Ilustración 24 95
Percepción de limpieza 95

Ilustración 25 97
Opinión frente a los espacios recreativos 97

Ilustración 26 97
Presencia de comercio, supermercados, farmacias 97

Ilustración 27 98
Nivel de satisfacción con la distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio 98

Ilustración 28 99
Nivel de satisfacción con la distancia entre la casa y el colegio de sus hijos. 99

Ilustración 29 100
Nivel de satisfacción con las vías de acceso a la vivienda 100

Ilustración 30 102
Medio de transporte utilizado 102

Ilustración 31 103
Nivel de satisfacción con el transporte público 103

Ilustración 32 104
Acceso a los servicios públicos Villa Mariana 104

Ilustración 33 105
Difusión del proyecto Villa Mariana 105

Ilustración 34 106
Nivel de percepción de seguridad en el proyecto Villa Mariana 106

Ilustración 35 106
Nivel de satisfacción con la Limpieza proyecto Villa Mariana 106

Ilustración 36 107
Grado de satisfacción con las zonas de recreación y espacios deportivos en Villa Mariana 107

Ilustración 37 108
Grado de satisfacción con el comercio alrededor del proyecto Villa Mariana 108

Ilustración 38 108

Ilustración 39 109
Grado de satisfacción con la distancia de su casa al colegio de sus hijos en Villa Mariana 109

Ilustración 40 110
Grado de satisfacción con las vías de acceso a Villa Mariana 110

Ilustración 41 110
Medio de transporte utilizado habitantes Villa Mariana 110

Ilustración 42 113
Localización General de los proyectos de Vivienda 113

Ilustración 43 114
Villa Magdalena 114

Ilustración 44 117
Uso de Suelo - Villa Magdalena III 117

Ilustración 45 120
Villa Mariana 120

Ilustración 46 123
Villa Lucia 123

Índice de tablas

Tabla 1 19
Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo, Municipal, Departamental y Nacional 19

Tabla 2 47
Normativa general que rige la construcción de vivienda 47

Tabla 3 69
Etapas definidas para la Urbanización Villa Mariana 69

Tabla 4 73
Distribución de las viviendas en la Urbanización Villa Lucia 73

Tabla 5 75
Relación Beneficiarios finales de los proyectos urbanísticos vs. Tamaño de la muestra estadística 75

Tabla 6 81
Opciones presentadas a los encuestados en relación al grado de satisfacción 81

Tabla 7 94
Opciones presentadas a los encuestados en relación al grado de satisfacción con relación al entorno barrial 94

Tabla 8 102
Opciones presentadas a los encuestados en relación al grado de satisfacción con relación al transporte público del sector 102

Tabla 9 105
Opciones presentadas a los encuestados en relación al grado de satisfacción con relación albarrio y al entorno. 105

Introducción

La presente investigación, analiza los proyectos de vivienda de interés social desarrollados en el municipio de Flandes/Tolima con el propósito de identificar factores que conduzcan al éxito en la gestión de proyectos similares tanto en Flandes como en municipios con condiciones similares.

La Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 51, incluyo el concepto del nuevo modelo de vivienda social en Colombia, es decir el de vivienda digna. Así mismo, la actual política de vivienda de interés social, cuyo marco legal es la ley 1537, en el artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda en Colombia; igualmente la ley 2079 de 2021 reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

Muchas veces a causa de la inequidad en el acceso a la vivienda y de acuerdo a (Castillo, 2004, págs. 15-21), los ciudadanos urgidos de ubicar un lugar para vivir dignamente, acuden a medios ilegales e informales, en predios públicos o privados, teniendo como consecuencia invasiones que en ocasiones están ubicadas en zonas de alto riesgo, y no tienen las condiciones habitacionales como servicios públicos, promoviendo desigualdad e injusticia social, tal es el caso de los barrios informales en el municipio de Flandes. Los programas de vivienda de interés social que se han desarrollado en el municipio en el periodo 2005-2017, buscaban el acceso a vivienda para esta población pobre y vulnerable, por cuanto es necesario para la presente investigación conocer los factores que sustentan los resultados observados.

Realizaremos un análisis interpretativo, de cuáles han sido los factores críticos que han incidido en el desarrollo de los proyectos de vivienda social en el municipio de Flandes-Tolima. Es por ello por lo que a través de los capítulos se evidencia el análisis partiendo del problema de

investigación y los supuestos enmarcados en la problemática que el municipio de Flandes afronta a través del tiempo en la construcción de lineamientos para una política de vivienda, basado en un primer contacto con la administración municipal, determinando así las necesidad y objetivos proyectados para el presente estudio.

En el segundo capítulo se construye a partir del diagnóstico poniendo como punto de partida los marcos de referencia como antecedentes, teoría sobre la construcción de proyectos de vivienda de interés social, marco metodológico, en el cual se detalla la forma en la cual se desarrolla la consultoría, así como el marco conceptual en el que se describen los conceptos a utilizar en la investigación.

En el tercer capítulo se detallan los proyectos de vivienda desarrollados por el municipio en el periodo de tiempo del 2005 al 2019, recopilando la información necesaria y disponible para analizar los planteamientos en materia de planificación y ejecución de los proyectos, así mismo se lleva a cabo el trabajo de campo, se consolidan los datos a partir de la información recolectada, con el fin de abrir paso al cuarto capítulo, en donde se realiza un diagnóstico detallado y profundo haciendo análisis al proceso.

Para el capítulo quinto se proponen lineamientos para la implementación, y gestión de los de programas públicos de vivienda, planteando desde los hallazgos las correspondientes etapas.

Se dan las conclusiones del análisis del trabajo realizado en la investigación de los procesos de planeación y ejecución de los proyectos públicos de vivienda ejecutados en el municipio de Flandes, Tolima, y de la propuesta de lineamientos a seguir por el municipio para tener éxito en la gestión de los programas de vivienda que se implementen en adelante. Finalizando con las recomendaciones para el municipio y la relevancia de seguir investigando para mejorar las acciones de los municipios en este campo.

Capítulo I

1. Problema de Investigación

1.1. Planteamiento del problema

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia de 1991, en el Artículo 51, en donde se incluyó el concepto del nuevo modelo de vivienda social en Colombia, es decir el concepto de "*vivienda digna*", es deber del Estado garantizar que sus ciudadanos cuenten con vivienda.

La actual política de vivienda de interés social, cuyo marco legal es la ley 1537, en el Artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda en Colombia; igualmente la ley 2079 de 2021 reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos; establece tres programas de interés social así:

1. Programas de vivienda gratuita, PVG,

2. Vivienda de interés prioritario para ahorradores, VIPA y

3. Vivienda de interés social

Según Castillo (2004, 15-21), los ciudadanos urgidos de vivir dignamente acuden a medios ilegales e informales, como invasiones u otros para adquirir vivienda, que no tienen las condiciones habitacionales como servicios públicos; ubicados en zonas de riesgo, lo que genera desigualdad e injusticia social, como en los barrios informales en Flandes.

A pesar de ser un derecho Constitucional establecido por la constituyente de 1991, este mismo documento define que ya no será el Estado constructor, ni promotor, de estos proyectos y

traspasa esas responsabilidades al sector privado, en ese sentido la labor del Estado se limita a definir el precio máximo de vivienda social tanto para el sector urbano como rural y otorgar subsidios para los usuarios que cumplan para acceder a él. Según Castillo (2004, pág. 15-21), con la llegada de la política neoliberal, el cambio de un Estado Benefactor de carácter keynesiano a un facilitador ha orientado la política pública de vivienda de interés social, es decir, la vivienda se convierte en una mercancía y el usuario en un cliente.

El carácter constitucional de la política de vivienda en Colombia hoy se ha convertido en un hecho económico financiero más que social, una variable más regida por el mercado y las ganancias del sector privado, por esta razón Montilla y otros (2004, pág. 56) afirman que *"es importante replantear las políticas sociales en los países iberoamericanos en lo relativo a la vivienda para hacerlas más asequible a la clase menos protegida".*

En Colombia, la Política Pública de vivienda de orden nacional, se transfiere a los municipios, en el caso particular de los programas de vivienda social que se han llevado a cabo y que se espera continúen desarrollándose en el municipio de Flandes-Tolima, donde se han tenido en cuenta los lineamientos establecidos en la ley 1537 de 2012, atendiendo los criterios impartidos por el Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio, para beneficio de la población.

Ahora bien, a nivel nacional, las cifras del Censo General del 2005 entre mayo de 2005 y mayo de 2006 arrojan como resultado que, de 10.570 miles de hogares en Colombia, el 36 % estaban en déficit, para un total de 3.820 miles, repartiéndose entre déficit cuantitativo el 12,37 % y en déficit cualitativo el 23,84 %.

El municipio de Flandes/Tolima, según los datos publicados por el DANE en 2005, del total de los 7.418 hogares, 1622 estaban en déficit equivalente al 22% de los hogares del municipio, de los 864 tenían déficit cuantitativo correspondiente al 11,64 % y 759 déficit cualitativo equivalente al 10,23 %.

Son variadas las causas de este fenómeno como la pobreza multidimensional, las migraciones tanto del sector rural a la ciudad o la que se presenta las migraciones masivas de venezolanos específicamente en los dos últimos años a territorio colombiano de acuerdo con las

cifras del *Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018*, realizado por el DANE, el déficit habitacional de los hogares en Colombia, medido como la suma entre el déficit cuantitativo y cualitativo, se ubicó en 24,8 % para 2018, en donde 18,7 p.p. (puntos porcentuales), corresponden al componente de déficit cualitativo y 6,1 p.p., al déficit cuantitativo[1].

Para diciembre de 2018, un 21,87 % del total de hogares existente presentaron déficit, es decir, ocupaban viviendas con deficiencias estructurales o de espacio. En la cabecera del municipio de Flandes, los hogares con déficit reflejaron un porcentaje menor de un 19,86%; la situación más crítica y preocupante fue la de los hogares ubicados en el resto del municipio, especialmente en el área rural ya que este se situó en un 33,72%. El mayor déficit cuantitativo lo presento la cabecera municipal debido a la mayor concentración poblacional.

En cuanto al déficit cuantitativo definido por el DANE como la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, se evidencia que, para diciembre de 2018, aproximadamente el 4,6 % tenía carencia habitacional, concentrado en el área rural con un 8,41 %.

[1] Conforme a la definición del DANE, con el déficit cuantitativo se identifican hogares que habitan en viviendas que presentan deficiencias estructurales y que por esta razón no cumplen con los estándares que garanticen su habitabilidad, por otro lado a través del déficit cualitativo se identifican aquellos hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural, para las cuales es posible realizar ajustes o algún tipo de intervención para dar solución a ese tipo de problemas. Dentro de los componentes de este indicador están el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos y el acceso a fuentes de agua para cocinar y a servicios de alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras.

Tabla 1

Déficit Habitacional Cuantitativo y Cualitativo, Municipal, Departamental y Nacional

Déficit	Cuantitativo	Cualitativo
Flandes	4,6%	22,1%
Tolima	8,4%	28,9%
Colombia	9,8%	26,8%

Nota: *Elaboración propia, a partir de los datos de Terridata, https://terridata.dnp.gov.co/ (diciembre 2018)*

En el municipio de Flandes se identifican hogares que habitan en viviendas que presentan deficiencias estructurales, y que por esta razón no cumplen con los estándares que garanticen su habitabilidad, relacionadas con la estructura de la vivienda (tipo de vivienda y material de las paredes) y las condiciones de cohabitación y presencia de hacinamiento, entre otros elementos, lo que resulta en una situación que no es mitigable, corresponden a un porcentaje del 4.6%,

Por otro lado, el 22.1% corresponde a de hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural, en los cuales es posible realizar ajustes o algún tipo de intervención y dar solución a ese tipo de problemáticas.

Las cifras evidenciadas en la Tabla 1, muestran que el municipio de Flandes/Tolima, se encuentra por debajo del indicador Nacional y Departamental, evidenciando una problemática en la vivienda social urbana y rural del Municipio.

Desde la óptica estadística para el análisis de la problemática de la vivienda de interés social, en Colombia existe para el año 2021, un total de hogares que habitaban en viviendas distintas de tradicional indígena, de 16.908 miles, que son el 99,1% de los hogares del país. De esos hogares, 5.240 miles se encontraban en déficit habitacional, lo que representa el 31,0% de los hogares a nivel nacional.

Los indicadores anteriores y las necesidades de la población en programas de vivienda social han llevado al desarrollo de programas beneficiarios a familias en el municipio, pero no se retroalimenta su diseño, implementación y resultados obtenidos.

1.2. Justificación

En el Municipio de Flandes- Tolima se ha identificado una problemática de vivienda social urbana y rural y basado en los indicadores de déficit cuantitativo y cualitativo por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), se evidencia que el Municipio requiere de una mayor atención en la generación de proyectos públicos de vivienda urbana para satisfacer la necesidad de la población, garantizando los derechos establecidos en la *Constitución Política de Colombia*.

A pesar de que, en la última década, se han desarrollado diferentes proyectos de vivienda por parte del municipio, estos no han sido evaluados, es decir, no sé han determinado cuáles han sido los factores críticos que han incidido en el desarrollo de los proyectos públicos de vivienda social urbana y rural en el municipio de Flandes/Tolima, tales como Villa Magdalena I, II y III, Villa Mariana y Villa Lucia; lo cual permitiría conocer a partir de los directos beneficiarios cuáles fueron los criterios que se tuvieron en cuenta para asignación del subsidio, y las condiciones materiales y de calidad en las que se les entregaron sus viviendas, así como corroborar si en realidad son viviendas dignas, como lo contempla la Constitución Nacional, es decir, conocer directamente las percepciones de la población beneficiaria en los programas de vivienda de interés social en el Municipio de Flandes/Tolima.

Así mismo dará paso a la argumentación de los procesos futuros, ya que como se evidencia, actualmente no existe suficiente información de la que se pueda extraer conclusiones aplicables a procesos similares. Por esta razón es necesario realizar el presente análisis de los diferentes procesos en el desarrollo de los proyectos públicos de vivienda social en el municipio de Flandes/Tolima, que permita identificar las etapas de planeación de cada uno de ellos, para dar herramientas al municipio, que permita la formulación de nuevos programas de vivienda y la

construcción de programas basados en el cubrimiento de la necesidad de la demanda presente y el cumplimento de políticas de vivienda digna.

1.3. Pregunta de investigación

¿Cuáles han sido los factores críticos que han incidido en la planeación, e implementación de los proyectos públicos de vivienda social en el Municipio de Flandes/Tolima, para el periodo comprendido entre 2005 y 2019?

1.4.Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Analizar los diferentes procesos de planeación e implementación de los proyectos públicos de vivienda social en el Municipio de Flandes/Tolima, para el periodo comprendido entre 2005 y 2019.

1.4.2. Objetivos específicos

- Describir el proceso de planeación e implementación de los proyectos y programas de vivienda desarrollados en el Municipio de Flandes.
- Analizar el proceso de implementación y los resultados obtenidos por los programas de vivienda de interés social en el Municipio de Flandes.
- Proponer lineamientos para implementación y gestión de los programas públicos de vivienda social urbana y rural, para el Municipio de Flandes.

Capitulo II

2. Marcos de Referencia

2.1. Marco metodológico

El tipo de consultoría utilizada en el presente estudio es la diagnóstica, con la cual se pretende orientar a la administración municipal de Flandes, Tolima, para identificar las necesidades de la población en programas de vivienda social nueva y/o mejoramiento urbano y rural. De igual forma, proponer correcciones a los actuales planes y programas orientados a satisfacer la demanda.

Como metodología a seguir en esta consultoría, se desarrollará el modelo propuesto por Milan Kubr, en su libro *Consultoría de Gestión de 2002.* En él, reconoce y aplica las etapas propuestas, así:

1. **Contacto inicial:** En esta etapa, en un primer contacto con la administración municipal se discutirán las necesidades y objetivos.
2. **Diagnóstico preliminar:** En esta etapa, esta consultoría recopila información del municipio y su situación actual para identificar a fondo la problemática o necesidades específicas en el entorno, apoyándose en los sistemas de información disponibles por el municipio y la nación.
3. **Diagnóstico detallado:** En esta etapa, la consultoría profundiza en el análisis de la situación del municipio en el proceso de identificación y construcción de programas de vivienda y desarrolla soluciones específicas para abordar los problemas o necesidades identificados.
4. **Implementación:** En esta etapa, se implementan las soluciones desarrolladas en la etapa anterior.
5. **Evaluación:** En esta etapa, se evalúa el éxito de las soluciones implementadas y se realizan ajustes si es necesario.

Para acercarse al marco metodológico es necesario identificar la pregunta que se hizo al comienzo de la investigación la cual sirve también para auscultar, qué relación tiene con el objetivo principal de la investigación, la conformación de una bibliografía priorizada, etc (TadlaouI, 2023, pág. 21).

Por lo anterior nuestro análisis se estructura a partir de la siguiente pregunta:

¿Cuáles han sido los factores críticos que han incidido en la planeación, e implementación de los proyectos públicos de vivienda social urbana y rural en el municipio de Flandes Tolima, para el periodo comprendido entre 2005 y 2019?

La consultoría en asuntos públicos, en estos momentos está en aumento por la complejidad de los problemas que afrontan las instituciones gubernamentales como es el caso de los municipios, para nuestro caso identificar las necesidades de la población en programas de vivienda social nueva y/o mejoramiento en el municipio de Flandes/Tolima. También tiene un tipo de enfoque cualitativo, descriptivo y de diagnóstico, es decir "un método mixto de consultoría". (Tadlaoui, 2023, pág. 51)

Se aplica igualmente, la técnica de análisis documental, que permite el estudio de la información escrita sobre el objeto de estudio y consiste en la consulta de documentos que son fuente de referencia y dan cuenta de lo sucedido antes y ahora, y nos permitió describir y hacer un análisis crítico a los procesos implementados en la planeación y desarrollo de los proyectos de vivienda del municipio de Flandes.

Se realizó una revisión bibliográfica en torno a los conceptos de: *vivienda, vivienda digna y derechos humanos*. Esto por cuanto se acudió a conocer el concepto de los expertos y el deber ser en la teoría de una vivienda digna. Igualmente, se realizó el análisis documental de fuentes primarias, tales como: Los programas e instrumentos de la política pública de vivienda, consignados en la Ley 1537 de 2012, Conpes 3476, sobre Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), entre otros.

Basado en el modelo metodológico de Briones, se utilizó tanto en la recolección de información como en el procesamiento de datos, técnicas e instrumentos de carácter cualitativo y cuantitativo, teniendo como criterios los objetivos, indicadores y el diseño metodológico básico de la investigación.

En observación en terreno, se acerca a la realidad para ver las condiciones de la vivienda de las familias beneficiadas de los proyectos y programas de vivienda y sus alrededores, y se estructuran entrevistas, que permitieron una interacción verbal, intercambiando información práctica para el análisis propuesto.

Para la investigación y como fuente primaria para los planes presentes y futuros de vivienda en El Municipio de Flandes - Tolima, se realizará una encuesta con una ponderación o muestra, la cual es construida como instrumento que propone las características de la vivienda, no solo en su interior sino en el entorno en el que fue planteada.

Este instrumento consta de 6 secciones donde se determina la caracterización del encuestado, pretendiendo identificar su género, ocupación y rango de edad, núcleo familiar, su satisfacción con los elementos de la vivienda, la accesibilidad a los servicios públicos, los criterios para cumplir la adjudicación del subsidio y el entorno en el que se construyó el proyecto de vivienda.

2.2.Marco histórico

Es importante ubicar en contexto, un tema de gran importancia para la población más vulnerable del país, como lo es la de cubrir la necesidad de vivienda social nueva y/o mejoramiento urbano y rural, Identificando además los actuales planes y programas del municipio de Flandes, Tolima,

La investigación es importante porque nos ayuda a comprender que la política pública de vivienda ha tenido como objetivo la disminución del déficit de vivienda, de 1991, el derecho a una vivienda digna en el Artículo 51: “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna.

El Estado fijará condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

La Ley 1537 de 2012, es la Ley Marco, en el Artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda en Colombia; igualmente la Ley 2079 de 2021 reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

Los programas, hoy ofrecidos a través de la política pública de vivienda en Colombia, en líneas generales con algunas diferencias, se apoyan en el subsidio a la demanda de precios que debe tener la vivienda de interés social y que los entes territoriales han apoyado con lotes en sus territorios para la consolidación de políticas de vivienda digna.

En la política pública de vivienda en Colombia se encuentra el programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores es subsidiado por el Estado requiere que el beneficiario cumpla unos requisitos establecidos por el sector financiero, esto implica un ahorro por parte del beneficiario y un compromiso casi de esclavitud financiera pues estos créditos se tornan onerosos y pagos en décadas con la entidad financiera. En la implementación de esta política pública de vivienda se ha reglamentado el proceso para el ingreso al sector financiero, el acceso al subsidio otorgado por el gobierno hoy *sisbenizado* y finalmente la obtención del crédito hipotecario según lo señalado por Velásquez y Ortiz en *Análisis de la implementación de política pública de vivienda en Colombia* (2017, pág. 33).

En el Municipio de Flandes/Tolima se ha identificado una problemática de vivienda social urbana y rural, basado en los indicadores de déficit cuantitativo y cualitativo por el DANE; esta situación evidencia que el Municipio requiere de una mayor atención en la generación de proyectos públicos de vivienda urbana, que satisfaga la necesidad de la población, garantizando los derechos establecidos en la *Constitución Política de Colombia*. Por eso, aunque en la última

década las autoridades municipales desarrollaron diferentes proyectos de vivienda, no se han evaluado estos, es decir, no se ha reconocido cuáles han sido los factores críticos que han incidido en el desarrollo de los proyectos públicos de vivienda social urbana y rural en el municipio de Flandes/Tolima.

Otra serie de investigaciones centran sus estudios sobre la pobreza como factor determinante; planteamientos como los bajos ingresos y el desempleo de la población son un factor que impiden el acceso para la adquisición de los créditos hipotecarios y financiación de la VIS (Velásquez y Ortiz, 207).

Como ya se mencionó, proyectos como Villa Magdalena I, II y III, Villa Mariana y Villa Lucia, que suman en total 800 beneficiarios, nos permite conocer cuáles han sido las condiciones materiales y de calidad en las cuales les entregaron sus viviendas, así como, corroborar la realidad en términos de dignidad, como lo contempla la Constitución Nacional, directamente desde la percepción de la población beneficiaria en los programas de vivienda de interés social en el Municipio de Flandes/Tolima

Finalmente, la adquisición de vivienda social tiene otras perspectivas de investigación y análisis al hablar de la problemática de la vivienda en Colombia, desde las políticas públicas a través de enfoques de los planes presidenciales y proyectos VIS gubernamentales y que no es tarea sencilla debido a la diversidad de temas a que atañe, dado que la vivienda tiene una multiplicidad de funciones y es, en sí misma, un bien costoso y de difícil adquisición:

> *Constituye tanto valor de uso como valor de cambio, tanto patrimonio y, por ende, garantía o respal-do crediticio como elemento estructurarte de la ciudad, y vista desde su producción, como sector económico, ha sido instrumento de política macroeconómica, sector líder, eje fundamental en la reducción de los índices de desempleo e impulsor y sostén del sector financiero, papel que se le ha asignado en las últimas tres décadas –me refiero a la producción de vivienda formal. (Castillo, 2004, pág. 16)*

En conclusión, podemos decir que la política pública de vivienda digna al tener rango constitucional manifiesta que el Estado ejercerá su acción muy keynesiana de Estado benefactor será el regulador de esta política y las responsabilidades directas, pero la realidad legal y reguladora demuestra que estas políticas públicas de vivienda quedaron en manos del sector privado, es decir, se pasa a partir del año 1991 con la apertura económica a un modelo neoliberal, pasando a un Estado facilitador de la ganancia privada.

De acuerdo con la Constitución y la reglamentación legal vigente, se impulsará la construcción de vivienda de interés social para hogares con bajos recursos y la labor de la política pública se orienta a regular el precio máximo y a otorgar subsidios para aquellos ciudadanos que cumplan con los requisitos que regula el sector financiero privado.

2.2.1. La Vivienda Social en Colombia casos recientes

En Colombia existe para el año 2021, un total de hogares de 16.908 miles que habitaban en viviendas distintas a las de tradicional indígena lo que representa el 99,1% de los hogares del país. De estos hogares, 5.240 miles se encontraban en déficit habitacional, lo que representa el 31,0% de los hogares a nivel nacional.

Son variadas las causas de este fenómeno, algunas que se pueden mencionar son: la pobreza multidimensional, las migraciones tanto del sector rural a la ciudad o las migraciones masivas de venezolanos al territorio colombiano en los dos últimos años.

La realidad que se identifica en el municipio de Flandes muestra hogares que habitan en viviendas que presentan deficiencias estructurales y por esta razón no cumplen con los estándares que garanticen su habitabilidad, constituyendo el 4.6%, esto se relaciona con la estructura de la vivienda (tipo de vivienda y material de las paredes), condiciones de cohabitación y presencia de hacinamiento, situación que no es mitigable. En cuanto a aquellos hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural, para las cuales es posible realizar ajustes o algún tipo de intervención, a fin de dar solución a ese tipo de problemas, se ubica en el 22.1%. Esta situación evidencia que el municipio de Flandes/Tolima, se encuentra por debajo del indicador nacional y departamental, información que muestra una

problemática en la vivienda social urbana y rural en el municipio, conforme a los datos reportados por el DANE, en el 2018.

La Ley 1537 de 2012, en su Artículo 1, define los tipos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. La misma Ley, en el Artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda de las Entidades Públicas del orden Nacional y territorial.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, encargado de desarrollar y financiar los programas de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIPR), regula esta actividad:

> *Para la modalidad "Mi Casa Ya" para vivienda nueva estipula que los hogares con ingresos totales a 4 SMMLV y que las personas no tengan otros subsidios, para todos los programas de vivienda se realiza encuesta SISBEN IV y tener una clasificación A1 y D20 para hogares urbanos y rurales.*
>
> El Programa Cambia mi Casa, provee de financiación para mejorar pisos, techos y paredes, lo mismo para conexiones a servicios de agua y saneamiento básico; en cuanto a la vivienda rural, El presidente Gustavo Petro diseña, por primera vez en Colombia, una política de que brinda herramientas, lineamientos y programas para hacer efectivo el concepto de vivienda digna a los hogares rurales, el subsidio familiar establecido, desde esta política para este tipo de construcción de vivienda nueva, es hasta 70 SMMLV:
>
> *Artículo 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de*

construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). (Gustavo Petro Urrego "Colombia Potencia Mundial de la vida" del 13 de mayo de 2023)

2.3. Marco Teórico

Los programas de *Vivienda de Interés Social/ VIS*, se asimilan en nuestra investigación al de *Vivienda Digna* y se abordara desde varias ópticas de las normas colombianas, como la Constitución, la Ley y los organismos institucionales; de igual manera desde la normatividad internacional y de otros enfoques diferentes.

Se pretende orientar a la administración municipal de Flandes, Tolima, sobre Cuales han sido los factores críticos que han incidido en el desarrollo de los proyectos públicos de vivienda social urbana y rural en el municipio; para nuestro tema se trata de que la vivienda de interés social sea considerada, como la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y que se humanice a través del concepto de vivienda digna.

Con la Ley 003 de 1991, se creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SINAVIS), se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones y se crea el *Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana* –INURBE-, esta Ley y sus decretos reglamentarios se constituye en la Ley Marco, que definen las normas mínimas de calidad de la Vivienda de Interés Social (VIS) en lo referente a espacios, servicios públicos y estabilidades, es la ley marco antes de la 1537 de 2012.

El concepto de Vivienda de Interés Social -VIS- digna, siguiendo la jerarquización de las normas colombianas, es reglada en la Constitución Nacional en el Capítulo II: *De los derechos Sociales, Económicos y culturales*, artículo 51, estableciendo:

…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.

Es un derecho de carácter asistencial que requiere de un desarrollo legal previo y que debe ser prestado directamente por la administración o por las entidades asociativas que sean creadas para tal fin. La *Corte Constitucional* ha establecido que, aunque este derecho no es de carácter fundamental, el Estado debe proporcionar las medidas necesarias a los colombianos (García, 2006).

La Ley 1450 del 16 de junio del 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, "Prosperidad para todos", en su Artículo 117, define la vivienda de interés social como:

…la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigente.

La Ley 1753 de junio 9 de 2015, por la cual se establece, el Plan de desarrollo del presidente Juan Manuel Santos "Todos por un nuevo País" 2014-2018 Artículo 90. Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. De conformidad con el Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es:

…la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigente (135 SMMLV).

Parágrafo 1°. Se establecerá un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigente (70 SMMLV). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, solo podrán hacerla en vivienda de interés prioritario.

Parágrafo 2°. En el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario. La vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV). La vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV), sin que este exceda los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 SMMLV).

Parágrafo 3°. Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda urbana que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, deberán ser incorporados en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), y serán destinados a la financiación o cofinanciación de programas o proyectos de vivienda de interés social, a la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivos.

La ley 1537 de 2012 en su Artículo 1 define los tipos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. La misma Ley, en el Artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda de las entidades públicas del orden nacional y territorial.

Por otro lado, la Ley 2079 de 2021, establece los mecanismos por medio de los cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. Esta Ley tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

El Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022, denominado *Un pacto por la Equidad*, del presidente Iván Duque Márquez, en su Artículo 85 define la vivienda de interés social así:

> *…de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la ley 388 de 1997 define la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumpla con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible y cuyo valor no exceda los 135 SMMLV.*
>
> *Excepcionalmente para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes, cuya población supere 1000.000 de habitantes, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de vivienda de interés social la suma de 150 SMMLV.*

Mediante la Ley 2494 de 2023 es aprobado el *Plan Nacional de Desarrollo* del presidente Gustavo Petro Urrego con la denominación *Colombia potencia mundial de la vida/2023-2026,* con fecha de expedición del 13 de mayo de 2023, así:

> *Artículo 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).*

A nivel departamental es la ordenanza No. 006 de 2020, nombrada *Tolima nos une 2020-2023*, es quien delimita los parámetros para tener en cuenta. El tema de la vivienda los diagnostica, disminuyendo el déficit cuantitativo de vivienda urbana, mediante la ejecución de proyectos y asignación de subsidios del 49,32% al 49,06% y disminuir el déficit cualitativo de vivienda rural, mediante la ejecución de proyectos de mejoramiento de vivienda y/o asignación de subsidios del 52,79% al 50,28%.

De allí, que el impacto a generar por parte del Gobierno Departamental pretende ser considerable, conforme a que se quiere mejorar la calidad de vida de la población de los municipios del departamento del Tolima, generando espacios adecuados para contribuir con el mejoramiento de las necesidades básicas a nivel de habitabilidad, combatiendo y reduciendo de esta manera las brechas de inequidad y desintegración social tanto en el área urbana, como en el área rural y de forma especial dirigida a la población vulnerable. La vivienda es un componente fundamental dentro de la calidad de vida de una población; deficiencias en la habitabilidad afectan los niveles de calidad de vida, a través de la generación de problemáticas en la salud y el tejido social de una comunidad. Así, el derecho a un hábitat digno implica no solo la posibilidad de la población de tener un refugio, sino además adecuarlo para sus necesidades particulares. (Política Publica de vivienda / Vivienda digna. 2013, pág. 30-37).

2.3.1. Sentencias de la Corte Constitucional en Temas de Vivienda Social

La jurisprudencia de la Corte Constitucional manifiesta:

> *…la afectación al mínimo vital comúnmente en situaciones de vulnerabilidad o debilidad manifiesta permitió que la Corte Constitucional evolucionara en su línea jurisprudencial y protegiera de manera directa y autónoma derechos económicos, sociales y culturales, como el derecho a la salud y el derecho a la vivienda. Es así como en la sentencia T-016 de 2007 la Corte Constitucional reconoce el carácter fundamental de los Derechos Económicos, Sociales y culturales.*

La misma Corte Constitucional mediante sentencia T-140/15, que tuvo como ponente a la magistrada María Victoria Calle Correa, se definió el derecho a la vivienda digna como: *"... disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que revista las características para poder realizar de manera digna el proyecto de vida"*. Este derecho se encuentra consagrado constitucionalmente en el Artículo 51 de la Carta Política, en el capítulo de los derechos sociales, económicos y culturales, prerrogativas con las cuales se busca garantizar la consecución de los fines del Estado Social de derecho, especialmente la de promover la prosperidad general y propender por la vigencia de un orden justo para todos sus ciudadanos.

En cuanto al contenido del derecho a la vivienda digna y adecuada, esta *Corporación* ha efectuado una lectura armónica de las disposiciones constitucionales relevantes con aquellas contenidas en el PIDESC, bajo la interpretación autorizada del Instrumento, realizada por el Comité DESC en su O.G.

El párrafo 8º de la Observación es de particular importancia por definir los parámetros de adecuación de la vivienda, y son los siguientes: a) seguridad jurídica de la tenencia, b) disponibilidad, c) gastos soportables, d) habitabilidad, e) asequibilidad, f) lugar, y g) adecuación cultural, los cuales pueden agruparse en dos grandes categorías que los abarcan: *condiciones de la vivienda y seguridad de la vivienda*.

Por su parte la Corte constitucional ha definido el derecho a la vivienda como:

> *…aquel dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda, sea propio o ajeno, que cuente con las condiciones suficientes para que quienes habiten en ella puedan realizar de manera digna su proyecto de vida" (Corte Constitucional Sentencia T-526 /16).*

La Corte Constitucional considera que el derecho a la vivienda digna, como derecho fundamental, goza de protección inmediata por vía de acción de tutela, sin embargo, los aspectos que se derivan de la garantía efectiva no gozan de la misma inmediatez, sino que están sometidos a una "gradualidad progresiva" que implica procesos administrativos que logran efectos a mediano o largo plazo (Sentencia T-375/17 Corte Constitucional).

La sentencia T-206/19 de la Corte Constitucional, al referirse a la vulneración por cuanto afecta en su componente de habitabilidad, al encontrase en riesgo vivienda del accionante, alcance del derecho a la vivienda digna, reiterando la jurisprudencia existente manifiesta dentro de los instrumentos internacionales, adoptados por Colombia, está el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, el cual dispone en el Numeral 1, del Artículo 11, que:

> *…toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia" y que, además, los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho (…)*

Asimismo, indica este documento, que la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, pero que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado, entre los cuales figuran:

a) seguridad jurídica de la tenencia;

b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura;

c) gastos soportables;

d) habitabilidad;

e) asequibilidad;

f) lugar y

g) adecuación cultural.

En cuanto a la condición de habitabilidad, el *Comité de Naciones Unidas* ha establecido que:

> *...una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.*

La C-191/21sentencia de la Corte Constitucional, declara en cuanto al derecho a la vivienda digna, que este ostenta el rango de fundamental e implica para el Estado la creación de condiciones para satisfacerlo en igualdad, especialmente cuando se trata de las personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la jurisprudencia ha señalado que existe una prohibición de regresividad injustificada de los beneficios reconocidos, tratándose de las víctimas del conflicto armado interno -como desplazamiento forzado y despojo- la materialización de esta garantía impone al Estado la creación de planes y programas de vivienda que permitan a las víctimas retornar a sus territorios o reasentarse. De ahí que la actual política de vivienda incluya subsidios y mecanismos de financiamiento que por vía reglamentaria autorizan a las víctimas a

postularse al beneficio habitacional, aun cuando hubieren recibido uno similar en el pasado, siempre que hayan perdido la vivienda a causa del conflicto ya sea por el desplazamiento forzado o el despojo de tierras.

2.3.2. Referencias Internacionales sobre Vivienda de Interés Social

El Derecho a la vivienda está contemplado, por ejemplo, en el Artículo 25 de la *Declaración Universal de Derechos Humanos* de 1948, que señala:

> *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; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad…*

De igual modo, el derecho a la vivienda se encuentra consagrado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, que establece en su Artículo 11, Numeral 1:

> *Los Estados en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. (Velázquez y Ortiz implementación políticas de publicas de vivienda en Colombia página 75, año 2017).*

La *ONU/Hábitat*, propone para un mejor futuro Urbano, la contribución de la vivienda al cumplimiento de la *Agenda 2030. /abril 2019 que tiene catorce aspectos u objetivos que los Estados deben considerar para que una vivienda sea digna.* Sus objetivos de ODS (Objetivos de

Desarrollo Sostenible) deben enfocarse en promover condiciones que alivien a la pobreza, ubicación de áreas para vivienda en con centros de abasto, instalaciones adecuadas pensadas en reducción de tasas de mortalidad materna, agua potable, higiene, usos de energía sostenible, que promueva procesos de construcción de empleo en entornos de trabajo seguro.

2.3.3. La vivienda de interés social a través de enfoques diferentes

Se trata en esta parte de la investigación presentar algunos autores que hacen referencia a enfoques diferentes al analizar las políticas de vivienda de interés social en Colombia y en Latinoamérica. Antes de 1991, la política de vivienda se fundamentaba en el Estado bienestar de corte macroeconómico keynesiano, se crearon Instituciones como el -INSCREDIAL, INURBE, quien pasaría posteriormente al Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial y se consolidarían el subsidio familiar como política de vivienda.

Posterior a 1991, se evidencia una clara tendencia del modelo neoliberal, con la apertura económica de Cesar Gaviria, que impregno todas las actividades Económicas, Sociales y Políticas del Estado Colombiano, entre estas la política de vivienda de interés Social. Según Castillo (2004, págs. 15-21), con la llegada de la política neoliberal, el cambio de un Estado benefactor a un Estado facilitador orientó la transformación y en algunos casos la supresión de algunas entidades que contribuían con el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

Asimismo, esta política, propició que se descentralizaran responsabilidades inherentes al Estado, trasladándolas a los entes territoriales y dejando a los particulares sus obligaciones (Velázquez y Ortiz, 2017); es decir se evidencia la concepción de mercado y subsidios a la demanda; la vivienda de interés social queda en manos del sector financiero privado a través de sus créditos hipotecarios y tasas de interés de mercado; a la fecha el comportamiento financiero sigue siendo el mismo. En ese sentido, se pierde la esencia para que una vivienda sea digna teniendo en cuenta la caracterización a través de la calidad de la vivienda y su entorno.

Un estudio del -CENAC (Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional) señala que:

> *...el 99% de las viviendas de estratos subnormal, bajo-bajo y medio-bajo tienen alguna de las falencias evaluadas [localización, infraestructura de servicios, ámbitos de participación y comunicación y contorno en general], ya sea de casa o entorno (Castillo 2004, pág. 17).*

Según Montilla y otros (2005), en su libro *Evolución e impacto de la financiación de vivienda en Iberoamérica,* se debe centrar la atención en la importancia de la creación de una nueva cultura de participación ciudadana, donde efectivamente el ciudadano tenga acceso a participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas, especialmente la de vivienda de interés social. Por otro lado, los autores destacan como la ideología del neoliberalismo, que llegó a Colombia, contribuye a que no exista una redistribución equitativa de los ingresos, por lo cual, no hay una capacidad de ahorro, una de las condiciones quepermite a los ciudadanos de menores recursos obtener una vivienda digna, situación que ha incrementado la problemática de vivienda de interés social"

La vivienda en Colombia tiene un componente predominante como es el económico-financiero, estamos de acuerdo con la reflexión realizada por Montilla (2005, pp. 56), quien afirma que: "*... es importante replantear las políticas sociales en los países iberoamericanos en lo relativo a la vivienda, para hacerlas más asequibles a las clases menos protegidas"*.

De acuerdo a Olga lucia Ceballos, En su libro "Vivienda social en Colombia Una mirada desde la legislación 1918-2005, con respecto al concepto de vivienda de interés social, lo define: "fuera de estar considerada como un asunto de higiene y salud pública, como un asunto social, como un problema económico, territorial, de déficit cuantitativo (invasiones y hacinamiento), de densidades, o bien como un problema de desarrollo, como fue el caso de la década de los años sesenta", y a su vez, es contrastado con fenómenos que aquejaron a la población y/o que subsisten hoy, como: "epidemias, crecimiento industrial, precaria situación salarial de las personas que migran del campo a la ciudad y la aparición y proliferación de desarrollos subnormales "

El interés de ver desde otra óptica el tema de la vivienda de interés social, Arq. Carla Hermida y otros, en su artículo *Reflexiones desde la literatura sobre vivienda social*, proponen tres variables para analizar desde el punto de vista de lo urbano la calidad de los programas habitacionales, principalmente, los de carácter social: ubicación, densidad y espacio comunal.

Desde la ubicación una de las variables fundamentales, al momento de hablar sobre proyectos de vivienda colectiva para estratos socioeconómicos bajos, está demostrada la necesidad de que la vivienda colectiva esté dentro de la ciudad, próxima a los lugares de trabajo de sus habitantes, y no en la periferia, como se viene haciendo, situación que se ha acentuado a partir de los años 70 con la implantación del modelo neoliberal en la región, por los altos costos de la renta del suelo. Al hablar de la densificación surgen, algunas subvariables a ser analizadas, por ejemplo, la altura de las edificaciones:

> *La literatura advierte de los riesgos existentes cuando la densificación de vivienda se produce por medio de edificios de gran altura. En este sentido, hay quienes consideran que estas edificaciones pueden convertirse en guetos verticales y/o producir problemas de energía, costos, falta de flexibilidad" y finamente de los Espacios comunales, es imprescindible pensar en estos espacios como potenciales lugares de estancia que propicien la relación entre vecinos, el sentido de identidad y pertenencia, y la sensación de seguridad y confort para los residentes (Hermida y Otros, 2020).*

Concluye la Arquitecta Carla Hermida diciendo que:

> *... solo el Estado sea el responsable de la provisión de vivienda social, porque al dejar la responsabilidad al mercado se reduce el espacio público para peatones y áreas verdes y de recreación, para ocuparlo de manera más intensiva con unidades habitacionales, vías, parqueaderos y usos privados (2020).*

2.4. Marco Conceptual

Es importante hacer referencia a que todos los proyectos de vivienda presentan diferentes características que lo hacen único, por cuanto se menciona a continuación algunas características, que según Nieto (1999) plantea y que identifica a un proyecto de vivienda de interés social es:

2.4.1. El origen del proyecto de vivienda

Este nace del problema habitacional en Latinoamérica y el Caribe se manifiesta en el bajo estándar de la vivienda misma (materiales de desecho, cartones, telas, falta de techo, etc.), y del barrio donde ésta se encuentra emplazada: en zonas que representan riesgo físico para sus habitantes (lechos de ríos, laderas de montañas, proximidades de canales o basurales, etc.); en la periferia de las ciudades, en sectores que no cuentan con los servicios básicos de urbanización (agua potable, electricidad, evacuación de aguas servidas) y en barrios que tienen una mala conexión con la ciudad misma y sus servicios urbanos. La segregación espacial y social es un signo del déficit habitacional, que profundiza las malas condiciones de vida de los habitantes de los barrios carenciados y limita las posibilidades de que la población residente en ellos pueda superar su situación de pobreza. Otras formas que adopta el problema habitacional en la región son el hacinamiento y el allegamiento, o fenómeno de los "allegados": se trata de familias que comparten su vivienda con otra u otras familias, a lo que puede agregarse la mala calidad o estado de conservación de esta. El hacinamiento se presenta frecuentemente en tugurios habitados por familias numerosas, los que se ubican en sitios densamente ocupados. El allegamiento se presenta en lugares en que la ocupación espontánea o ilegal de terrenos no ha sido posible, por lo que las familias migrantes llegan a acuerdos con familias previamente residentes en la ciudad, para compartir su vivienda. En ambos casos, la carencia de condiciones materiales de vida se ve agravada por situaciones de convivencia extremadamente difíciles, que tornan más urgente la necesidad de solución al problema habitacional. Los proyectos que se pueden formular a partir de esta variedad de problemas abarcan una amplia gama de posibilidades. Pueden ir desde proyectos de mejoramiento del barrio y/o la vivienda ya existente

hasta la construcción de nuevos barrios; estos últimos pueden producir el crecimiento de las ciudades en extensión o su densificación.

Si la situación inicial o el problema están asociado a una localización riesgosa para las personas, el proyecto de viviendas probablemente implicará el traslado de las familias a una nueva localización, en que las condiciones de vida sean seguras. En cambio, si la situación inicial permite el asentamiento definitivo de las familias en la misma localización, el proyecto tiene la alternativa de plantearse como el mejoramiento del barrio y las viviendas existentes o la construcción de un nuevo barrio en otro lugar de la ciudad y la reutilización del terreno en un uso alternativo (industrias, equipamiento, etc.).

2.4.2. La participación de la comunidad en la identificación de proyectos

La participación de la comunidad es un proceso interactivo entre los representantes de las instituciones locales o sectoriales responsables por la identificación de los proyectos de viviendas sociales y la propia comunidad organizada, a través de sus representantes o en instancias masivas. Es un proceso de diálogo y mutuo aprendizaje en que las condiciones y restricciones de ambos actores forman parte de la interacción. Entre las ventajas que presentan los procesos participativos de identificación de proyectos se encuentra la posibilidad de identificar y aprovechar recursos formales o informales con que la comunidad cuenta, los que pueden incidir en aumentar el estándar del proyecto, sin aumentar sus costos directos de producción, o en rebajar estos últimos.

2.4.3. Árbol de problemas

La construcción del árbol comienza con el establecimiento de un enunciado para el problema que se pretende resolver. Posteriormente comienza un proceso de análisis de sus efectos, el que será más fructífero si se desarrolla en una estrategia participativa de trabajo. Es probable que del análisis de los efectos surja un replanteamiento del problema, precisándolo de mejor manera. En este proceso se encontrarán efectos de diferentes niveles, que pueden estar asociados a distintas esferas institucionales de acción (municipal, sectorial, regional, etc.).

La determinación de todas las instituciones responsables de esferas o ámbitos afectados por el problema puede ayudar a encontrar fuentes de financiamiento o interesados en colaborar en la gestión del proyecto. Posteriormente se realiza un análisis semejante para establecer las causas del problema, en sus distintos niveles. Una adecuada identificación de las causas puede ayudar a iluminar ideas acerca de los mecanismos o acciones que aportarán mejores soluciones al problema o que pueden cubrir un abanico de aspectos relacionados con él.

2.4.4. La política habitacional

Como marco de la identificación de proyectos se dice que en general, los rasgos distintivos de la política habitacional y los programas existentes de acceso a la vivienda orientan las posibles soluciones a un problema.

Aunque cada problema tiene sus características específicas, generalmente será más fácil resolverlo si se plantea un proyecto que aproveche los programas existentes. Sobre este aspecto, los encargados de preparar el proyecto tendrán la responsabilidad de sopesar la facilidad de acceso a una solución contra una adecuada respuesta a las necesidades de la comunidad afectada por un problema.

2.4.5. La vivienda social y sus características.

Depende de condiciones particulares, principalmente geográficas y climáticas del país, así como de factores culturales, hábitos y costumbres de sus habitantes. También puede depender

del grado de insatisfacción o carencia que presenta la situación habitacional (intensidad del problema), de la cobertura (extensión del problema) y de la prioridad que la autoridad política le asigna, factores que inciden en la disposición de los gobiernos a destinar recursos a su solución.

En consecuencia, los proyectos de viviendas sociales deberán incluir el terreno mismo donde se construirá el proyecto y todas las obras que son inherentes a él: las viviendas; las redes de urbanización mínima internas al loteo (agua potable y evacuación de aguas servidas) y sus respectivas conexiones domiciliarias; las redes y conexiones de energía eléctrica; la solución para la evacuación de aguas lluvias del loteo (y, si es necesario, de los lotes individuales); la pavimentación, iluminación y arborización de las calles; la construcción de áreas verdes y espacios de recreación para niños y jóvenes y todas aquellas obras que sean consideradas como parte del estándar mínimo de las nuevas urbanizaciones por la legislación y regulaciones urbanas vigentes en cada país.

Además de las obras mencionadas, propias del loteo, es preciso incluir en la identificación del proyecto la consideración del entorno y la manera en que el proyecto se relaciona con él: las conexiones entre las redes del loteo y las redes generales del lugar; las facilidades que el entorno al terreno puede proveer al proyecto, en cuanto a servicios complementarios indispensables, etc.

2.4.6. Requerimientos mínimos de urbanización:

De acuerdo con la guía metodológica se considerarán como indispensables los servicios de agua potable, evacuación de aguas servidas y suministro de energía eléctrica.

2.4.6.1.Agua potable

El estándar mínimo del servicio de agua potable incluye la calidad del agua, la seguridad de abastecimiento y el modo de distribución, a través de redes públicas, con conexiones intradomiciliarias.

2.4.6.2. Evacuación de Aguas Servidas

El estándar mínimo del servicio de evacuación de aguas servidas considera la extracción de las aguas desde los domicilios, su recolección, su tratamiento y su disposición final en un medio receptor o su reutilización. De manera análoga al agua potable, las diferencias que los proyectos de viviendas sociales pueden presentar en relación con la evacuación de aguas servidas se refieren a su ubicación dentro o fuera del área atendida por el sistema existente y a las diferencias de costos de producción del servicio entre localizaciones alternativas fuera del área actual.

2.4.6.3.Electricidad

El servicio de electricidad debe considerar la dotación de energía eléctrica suficiente para alumbrado en las vías y espacios públicos del loteo y para abastecer a cada una de las viviendas. Las conexiones domiciliarias deben contar con empalmes y medidores individuales o compartidos con otras viviendas.

2.4.7. Requerimientos mininos de servicios complementarios

Probablemente, dependiendo del tamaño del proyecto habitacional, de las costumbres y los estándares imperantes, pueden existir servicios complementarios a las viviendas que deben formar parte del loteo mismo, como, por ejemplo, áreas verdes, juegos infantiles, espacios para el desarrollo de la organización comunitaria, espacios para la atención de niños pequeños y ancianos, espacios deportivos, locales comerciales, iglesias, etc. Para fines de esta metodología, se entenderá como parte del proyecto de viviendas sociales los terrenos y las instalaciones

destinadas a áreas verdes y juegos infantiles y como servicios que deben encontrarse en el entorno del proyecto, los de educación básica y atención primaria de salud.

Además, es indispensable considerar la vialidad, que también tiene dos dimensiones: la vialidad interna del loteo (calles y pasajes) y la conexión del loteo con las vías de servicios existentes, que permiten su relación con el resto de la ciudad. Por lo tanto, en la identificación de las posibles localizaciones para el proyecto se debe incluir su conectividad con las vías existentes.

2.5.Marco Legal

La Política pública de vivienda de 1991, ha tenido como objetivo la disminución del déficit de vivienda, y trata sobre el derecho a una vivienda digna, Artículo 51:

> *…Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*

La ley 1537 de 2012, en el Artículo 2, define los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda en Colombia; igualmente la ley 2079 de 2021 reconoce la política pública de hábitat y vivienda, como una política de Estado, que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los ciudadanos colombianos.

En la política pública de vivienda en Colombia se encuentra el programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores, subsidiado por el Estado y requiere que el beneficiario

cumpla unos requisitos establecidos por el sector financiero; esto implica un ahorro por parte del beneficiario y un compromiso casi de esclavitud financiera, dado que estos créditos se tornan onerosos y pagos que se extiende a décadas a la entidad financiera. En la implementación de esta política pública de vivienda se ha reglamentado el proceso para el ingreso al sector financiero, el acceso al subsidio otorgado por el gobierno hoy sisbenizado y finalmente la obtención del crédito hipotecario (Velázquez y Ortiz, 2017, pág. 33).

Tabla 2

Normativa general que rige la construcción de vivienda

NORMA	NOMBRE Y FECHA	ARTÍCULOS	DESCRIPCIÓN
Internacional	DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS (1948)	**Artículo 25.1**	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; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.
	CONVENCIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACIÓN CONTRA LA MUJER (1979)	**Artículo 14.2 (h)**	Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: ... h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el

		abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.
CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DEL NIÑO (1989)	**Artículo 27.3**	3. Los Estados Parte, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.
CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (2008)	**Artículo 28.1**	1. Los Estados Parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.
	Artículo 28.2 (d)	Los Estados Parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho, entre ellas: ... d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública;
DECLARACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS (2007)	**Artículo 21.1**	1. Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento

			profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.
Nacional	CONSTITUCIÓN POLÍTICA 1991	**Articulo 51**	Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.
		Articulo 64	Es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.
		Articulo 313.7	Corresponde a los concejos: Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
	LEY 0633 - 2000	**Articulo 68**	La asignación de subsidios correspondientes a la vigencia presupuestal del año 1999 para el rango de familias con ingreso hasta dos (2) smlm se orientará en primer lugar a programas asociativos que a la fecha de la sanción de la presente ley demuestren un avance en construcción de obras de infraestructura o vivienda no menor al veinte por ciento (20%) del valor total del proyecto.
		Articulo 69	Acceso al subsidio. Las familias de ingresos inferiores a dos (2) smlm podrán acceder al

		subsidio de vivienda sin el requisito del ahorro programado siempre y cuando tengan garantizada la financiación completa de la solución de vivienda a la que aspiran.
	Articulo 70	Proyectos colectivos en vivienda de interés social. La asignación individual de los subsidios a la demanda para vivienda de interés social contempla las modalidades de proyectos individuales y proyectos colectivos.
	Articulo 71	Concurrencia de las entidades públicas del orden nacional, departamental o municipal en proyectos de vivienda de interés social. Las entidades públicas del orden nacional, departamental o municipal podrán invertir recursos en programas colectivos de Vivienda de interés Social, VIS. En aquellos municipios en donde haya aporte en lotes municipales en los programas de VIS, que cuenten con financiación de la Nación, dichos lotes se adjudicarán por el sistema de libre concurrencia y selección objetiva entre los constructores interesados, que ofrezcan menor valor de la vivienda excepto cuando la construcción vaya a ser totalmente ejecutada por una entidad estatal.
	Articulo 72	Afiliación de los trabajadores por cuenta propia. El Gobierno promoverá la legislación para la incorporación voluntaria de los trabajadores por cuenta propia a las Cajas de Compensación Familiar, mediante el pago mensual del dos por ciento (2%) de sus ingresos reales, con una base mínima de dos (2) salarios mínimos, con derecho a todos los servicios que las cajas ofrecen, exceptuando el subsidio monetario; y para programas voluntarios de ahorro

		programado que se creen para el acceso a la vivienda en el caso de estos trabajadores. Los programas de ahorro voluntario para vivienda podrán extenderse a trabajadores afiliados a las Cajas de Compensación, del sector formal.
LEY 0675 – 2001		por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. - regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
LEY 0708 – 2001	**Articulo 01 al 15**	Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones"
LEY 0810 - 2003	**Articulo 6**	Procesos de legalización y regularización urbanística. Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere el artículo 2° de la presente ley no serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la presente ley que adelanten las administraciones municipales o distritales competentes, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.
	Articulo 11	Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las

		curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.
	Articulo 13	Facultase para que en un período de dos (2) años a partir de la sanción de la presente ley a la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, y al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Inurbe cuando le sean transferidos los activos, pasivos, obligaciones y derechos por esta Unidad, conforme a la Ley 0281 de 1996 para ceder a título gratuito a otras entidades públicas los terrenos de su propiedad no aptos para vivienda de interés social según la ley 708 de 2001 y sus decretos reglamentarios, los cuales solo podrán destinarse a fines institucionales y sociales diferentes a vivienda. Modificado por el art. 5, Ley 1001 de 2005
LEY 902 DE 2004		Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones. Normas urbanísticas
LEY 1114 DE 2006	**Articulo 01**	Destinación de subsidios para vivienda de interés social. De conformidad con el artículo 51 y el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Nacional, de los recursos del Presupuesto Nacional se asignará una suma anual como mínimo equivalente a un millón cuatro mil novecientos uno (1.004.901) salarios mínimos mensuales legales vigentes, con el objeto de destinarlos al otorgamiento de Subsidios de Vivienda de Interés Social Urbana y Rural. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recorte presupuestal.

	Articulo 02	El ahorro voluntario recibirá los mismos beneficios tributarios concedidos a la cuenta de ahorro para el fomento a la construcción AFC previstos en las Leyes 488 de 1998 y 633 de 2000. Quienes se afilien al Fondo Nacional de Ahorro en virtud del presente parágrafo podrán acceder a crédito para vivienda y educación.
	Articulo 03	El artículo 6° de la Ley 973 de 2005 el cual quedará así: Artículo 6°. Del Gerente General. El Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es Agente del presidente de la República, de su libre nombramiento y remoción. La selección deberá ser considerada entre los miembros en retiro de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional o un profesional de reconocida trayectoria.
	Articulo 04	El numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002, quedará de la siguiente manera: 7. Mantener para el Fondo de Vivienda de Interés Social, hasta el 31 de diciembre de 2010, los mismos porcentajes definidos para el año 2002 por la Superintendencia del Subsidio Familiar, con base en la Ley 633 del año 2000 de acuerdo con el cálculo de cociente establecido en la Ley 49 de 1990. Descontados los porcentajes uno por ciento (1%), dos por ciento (2%) y tres por ciento (3%) previsto en el literal d) del artículo 6° de la presente ley para el fomento del empleo.
LEY 1209 – 2008		Establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de

		piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios de estas, sin perjuicio de lo que dispongan otras normas que, con carácter concurrente, puedan serles de aplicación.
LEY 1229 - 2008		Por la cual se modifica y adiciona la Ley 400 del 19 de agosto de 1997 por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes.
LEY 1182 - 2008		Por medio del cual se establece un proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble.
LEY 1537 - 2012	**Artículo 6- 66**	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.
LEY 2044 DE 2020	**Articulo 01 al 32**	Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones
LEY 2079 DE 2021	**Articulo 01 al 58**	POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT
LEY 2172 - 2021	**Articulo 01 al 04**	Por medio de la cual se dictan medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de género extrema y se dictan otras disposiciones.
LEY 2202 - 2022	**Articulo 01 al 04**	Por medio de la cual se establecen oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas, fortaleciendo el crecimiento económico del país.
CONPES 3269 - 2004		Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda.

	CONPES 3583 - 2009		Metas y priorización de recursos presupuestales para atender a la población desplazada por la violencia en Colombia.
	CONPES 3491 - 2007		Programa de subsidio familiar de vivienda en especie en lotes de la nación.
	CONPES 3400 - 2005		Bases para la optimización del programa de subsidio familiar de vivienda y lineamientos para dinamizar la oferta de crédito de vivienda de interés social.
	DECRETO 1077 DE 2015		"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".
	DECRETO 1607 DE 2022		Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social.
	DECRETO 0490 - 2023		Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya” y se dictan otras disposiciones.
Departamental	*ORDENANZA 014 DE 2017- ESTATUTO DE RENTAS*	**Articulo 110**	Actos o providencias que no generan impuesto… igualmente no generan impuesto de registro, los actos, contratos o negocios jurídicos que se realicen entre entidades públicas, o aquellos mediante los cuales la Nación, Los Departamentos o Municipios cedan a título gratuito bienes inmuebles a particulares...
	ORDENANZA 006-2020	**Articulo 22 Estrategia 2**	Plan de Desarrollo El Tolima Nos Une 2020-2023 - Acceso a vivienda y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad
Municipal	DECRETO 050 DE 2005		
	RESOLUCION 376 DE 2007		
	RESOLUCION 148 DE 2008		
	DECRETO 068 DE 2011		

ACUERDO 005 DE 2020	**Articulo 9.3**	Plan de Desarrollo Municipal
ACUERDO 012 DE 2020		"Por medio del cual se crea el subsidio municipal de vivienda de interés prioritario y social, el comité municipal de vivienda, se otorgan facultades al alcalde del municipio de Flandes, departamento del Tolima y se dictan otras disposiciones."
ACUERDO 016 DE 2022		Por medio del cual se autoriza al alcalde de Flandes para ceder a título gratuito el dominio de predios fiscales ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, que haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo, de conformidad con la ley 1537 de 12 de junio de 2012, la ley 1995 de 20219, el decreto 149 de 2020, que modifica el Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes y se dictan otras disposiciones.

Capitulo III

3. Proyectos y programas de vivienda de interés social desarrollados en el municipio De Flandes -Tolima 2005-2019

Los lineamientos de la política de vivienda a nivel nacional esta direccionada desde el gobierno nacional a través de la Ley 1537 de 2012, en su Artículo 1, define los tipos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, encargado de desarrollar y financiar los programas de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIPR), regula esta actividad así:

> *…Para la modalidad "Mi Casa Ya" para vivienda nueva estipula que los hogares con ingresos totales a 4 SMMLV y que las personas no tengan otros subsidios, para todos los programas de vivienda se realiza encuesta SISBEN IV y tener una clasificación A1 y D20 para hogares urbanos y rurales que deben ser asimilados por la política de vivienda municipal, en este caso el municipio de Flandes-Tolima; es decir la política pública de vivienda de interés social es de orden nacional y los municipios están en la obligación legal y constitucional de ejecutarla en sus territorios.*

Es deber de la autoridad municipal, en este caso el municipio de Flandes/Tolima, cumplir las funciones que le corresponden como son: la asignación de terrenos para vivienda de interés social, dotación de servicios públicos del terreno y la ejecución del proceso de asignación de subsidios del nivel nacional y municipal.

La política municipal de vivienda se orienta a partir del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual establece una *Política de Hábitat y Uso Adecuado* y Racional del Suelo (Velázquez y Ortiz. 2017, p.94).

Ahora bien, la pregunta que surge de este capítulo es: ¿existe alguna metodología, un proceso a seguir o en su defecto alguna norma que diga a las entidades públicas y privadas como hacer vivienda?

Revisando en la normatividad nacional, se encuentran diferentes leyes, resoluciones o decretos, tanto para la construcción en la zona urbana, como para la zona rural en materia de vivienda. Pero ninguna define un ciclo de vida de los proyectos como lo hace la CEPAL, en la metodología de evaluación de los proyectos de viviendas sociales, la cual identifica el ciclo así:

…como primera instancia la PREINVERSION, en seguida de la INVERSION y para terminar la OPERACIÓN. Mencionada cada una de ellas con sus diferentes características y composiciones.

Para hablar de pre-inversión, hay que recordar que cada fase de un proyecto nace de un estudio que aumenta su nivel de profundidad y detalle a manera de aproximaciones sucesivas, las cuales buscan cumplir o desarrollar un objetivo hasta llegar a criterios que enmarcan una decisión y de ese primer paso o IDEA nace el proceso sobre la realización del proyecto.

De esta manera se definen las etapas como lo son el perfil, pre-factibilidad y factibilidad de las cuales se profundizaran más adelante, en materia de vivienda un proyecto puede ser repetitivo muchas veces según este se enmarque en cumplir las expectativas y las metas planteadas y su veracidad en cuanto a factores claves como lo es la información disponible sobre los costos, la calidad y la evaluación a nivel de perfil, contribuyendo todo esto a contar con los elementos necesarios para emitir un juicio que sea suficiente para tomar una decisión en cuanto a la inversión a realizar.

Cuando se habla de *perfil*, como concepto, se hace referencia a la estimación de costos y beneficios que tiene consigo un proyecto, el cual debe poner como ejemplo proyectos anteriores y basarse en el conocimiento de profesionales con experticia en el tema, regularmente los proyectos de vivienda suelen tener bastante información estadística dado a que deben ser parte de un proceso diagnostico que permitirá identificar la población objetivo a la cual se pretende beneficiar con el proyecto de vivienda, esto conlleva a tener una aproximación de los costos de construcción, en cuanto a materiales o tecnologías que se pueden utilizar en el proceso de construcción ya que existen promedios de costos por metro cuadrado (m^2), aplicables al tamaño que se estima tendrá la vivienda y el área de útil del predio en el cual se hará la construcción, es importante recordar que se tendrá en cuenta las estimaciones del uso de suelo que disponga la norma que se tenga presente en el territorio donde se desarrolle el proyecto en el caso del

Municipio de Flandes, *Esquema de Ordenamiento Territorial*, lo cual ayudara a generar mayor atención en las características de forma, área y requisitos urbanísticos el terreno.

Partiendo del hecho de que el terreno puede ser parte de la inversión a realizar según las condiciones que este tenga, recordando que debe cumplir con las especificaciones de la vivienda que se desea generar.

En cuanto a la *pre-factibilidad y factibilidad*, para los proyectos de vivienda de interés social o prioritario, basta con identificar el nivel del perfil, es decir contar con la información que se estipulo anteriormente, para tener los elementos o características para decidir la inversión que se desea llevar a cabo, ya que los estudios a realizarse no agregarían mayor o mejor información de la que ya se prevé y por el contrario agregarían costos adicionales, en cuanto a los diseños en este caso específico pasaría a la etapa de inversión dado a que pueden ser parte de los temas a contratar o tener presente.

Por otro lado, el concepto de inversión, en un proyecto de vivienda, inicia cuando ya se cuenta con la decisión de realizar el proceso y se tienen en cuanta todas las acciones para materializarlo, en este caso se genera el diseño y la ejecución de la obra, por lo cual este es el momento de hacer el modo de contratación en caso de autoconstrucción la adquisición de materiales y la organización de los que participan en la realización, la obtención del financiamiento, los tramites de formalización (permisos y recepción de obras), desde la ejecución de la obra y su respectiva supervisión.

El diseño de las viviendas parte de los prototipos, estándares y normas vigentes definidos por la entidad que promueve el proyecto en este caso los que disponga el Municipio de Flandes, y de manera alternativa ser oferente o productor de la vivienda, es por ello que en el diseño debe incluir los planos detallados del proyecto y sus respectivas especificaciones técnicas como lo es los materiales, la cantidad de los mismos y el presupuesto, además de incluir el mismo diseño de la misma vivienda el cual estará en marcado directamente en la capacidad, utilidad y en el equipamiento complementario que debe tener por norma el proyecto de vivienda.

Cabe resaltar, que es aquí donde se estipula el desarrollo completo, teniendo en cuenta cada una de las especificaciones técnicas las cuales será sujeto de aprobación y verificación del municipio, autoridad ambiental, ministerio o entidades que intervengan directa o indirectamente en el proyecto, cada costo debe ser previsto en los diseños ya que en esta etapa se estipulan, los costos, las fuentes de financiación que harán parte de la ejecución de obra.

En la etapa de ejecución de la obra se utiliza la contratación con empresas especializadas en materia de vivienda, para llegar a esto es importante pasar por un proceso de licitación pública o cualquiera que permita la competencia entre empresas de manera que permita escoger la alternativa más conveniente para la entidad que requiere esos servicios, basándose en los procedimientos legales establecidos, la formalización del contrato depende netamente de la normatividad vigente y es allí donde se establece las responsabilidades y obligaciones que cada parte se compromete a desarrollar teniendo presente las leyes de protección, las normas tributarias y toda norma que se implemente en materia de construcción

Dentro del proceso pueden existir alternativas como el aporte de los futuros propietarios en temas como en la mano de obra, lo que genera una disminución en los costos del proyecto. Por otro lado, es indispensable contar con una supervisión de la ejecución a través de la inspección técnica que sea el garante del inspeccionar que se cumplan todos los parámetros y especificaciones que fueron tenidas en cuenta en el contrato para el desarrollo del proceso constructivo.

3.1. Operación

La fase de operación de los proyectos corresponde al período en que se realiza la producción de los bienes o servicios que el proyecto proporciona. En el caso de los proyectos de vivienda equivale a la ocupación de la vivienda por parte de la familia destinataria.

3.1.1. Asignación y venta de las viviendas

La primera acción en la fase de operación en los programas públicos de viviendas es la selección de los beneficiarios y la aplicación de los procedimientos de asignación y venta de ellas. Es recomendable que los procedimientos de selección de beneficiarios sean claros, transparentes y conocidos por los potenciales interesados. Esto contribuye a la credibilidad de la población con relación a los programas públicos de vivienda y desincentiva las vías informales de acceso, como las ocupaciones ilegales de terrenos o la autoconstrucción espontánea con materiales insuficientemente higiénicos o inseguros y con resultados de calidad por debajo de los estándares mínimos.

El organismo estatal de vivienda o el municipio pueden jugar un rol relevante en la "puesta en marcha" del proyecto de vivienda, manteniendo una asesoría y seguimiento en el proceso de instalación de las familias en sus nuevas viviendas. Por una parte, se requiere fomentar la organización del nuevo grupo humano, para potenciar el desarrollo posterior del barrio y los propios habitantes a través de iniciativas comunitarias (construcción y mantenimiento de áreas verdes, formación de organizaciones de base de la comunidad, fomento de las actividades deportivas, atención de la población de ancianos, etc.) Por otra parte, las viviendas sociales requieren mejoras, ampliaciones o acciones de mantenimiento, las que pueden ser ejecutadas por los propios vecinos, con la asesoría adecuada, lo que también puede ser fomentado por la autoridad correspondiente. Por último, es preciso definir y formalizar las reglas mínimas de convivencia en un grupo, como son el uso y mantenimiento de los espacios públicos, el financiamiento de los eventuales gastos comunes que pudieran presentarse (pinturas de fachadas comunes, aseo de espacios comunes, pago de agua, luz, etc.).

3.1.2. Criterios de selección de beneficiarios

Los criterios de selección de beneficiarios de programa públicos de vivienda deben referirse a variables observables y fácilmente medibles, estas variables deben representar

aquellos factores que hacen indiscutible preferir un grupo antes para ser asignatario de vivienda social:

- El tamaño de la familia
- El tiempo que lleva la familia viviendo en malas condiciones
- El aporte propio que pueda realizar la familia
- Situación socioeconómica

3.1.3. Evaluación de resultados

La evaluación de resultados, es recomendable llevarla a cabo periódicamente en el caso de proyectos de vivienda social, principalmente para obtener información que permita revisar y mejorar la política de vivienda y la formulación de futuros proyectos. En proyectos de vivienda no sólo ocurre que la vivienda presta los servicios para los que fue diseñada, sino que pueden producirse diversas acciones del ocupante de la vivienda, en términos de inversiones en ampliaciones, mejoramiento y mantención de la misma, en términos de transferencia de la vivienda a otros destinatarios, en términos de acciones de la comunidad organizada sobre el barrio y acciones de la autoridad y/o inversiones estatales o municipales en el barrio o entorno de la vivienda. Existe, a lo largo del tiempo, una constante modificación de las viviendas y los barrios, en una suerte de combinación de inversión inicial e inversiones menores durante la fase de operación. Un estudio sistemático de este fenómeno permitiría definir el estándar de la inversión inicial con mayor precisión y cómo lograr que de mejor respuesta a las necesidades de la población objetivo, alcanzando el mayor beneficio social posible con el proyecto.

El derecho a la vivienda digna está reconocido por el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Es un derecho de carácter asistencial que requiere de un desarrollo legal previo y que debe ser prestado directamente por la administración o por las entidades asociativas que sean creadas para tal fin.

Ahora bien, en el municipio de Flandes/Tolima se encuentran tres proyectos de vivienda en la zona urbana, que buscaban beneficiar a más de 800 familias. Para el desarrollo de estos fueron utilizados algunos recursos indispensables que hicieran posible su factibilidad, es por ello por lo que se especifica cómo funciona cada uno, desde el proceso de planeación e implementación.

Gráfica 1

Proyectos de Vivienda Urbana que hacen parte del estudio

Cada proyecto por describir se realizará en orden cronológico para identificar los procesos y la implementación de estos:

3.2.Villa Magdalena

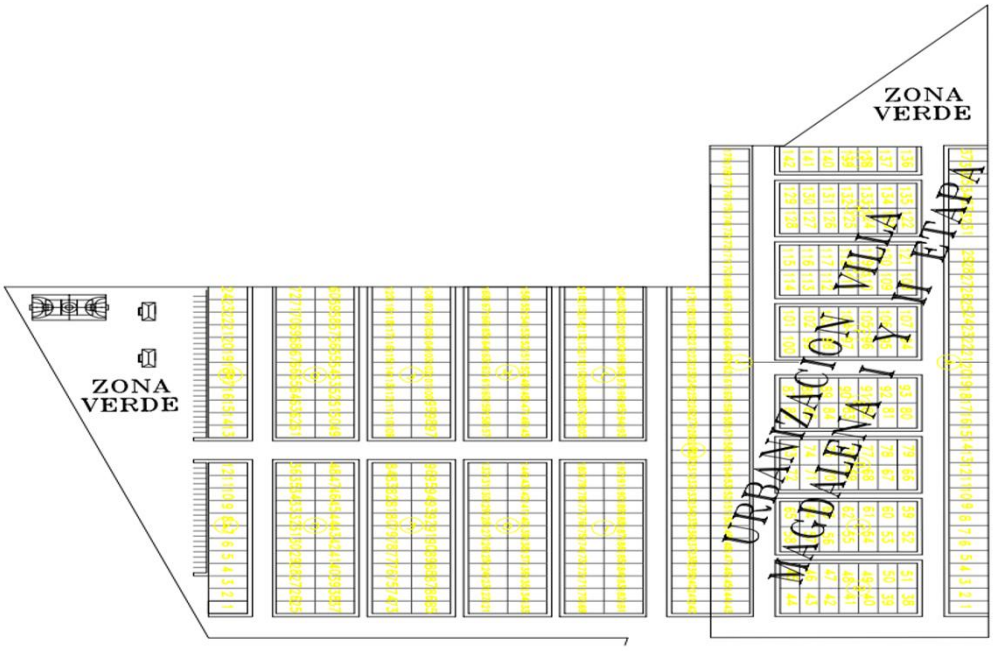
Alcalde que Proponen el proyecto:

- Juan Antonio Suarez (enero 2003 – Julio 2005)

- Cesar Herrera Díaz (agosto 2005 – diciembre 2007)
- Santos Eduardo Suarez (enero 2008- diciembre 2011)

Ilustración 1

Plano Villa Magdalena



Nota: Suministrado por la Secretaria de Planeación de Flandes/Tolima

Para dar mayor claridad y argumentación es importante que se dividan lo procesos en el tiempo, y según las condiciones en los que se han aplicado para ello se realizara la descripción por las siguientes etapas: Villa Magdalena I y II (2005), Villa Magdalena etapa III (2008), Villa Mariana (2012)

3.2.1. Villa Magdalena I y II

El proyecto de vivienda se presenta ante FINDETER, el 22 de junio de 2004, con el código F73-0000040, que agrupaba a 100 soluciones de vivienda bajo la denominación *Urbanización Villa Magdalena*, contaba además con certificado de elegibilidad EFT-2004.0146 expedido por FINDETER el 19 de octubre de 2004, es así como el Fondo Nacional de Vivienda asigno un cupo potencial de 100 subsidios por la suma de $751.800.000.

Para el año 2005, el alcalde Juan Antonio Suarez, firma el decreto No. 050 del 27 de julio de 2005, en el que asigna 179 beneficiarios para el subsidio de vivienda municipal, dejando 22 personas/hogares como suplentes en la urbanización Villa Magdalena etapa I y II, de esta manera dio prioridad a las familias ubicadas en zonas de alto riesgo incluidas en el programa de vivienda, cuyo ingreso como beneficiarios, se dio desde el decreto 975 del 2004

En el artículo primero del este decreto, se dice que será por un valor de $4.812.000 representado en un lote de terreno urbanizado y dotado de servicios públicos por un valor de $4.212.000, conforme avaluó practicado y plano aprobado por la secretaría de Infraestructura municipal, $350.000 en materiales de rio para la construcción de la vivienda y $250.000 para la construcción de la vivienda.

De igual manera manifiesta en el Artículo 3, que en el evento de que alguna de las familias no cuenten con el recurso complementario para la financiación o haya incurrido en falsedad en la información, perderán el derecho al subsidio, en consecuencia será asignado a un nuevo beneficiario escogido de la lista de suplentes; por otro lado las viviendas a construir deberán estar sujetas a los parámetros y especificaciones técnicas contempladas en la licencia de construcción; las escrituras de traslado del derecho de dominio sobre cada lote a su respectiva beneficiario será constituida al concluir la construcción de la vivienda, hasta completar la totalidad del proyecto de vivienda. Para esta etapa se hace diversas propuestas lo que ocasiona que se encuentren diferentes tipos de asignaciones de subsidios sobre el mismo inmueble.

Dentro del proceso documental se evidencia un anexo que resume la ejecución de la siguiente manera: la Resolución *1756 de 2006*, con 79 subsidios, la Resolución *25 de 2007* y la *Resolución 54 de 2008* con asignaciones de 12 subsidios más, para un total de 91 beneficiarios,

que evidencian cobros parciales sobre las ejecuciones realizadas en este proceso; es importante anotar que CONSCIVIL estaba encargado de registrar, radicar y legalizar ante COMFATOLIMA, los subsidios de vivienda propios de este proyecto de vivienda.

Para Villa Magdalena I y II, se construyen 96 viviendas, el área del Lote para estas etapas es de 22.603,02 m^2 y un total, de beneficiarios 179 viviendas. Se encuentra un déficit de 83 subsidios directamente relacionados con la asignación realizada por el Decreto 050 de 2005.

Se evidencia además que, de los listados de personas encontrados, muchos de ellos no son parte de ninguno de los dos marcos normativos, en este caso específico resoluciones y decreto mencionados, lo que demuestra dificultades en su efectiva ejecución.

Para esta fecha, en terreno se encuentran algunas casas y predios construidos, que no cuentan con asignación del predio; aun muchos de los predios ya urbanizados están a nombre del municipio de Flandes, y existen algunos hogares que llevan más de 10 años intentado legalizar sus predios por sana posesión, ya que no cuentan con ningún tema normativo que avale su adjudicación o asignación a dicho predio. El proyecto total de Villa Magdalena en sus tres etapas cuenta con un área de extensión 53.107,32 m^2.

3.2.2. Villa Magdalena Etapa III

Este proyecto de vivienda nace de la calamidad pública presentada por zona de alto riesgo y ola invernal que se vivió en varias zonas del país y en el municipio de Flandes de manera más notable; Área del lote 30.504,30 m^2, unidades construidas 56; no construidas 186 para un total de beneficiarios 242 unidades de vivienda.

Para llevar a cabo esta etapa, el Municipio se presenta a la convocatoria ofertada por el *Fondo Nacional De Vivienda,* la cual permitió postulación mediante la Resolución 513 de 2007, para hogares afectados por situación de desastre, el Municipio muestra su intención de participar mediante el radicado MAVDT No. 4120-E1-68031 de 2007, y que da lugar a la Resolución 148 de 2008 en la cual se realiza una asignación de 51 subsidios familiares de vivienda para el

Departamento del Tolima; es así como en el Municipio de Flandes se asignaron 9 subsidios. En la Resolución 376 de 2007, se asignaron 67 nuevos subsidios familiares de vivienda urbana, destinados a hogares afectados por situaciones de calamidad pública. Con valor total de subsidios asignados de $610.215.900. Es decir, el municipio llego a contar con 76 subsidios familiares de vivienda mediante las Resoluciones 376 de 2007 y 148 de 2008.

En estos documentos encontrados se puede evidenciar que se arrancó con una fase, por decirlo de una manera u otra por un valor de $ 510.031.200 para la construcción de 56 viviendas bajo la resolución 376 de 2007 y la resolución 148 de 2008 donde tuvo participación directa de CONSCIVIL Ministerio de vivienda, FONADE y COMFATOLIMA, sin embargo se presentan múltiples dificultades para la ejecución en los avances de obra para el cobro efectivo de cada uno de los porcentajes, en el caso CONSCIVIL y gestora proyecto *Diana Yolima Mora Corredor*, eran los encargados de registrar, tramitar y legalizar los subsidios entregados mediante estas resoluciones.

Siguiendo la línea de investigación de la descripción de los de planeación e implementación de los programas de vivienda se debía tener presente con mayor relevancia los temas de asignación de los subsidios ya que los hogares debían cumplir con lo establecido en el decreto 975 de 2004 y decreto 2480 de 2005 y demás requisitos fijados en la normatividad vigente de ese momento. Por lo cual se realizan los ahorros programados como parte de lo establecido en los decretos mencionados anteriormente, es así como para el año 2008, la caja de compensación familiar del Sur del Tolima, CAFASUR publica las cuentas de ahorro programado correspondientes a los subsidios de vivienda asignados a través de la bolsa de calamidad públicas (Desastres Naturales) en marco de la resolución 376 de 2007, con el fin de dar cumplimiento a los establecido en el decreto No. 4780 de diciembre de 2007. Siguiendo en la misma línea desde ese momento se da inicio al proyecto es decir desde la convocatoria de 2007 hasta el 2013 se dan avances, pero aun hacen falta algunos temas para promover toda la ejecución.

Para el 2013 , Telesforo Bernal alcalde electo en el periodo 2012 al 2015, crea el contrato No 073 bajo la misma urbanización Villa Magdalena etapa III donde el objeto seria la construcción a todo costo de 14 viviendas nuevas de interés prioritario mediante asignación de

subsidios complementario de la urbanización con valor de $179.200.000 millones, de los cuales se utilizaron $100.000.000 que corresponderían al 20% de los subsidios depositados por la Fiducia para el proyecto de vivienda, el cual se genera con la empresa denominada EMPRESA PRESTADORES DE SERVICIOS S.A.S.

En este caso específico al presente año se encuentran construidas estas 56 viviendas en terreno que se pueden identificar y que están habitadas. Lo cual nos lleva a pensar que la modalidad, utilizada para este proyecto de vivienda incurriría en Subsidio, Ahorro Programado para la efectiva ejecución del proyecto.

3.3. Villa Mariana

El proyecto de vivienda construcción de vivienda para 26 familias afectadas por la ola invernal en el municipio de Flandes/Tolima denominado *Urbanización Villa Mariana*, construida bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social Urbana, se ajustaban a los lineamientos descritos en el Decreto 2190 de 2009, al mismo se le otorgó licencia de urbanismo y construcción mediante la Resolución No. 148 del 2013, donde se determinaron los diseños y las características de las viviendas.

Cabe resaltar que el área de terreno de 50.000 m^2, que al momento de iniciar el proyecto se cuenta con obras de urbanismo, es decir acueducto y alcantarillado, terminadas al 100% y recibidas a satisfacción por la Secretaria de Planeación del 2007, realizadas por la Sociedad Tolimense de Ingenieros, mediante Convenio 963 de 2007, por un valor de $454.881.900; por otro lado mediante el Convenio 0926 de 2012, la gobernación asigna, para obras complementarias y faltantes andenes y canal de aguas lluvias, en el proyecto Villa Mariana por $135.000.000, y en el Convenio No 0524 de 2013 entre EGETSA y la Gobernación del Tolima se contrata la construcción de redes eléctricas por valor de $ 94.956.410, por otro lado para esa mismo periodo se adiciona otra fase con 10 hogares adicionales, para un total de 36 hogares a beneficiar, así:

Tabla 3

Etapas definidas para la Urbanización Villa Mariana

Etapa	Número de unidades de vivienda
1	26
II	10
Total	36

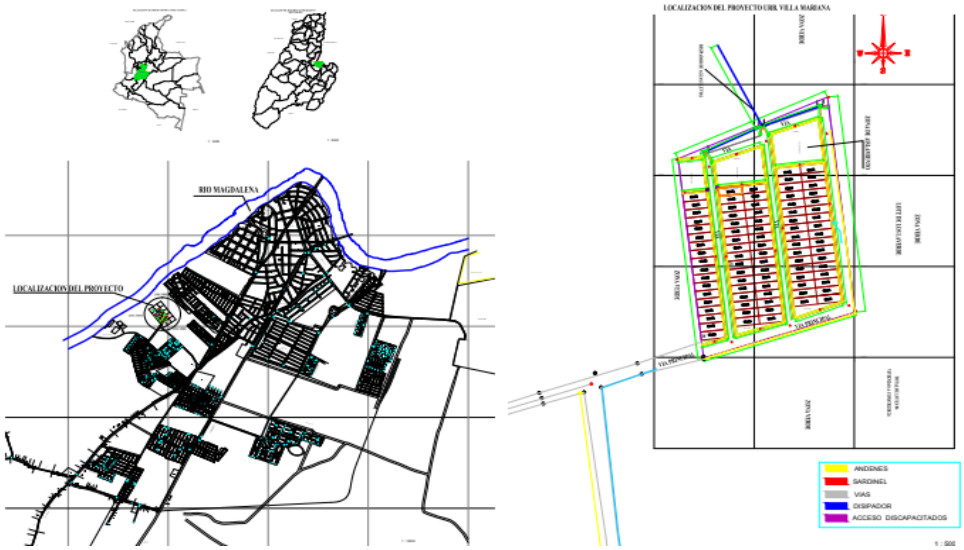
Si bien, es cierto la *secretaria de planeación e infraestructura municipal*, emitió la licencia de urbanismo y construcción teniendo en cuenta que cumplía con los requisitos técnicos y de normatividad bajo el esquema de *Ordenamiento Territorial*, el planteamiento que llegó a los hogares se basó en la calamidad pública por los hechos de ola invernal.

Para este proyecto se construyeron obras de urbanismo, des englobe del predio, la factibilidad y viabilidad de servicios públicos. Aunque el proyecto contaba con todas las especificaciones técnicas para el desarrollo de la obra, se inician ciertas acciones que mantienen hasta este momento frenado el proyecto, se han presentado hallazgos y términos que permiten que en materia social se creen interrogantes por parte las familias que tienen la ilusión de adquirirlas.

Dentro de los muchos interrogantes del proyecto a desarrollar, es que, si este estuviera en zona de alto riesgo, sin embargo, los estudios hechos por CORTOLIMA en su momento manifestaron que no existía, dicha razón, al revisar los planos del actual Esquema de Ordenamiento Territorial, se puede ver que está rodeado el predio de una amplia zona de protección ambiental.

Ilustración 2

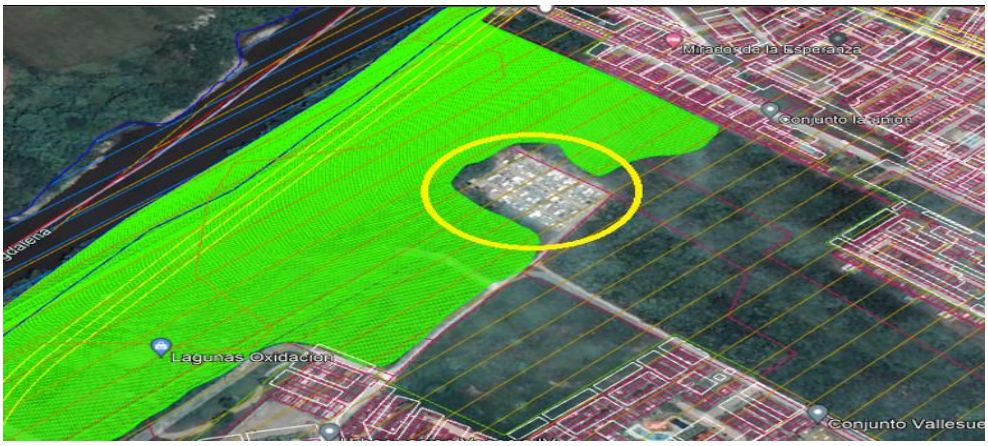
Localización General Villa Mariana



Nota: *Suministrado por la Oficina de Vivienda Municipio de Flandes /Tolima*

Ilustración 3

Uso de suelo Villa Mariana



Nota: *Suministrado por la Oficina de Vivienda Municipio de Flandes /Tolima*

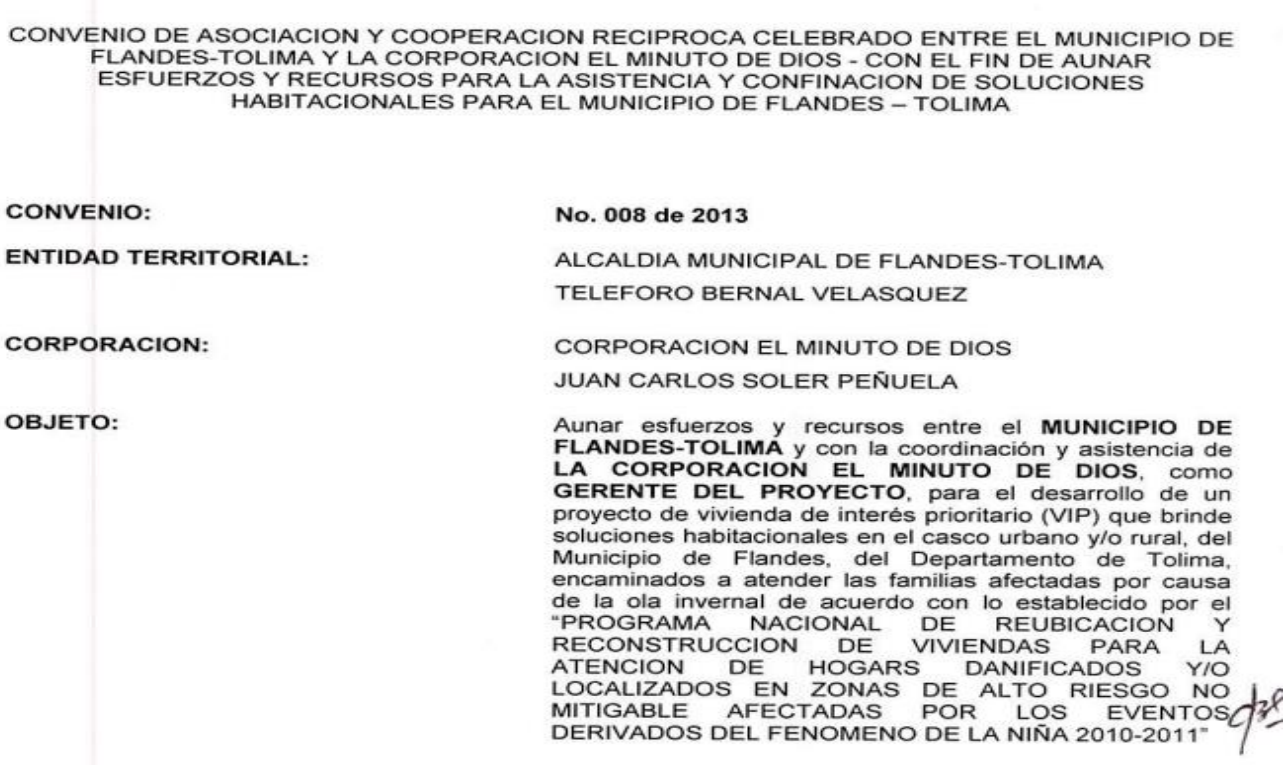
Así las cosas, el proyecto de vivienda Villa Mariana, no ha culminado su proceso de ejecución y por lo tanto no cuenta con beneficiarios en el momento, teniendo en cuenta que las viviendas no están terminadas los hogares aún siguen esperando una solución de vivienda.

3.4. Villa Lucia

El proyecto nace en el 2013, donde a su vez, se firma el acta de inicio, con la Corporación el Minuto de Dios y Juan Carlos Soler Peñuela, como se evidencia en la siguiente imagen tomada directamente del Convenio de Asociación y Cooperación celebrado entre el *municipio de Flandes y la Corporación el Minuto de Dios*.

Ilustración 4

Convenio 008 de 2013 Villa Mariana



CONVENIO DE ASOCIACION Y COOPERACION RECIPROCA CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE FLANDES-TOLIMA Y LA CORPORACION EL MINUTO DE DIOS - CON EL FIN DE AUNAR ESFUERZOS Y RECURSOS PARA LA ASISTENCIA Y CONFINACION DE SOLUCIONES HABITACIONALES PARA EL MUNICIPIO DE FLANDES – TOLIMA

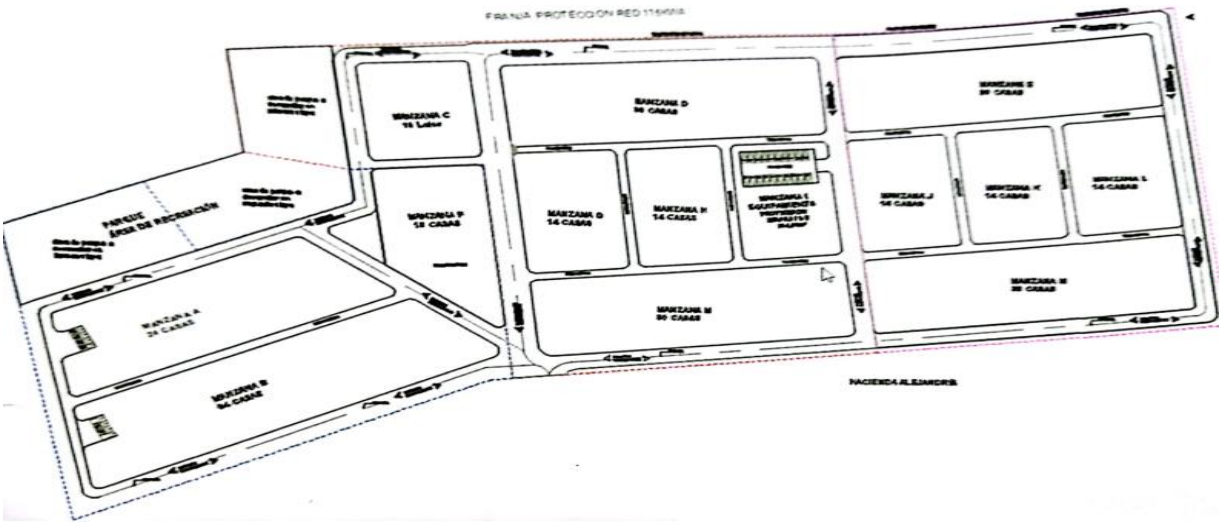
CONVENIO:	**No. 008 de 2013**
ENTIDAD TERRITORIAL:	ALCALDIA MUNICIPAL DE FLANDES-TOLIMA TELEFORO BERNAL VELASQUEZ
CORPORACION:	CORPORACION EL MINUTO DE DIOS JUAN CARLOS SOLER PEÑUELA
OBJETO:	Aunar esfuerzos y recursos entre el **MUNICIPIO DE FLANDES-TOLIMA** y con la coordinación y asistencia de **LA CORPORACION EL MINUTO DE DIOS**, como **GERENTE DEL PROYECTO**, para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario (VIP) que brinde soluciones habitacionales en el casco urbano y/o rural, del Municipio de Flandes, del Departamento de Tolima, encaminados a atender las familias afectadas por causa de la ola invernal de acuerdo con lo establecido por el "PROGRAMA NACIONAL DE REUBICACION Y RECONSTRUCCION DE VIVIENDAS PARA LA ATENCION DE HOGARS DANIFICADOS Y/O LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE AFECTADAS POR LOS EVENTOS DERIVADOS DEL FENOMENO DE LA NIÑA 2010-2011"

Nota: *Suministrado por la Secretaria de Planeación e infraestructura de Flandes/Tolima*

Para la ejecución de este proyecto se contaba con un área de terreno de 50.000 m^2, los cuales se encontraron aptos para la construcción de vivienda, según el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Ilustración 5

Plano Villa Lucia



Nota: *Suministrado por la Secretaria de Planeación e infraestructura de Flandes*

En el momento de planear el proyecto de vivienda se plantearon 268 unidades de viviendas, bajo el esquema urbanístico del plano encontrado para tal finalidad, sin embargo, con la ejecución del contrato, la construcción pasó de 268 a 264 viviendas, las cuales fueron construidas y están siendo habitadas en algunos casos por sus correspondientes propietarios.

Las distribuciones de las viviendas que al inicio están embarcadas por manzanas, las cuales se pueden ver en la tabla 4:

Tabla 4

Distribución de las viviendas en la Urbanización Villa Lucia

No	Manzana	No de Viviendas
1	A	24
2	B	34
3	C	10
4	C	30
5	E	30
6	F	10
7	G	14
8	H	14
9	I	Zona de Equipamiento
10	J	14
11	K	14
12	L	14
13	M	30
14	N	30
	Total	268

Esta situación nace de una dación en pago por parte del señor Misael Bravo a la administración municipal de Flandes/Tolima; este predio fue presentado ante el Ministerio de Vivienda en la convocatoria pública de Vivienda Gratuita, por lo cual los beneficiarios obtendrían esta vivienda en pro de que sus condiciones de vulnerabilidad mejoraran, teniendo en cuenta que los requisitos a nivel nacional eran en su momento hacer parte del programa RED UNIDOS, Zona de Alto Riesgo, ser Victima del conflicto Armado y estar en el SISBEN del municipio, muchos hogares en listaron las bases de datos de los cuales el beneficio se diera a 268 familias, en el trasegar del tiempo este proyecto de consolido con 264 familias dejando en

listadas más de 100 familias que quedaron en espera de otro programa de vivienda gratuita. Sus inicios arrancan mediante la *Escritura Pública 683 de 2013*, generada, en su momento por el mandatario del periodo, el señor Telesforo Bernal; los esfuerzos arrancaron mediante esa administración la cual presenta el proyecto ante el ministerio de vivienda quien da la aprobación se realiza una inversión general de $11.721.795.221 (pesos colombianos), este proyecto se le adjudicó la *Corporación Minuto de Dios,* quien haría sus veces de constructor y serian ellos quienes acompañaban el proceso hasta realizar procesos de visitas de verificación de las personas que hoy en día salieron beneficiadas y que hacen parte de estas viviendas las cuales ya se encuentran habitadas este proyecto cuenta así con su respectivas zonas comunes, obras de urbanismo y en total se encuentran 14 manzanas para el total general de 264 viviendas como se mencionaba anteriormente.

Los resultados se verían reflejados en el periodo 2017, haciendo la entrega oficial de las viviendas el mandatario *Juan Pablo Suarez*, siguiendo los lineamientos de vivienda gratuita se realiza un seguimiento semestral para revisar los parámetros de las resoluciones administrativas entregadas en cuanto a la residencia y a la no venta de estas viviendas.

3.5. Caracterización Estadística

Para continuar con la metodología en el análisis cualitativo de la información, se realiza la recolección de información en campo, aplicando el instrumento establecido, para descubrir la realidad tal y como puede ser observada, interpretando así, las respuestas obtenidas y el entorno de las familias favorecidas con las viviendas.

Una vez identificada la población objeto y realizada la depuración del *universo muestral*, se realizaron las encuestas a las familias beneficiarias que recibieron una vivienda, determinando los resultados de la siguiente manera:

Se realizaron en total 293 encuestas, lo que permitió un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%.

Tabla 5

Relación beneficiarios finales de los proyectos urbanísticos vs. Tamaño de la muestra estadística

Proyectos de vivienda	Beneficiados finales	Tamaño de la muestra
VILLA MAGDALENA I. II Y III	152	110
VILLA MARIANA	26	25
VILLA LUCIA	264	158
Total	442	293

Para el análisis de las respuestas obtenidas a través del mecanismo de las encuestas, se ha establecido que se analizarán en conjunto los proyectos Villa Magdalena y Villa Lucia, para el caso de Villa Mariana se hace de manera independiente, dadas las circunstancias en donde las encuestas fueron practicadas a las personas que invadieron los terrenos, ya que no se realizaron entregas por parte del Municipio de viviendas a beneficiarios.

3.5.1. Datos del encuestado

Las preguntas de esta sección de datos de la encuesta se realizaron con el fin de caracterizar, e identificar el rango de edad, género, nivel educativo, así como, como la situación familiar en la que se encuentran actualmente las familias favorecidas con los programas de vivienda que se llevaron a cabo. A continuación, se desglosan los ítems utilizados en esta parte del instrumento.

3.5.1.1.Rango Edad

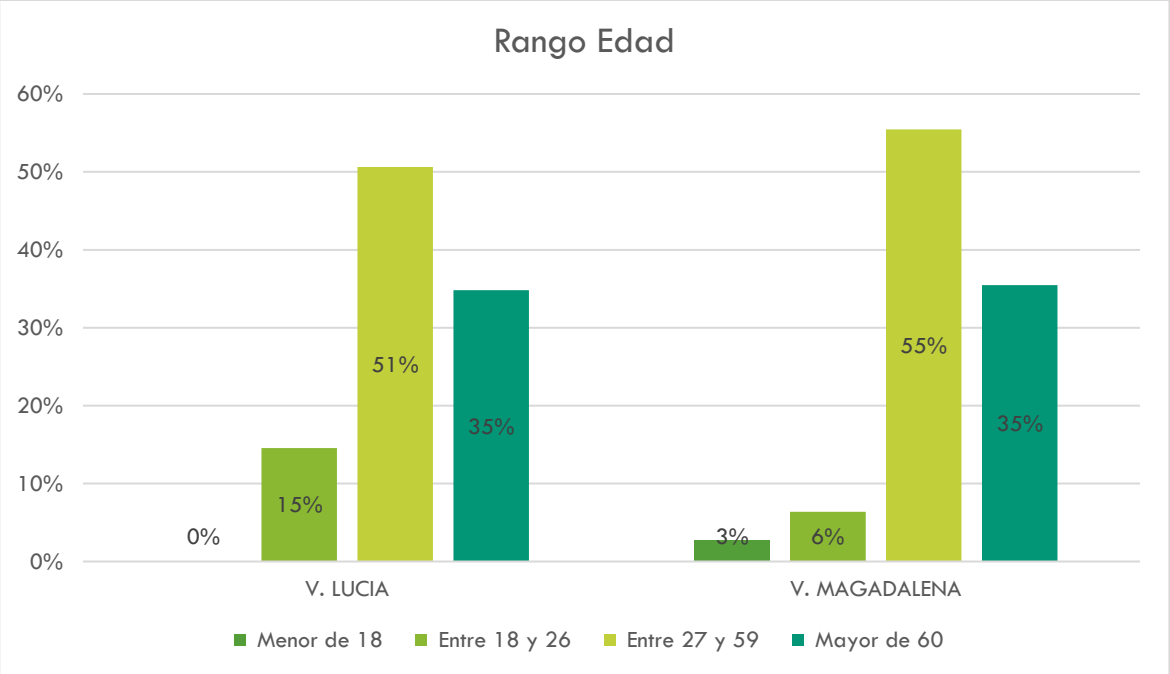
Pregunta orientadora: Marque con una X en su respuesta

Como se puede observar en la ilustración 6, en mayor porcentaje la población se encuentra en un rango de edad entre 27 y 59 años, encontrando en Villa Lucia el 51%, en Villa Magdalena el 55%. Así mismo se evidencia en la gráfica, la cual está dividida en los proyectos analizados, que le sigue en mayor proporción, el rango de edad mayor de 60 años, con el 35% para los dos proyectos.

En Villa Lucía el rango de edad que ocupa la menor proporción es el de 18 y 26 años con el 15%; y para Villa Magdalena se observa con el 6% el rango de edad entre 18 y 26 años, y con el 3% menores de 18 años.

Ilustración 6

Rango de Edad



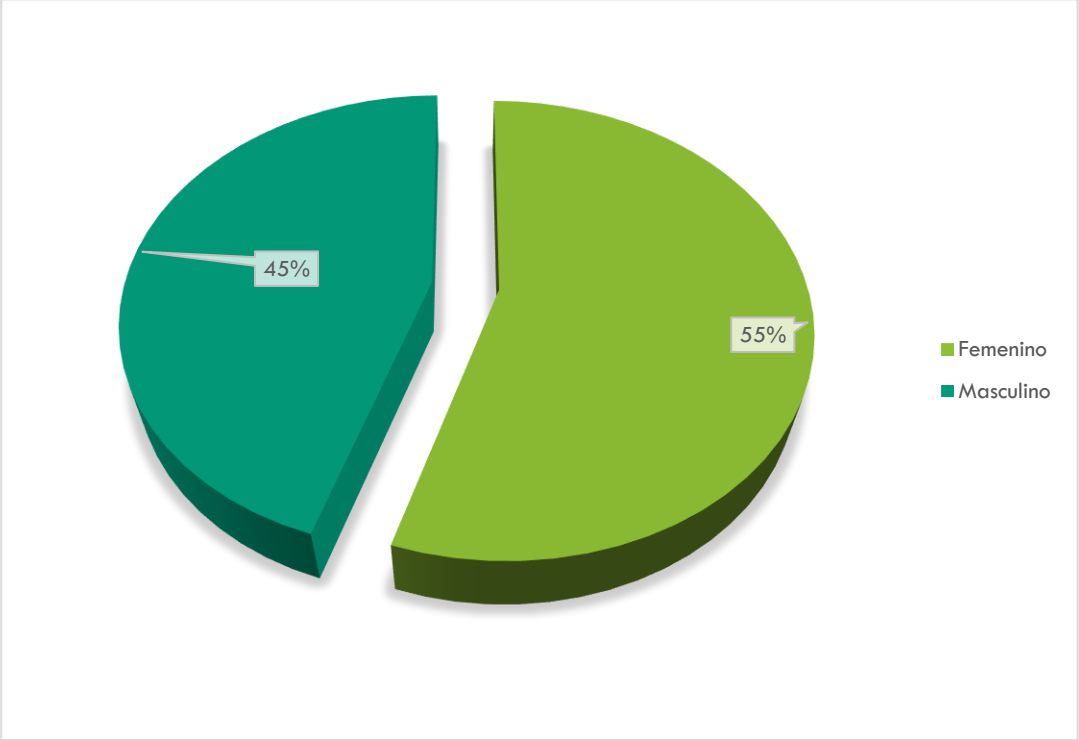
Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.

3.5.1.2.Género

Pregunta orientadora: Marque con una X en su respuesta

Ilustración 7

Género de las personas encuestadas



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.

En esta gráfica se observa que de las personas que fueron encuestadas el 63% correspondieron a mujeres, mientras que el 37% fueron hombres.

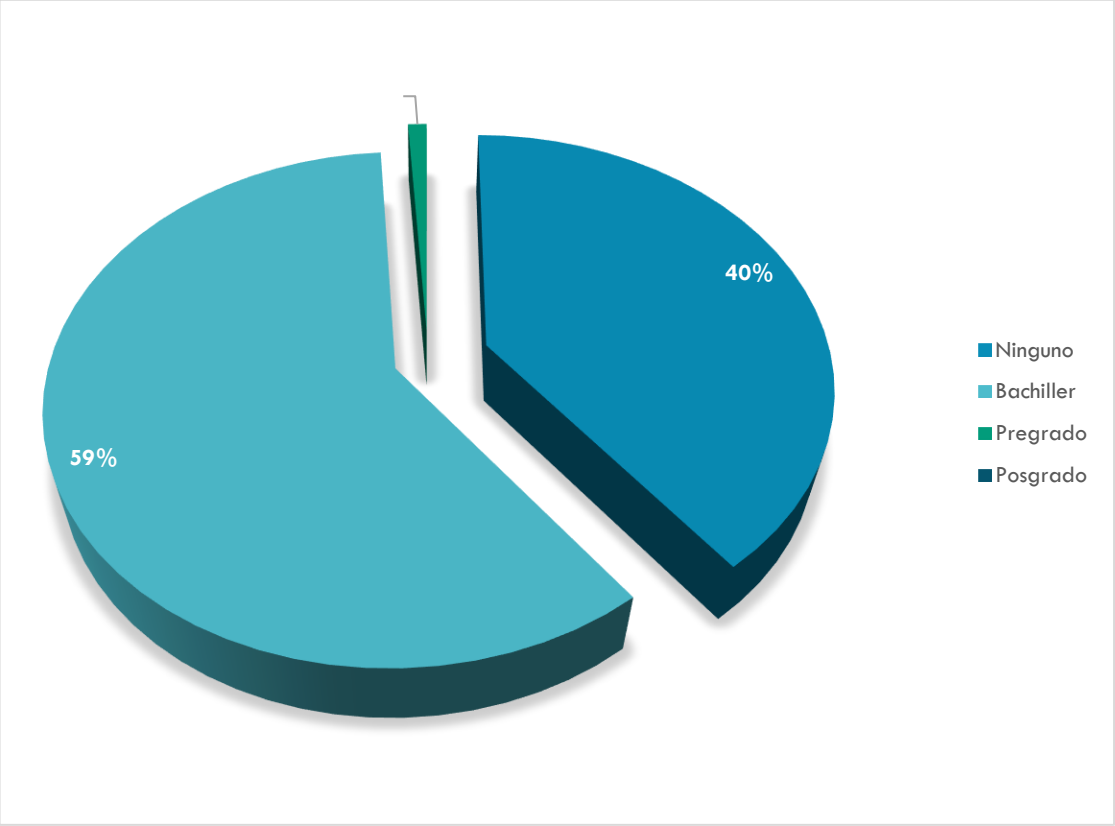
3.5.1.3.Formación escolar

Pregunta orientadora: Marque con una X el último grado obtenido

Se puede observar en la Ilustración 8, que de la muestra seleccionada en los tres proyectos el 59% de los encuestados son bachilleres, el 40% no posee ninguna formación, el 1% tienen pregrado y ninguno de los encuestados tiene un nivel educativo de posgrado.

Ilustración 8

Formación escolar de las personas encuestadas



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.*

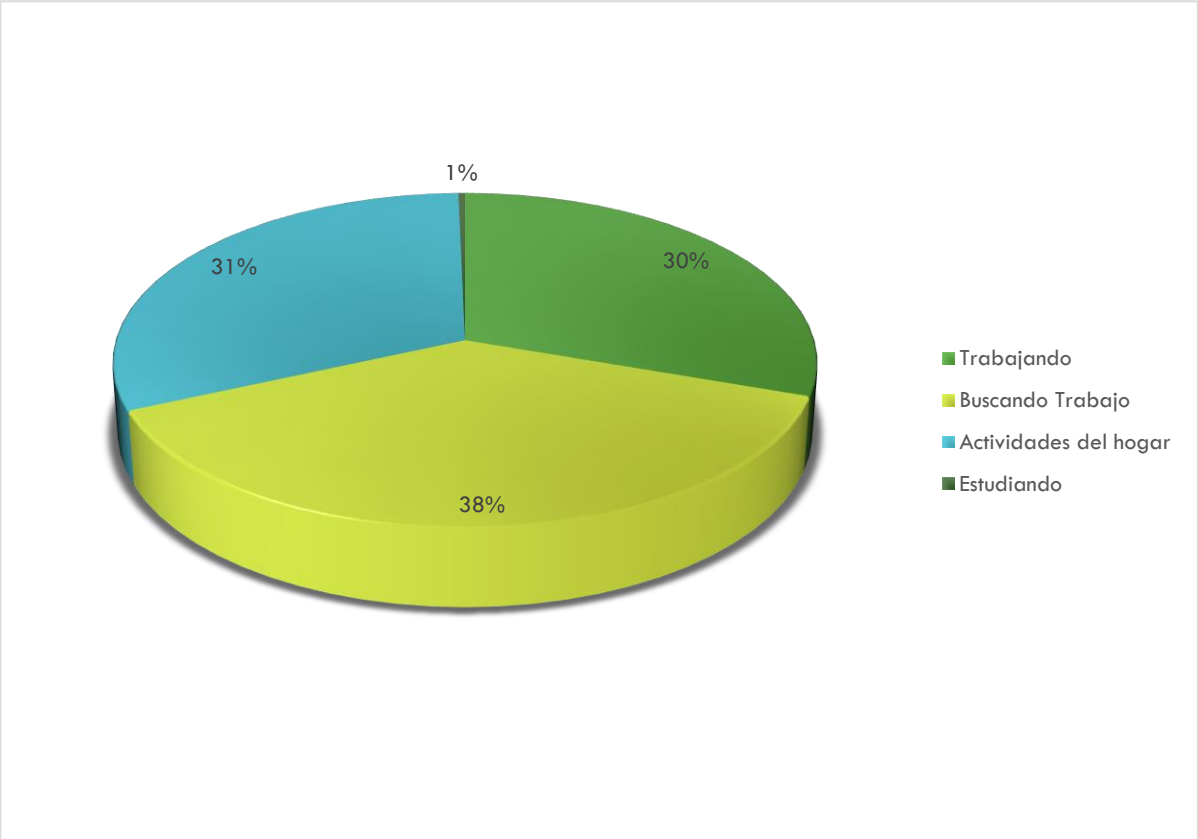
3.5.1.4. Situación laboral

Pregunta orientadora: Marque con una X en su respuesta

La Ilustración 9, muestra que la mayoría de las personas encuestadas se encuentra buscando trabajo con un 38% de participación, en actividades del hogar, se encuentra el 31%, el 30% tiene trabajo y en una mínima proporción del 1% estudia.

Ilustración 9

Situación laboral de las personas encuestadas



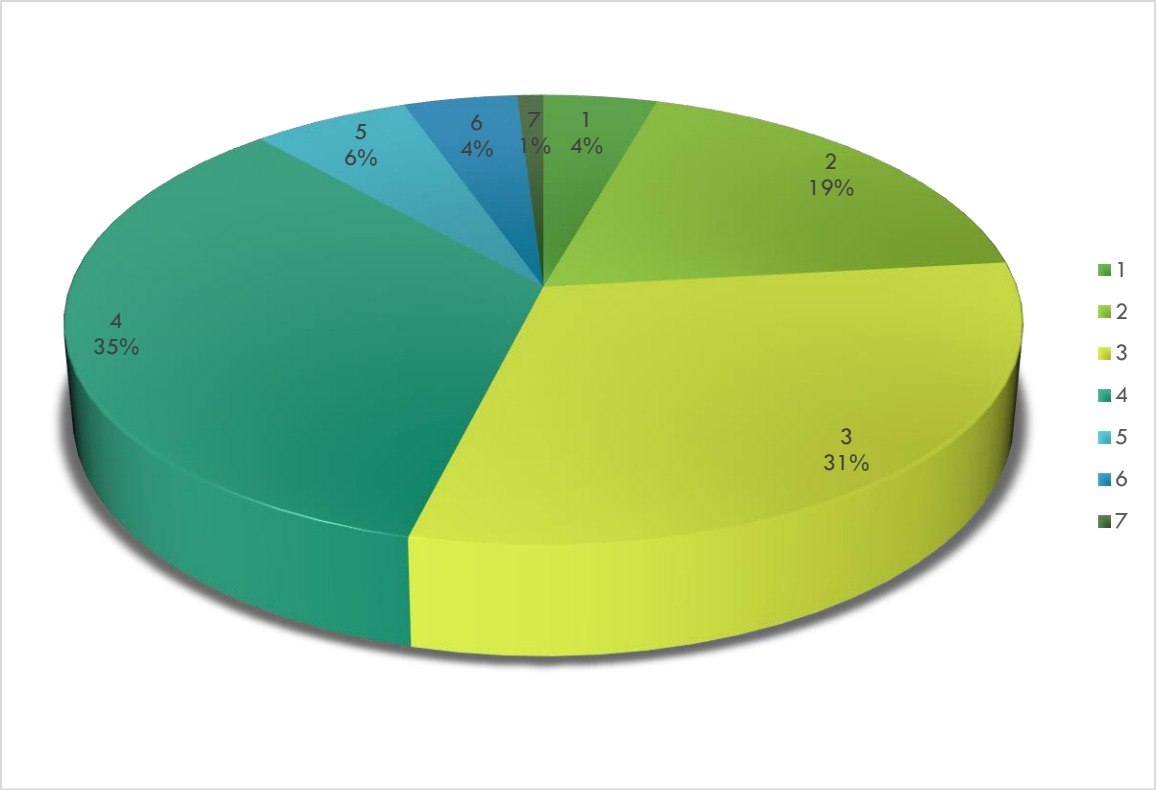
Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.*

3.5.1.5.Datos del núcleo familiar que habita en la vivienda

Las familias encuestadas de la muestra, como se indica en la Ilustración 10, fueron clasificadas por la cantidad de personas que las conforman: el 35% por 4 integrantes, el 31% de 3 integrantes, el 19% por 2 integrantes, el 6% por 5 integrantes, así mismo, teniendo en símil porcentaje del 4%se encuentran las familias conformadas por 1 y 6 miembros, y en una proporción menor al 1% las familias conformadas por 7 integrantes.

Ilustración 10

Número de integrantes del núcleo familiar



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.*

3.5.2. Aspectos de la vivienda

Pregunta orientadora: Marque con una X en su respuesta. Por favor, a continuación, indique su grado de satisfacción con los siguientes elementos *de su vivienda*, en una escala del 1 al 5, según los valores siguientes:

Tabla 6

Opciones presentadas a los encuestados con relación al grado de satisfacción

1	2	3	4	5
Muy mal, muy insatisfecho/a	Mal, poco satisfecho/a	Bien, suficiente, adecuado, satisfecho/a	Bastante bien, bastante satisfecho/a.	Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho/a

La siguiente información se analiza de manera independiente por cada uno de los programas que son tratados en el presente estudio, teniendo en cuenta que cada proyecto posee características y condiciones diferentes.

3.5.2.1.Tamaño de la vivienda

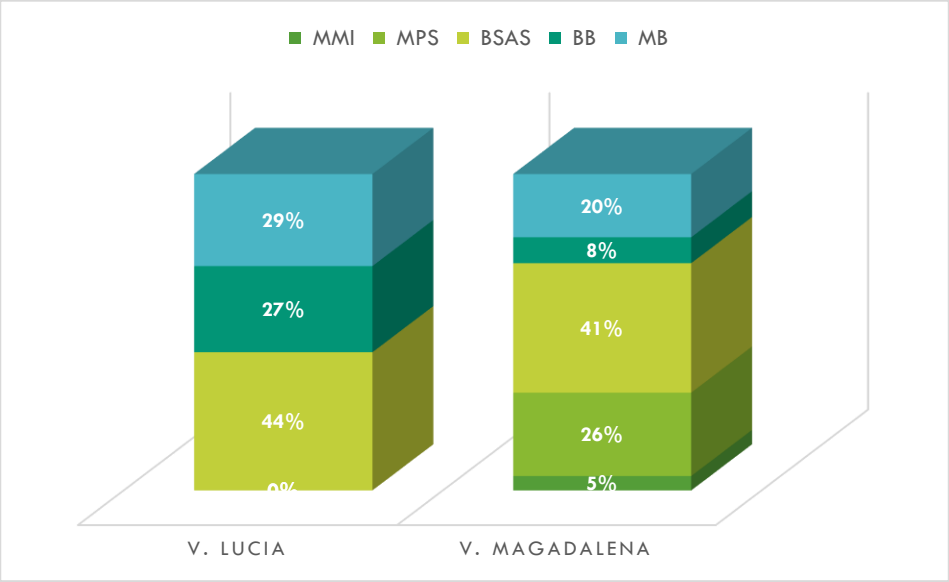
En la *Ilustración 11* se muestra el comparativo entre las urbanizaciones Villa Lucia y Villa Magdalena. A continuación, los hallazgos en cada caso.

Para Villa Lucia, en la muestra seleccionada se evidencia que las familias de Villa Lucia consideran su nivel de satisfacción, bien, suficiente, adecuado en un 44%, el 29% se considera Muy bien, muy adecuado satisfecho y el 27% se considera bastante satisfecho, ninguno de los encuestados se encontraba muy poco o muy insatisfecho.

Por otro lado, las familias encuestadas en Villa Magdalena, se pudo establecer que consideran su nivel de satisfacción, bien, suficiente, adecuado en un 44%, el 26% se considera Muy Poco Satisfecho, el 20% tiene un nivel de satisfacción Muy bien, muy adecuado satisfecho, el 8% se considera Bastante Bien satisfecho y el 5% de los encuestados se encuentra muy mal insatisfecho.

Ilustración 11

Tamaño de la vivienda



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.*

3.5.2.2. Distribución del espacio

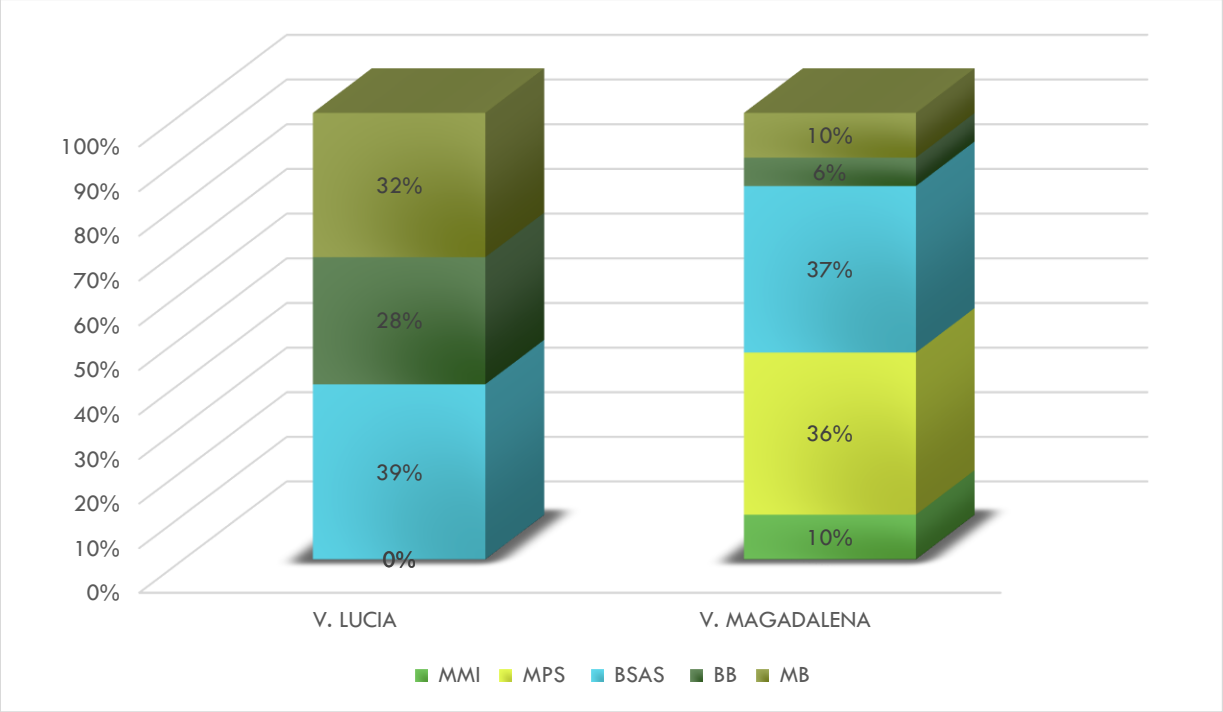
En la Ilustración 12 se puede observar un comparativo entre Villa Lucia y Villa Magdalena.

Para Villa Lucia se encuentra que los beneficiarios de este proyecto en un 39% se consideran bien suficiente en su nivel de satisfacción, seguido de un 32% que considera su nivel de satisfacción en muy bien, muy satisfecho, el 28% se encuentra en un nivel de satisfacción de bastante bien, bastante satisfecho y ninguno tiene un nivel de satisfacción muy mal.

Mientras que, para los habitantes de Villa Magdalena, el nivel de satisfacción para los beneficiarios de este proyecto se encuentra en un 37% bien, suficiente, adecuado satisfecho, en un 36% los beneficiarios tienen el nivel de satisfacción en mal, poco satisfecho, un 10% se encuentra muy mal, muy insatisfecho, al igual que otro 10% se encuentra muy bien, muy satisfecho y un 6% se encuentra bastante bien, bastante satisfecho.

Ilustración 12

Distribución del espacio



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación.*

3.5.2.3.Los Dormitorios

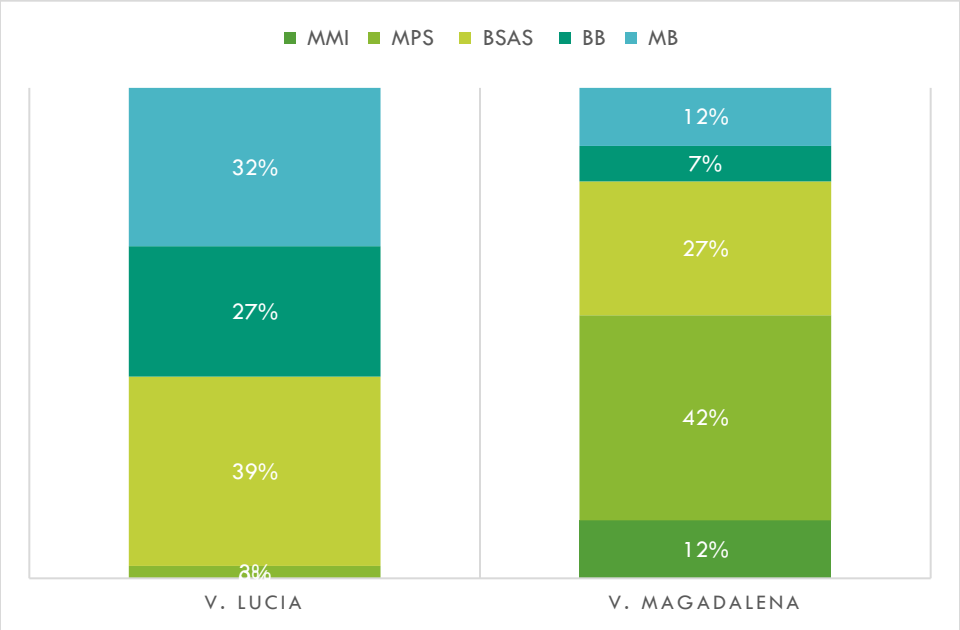
Se pregunta a los usuarios de las urbanizaciones Villa Lucia y Villa Magdalena por el nivel de satisfacción. Sus apreciaciones se recogen en la Ilustración 13. A continuación el análisis de dicha comparación.

Para los usuarios de Villa Lucia, que hacen parte de la muestra seleccionada en este grupo de beneficiados, decimos que el 39% se encuentra en un nivel de satisfacción buena, suficiente, adecuado, satisfecho; el 32% se encuentra muy bien, muy adecuado, muy satisfecho; mientras que el 27% se encuentra bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

Entre tanto en Villa Magdalena, del total de personas encuestadas se observa que el 42% de los encuestados está muy poco satisfecho, el 27% bien, suficiente, adecuado satisfecho, en un 12% están muy bien satisfechos, así como otro 12% se encuentran muy mal, muy insatisfechos y el 7% se encuentra bastante satisfecho.

Ilustración 13

Nivel de satisfacción con el área de los dormitorios



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

.

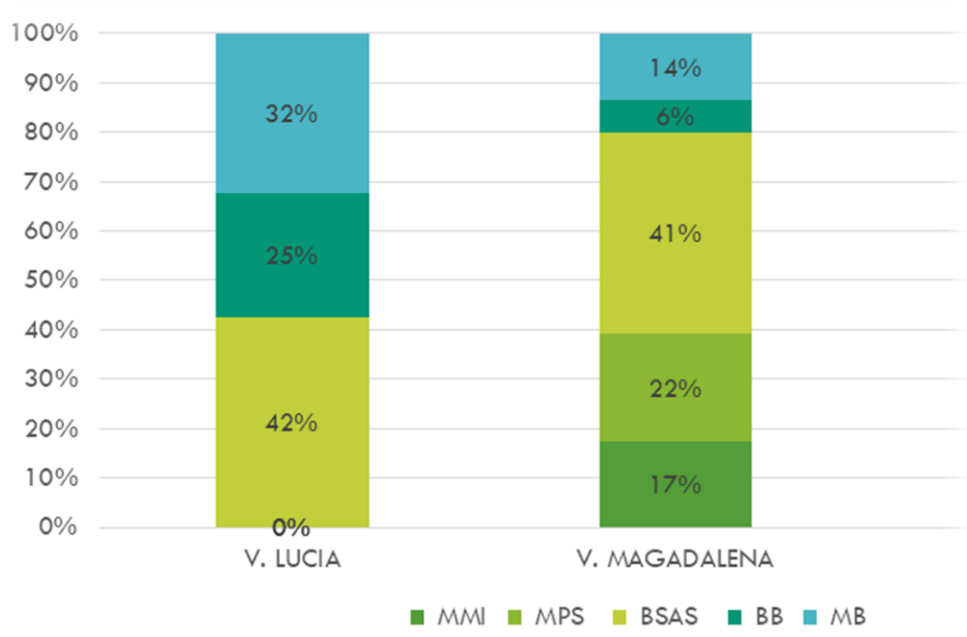
3.5.2.4.Sala comedor

En Villa Lucia, en cuanto al nivel de satisfacción con el área de sala comedor de la vivienda, la muestra seleccionada indicó en gran proporción equivalente al 42% estar bien, suficiente, adecuado, satisfecho, el 32% manifiesta estar muy bien, muy adecuado, muy satisfecho y un 25% indicó estar bastante satisfecho.

Para Villa Magdalena, la muestra seleccionada ha manifestado en cuento al nivel de satisfacción con la sala comedor de su vivienda, que se encuentran en un 41% estar bien, suficiente, adecuado, satisfecho, el 22% indico estar Mal, poco satisfecho/a, el 17% Muy mal, muy insatisfecho/a, un 14% de encuestados indicaron estar Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho/a y el 6% de la muestra indicó estar Bastante bien, bastante satisfecho.

Ilustración 14

Nivel de satisfacción con el área del comedor



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

3.5.2.5.Cocina

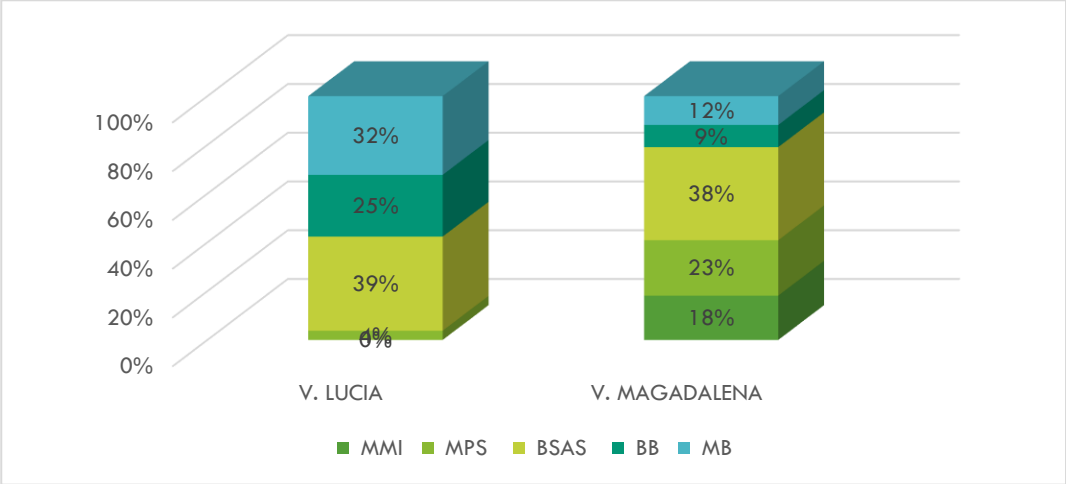
En la Ilustración 14 se muestran las apreciaciones e los usuarios encuestados, en relación con el nivel de satisfacción con el espacio "cocina". A continuación, los hallazgos.

En Villa Lucia, los encuestados opinaron sobre su nivel de satisfacción en cuento al área de la cocina de la vivienda entrega, indicando el 39% encontrarse Bien, suficiente, adecuado, satisfecho, el 32% se encuentra Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho, el 25% indicó estar Bastante bien, bastante satisfecho y el 4% manifestó estar Mal, poco satisfecho.

Para Villa Magdalena, el 38% de los encuestados tienen un nivel Bien, suficiente, adecuado, satisfecho, el 23% considera estar Mal, poco satisfecho, el 18% indico encontrarse Muy mal, muy insatisfecho, en una proporción del 12% manifestó encontrarse Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho y el 9% de los encuestados estar Bastante bien, bastante satisfecho.

Ilustración 15

Nivel de satisfacción con el área de la cocina

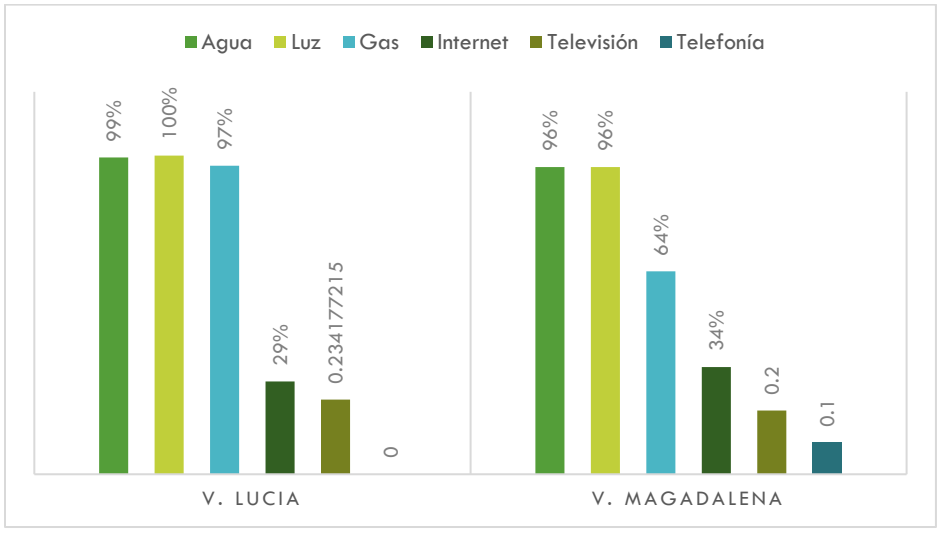


Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

3.5.2.6. Acceso a los servicios públicos

Ilustración 16

Acceso a los servicios públicos



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

Pregunta Orientadora: ¿Cuenta con servicios de Agua, Luz, Gas, Internet, Televisión, Telefonía? (Marque con una x). En cuanto al acceso a los servicios públicos, como se desglosa en la ilustración 15, se presentan algunas diferencias entre los Usuarios de la Urbanización Villa Lucia y Villa Magdalena. A continuación, se señalan los hallazgos.

En la Urbanización Villa Lucia, el 99% de los encuestados cuenta con servicio de agua, el 100% cuenta con servicio de luz, el 97% tiene servicio de gas, de los encuetados el 29% tiene servicio de internet y el 23% cuenta con servicio de televisión.

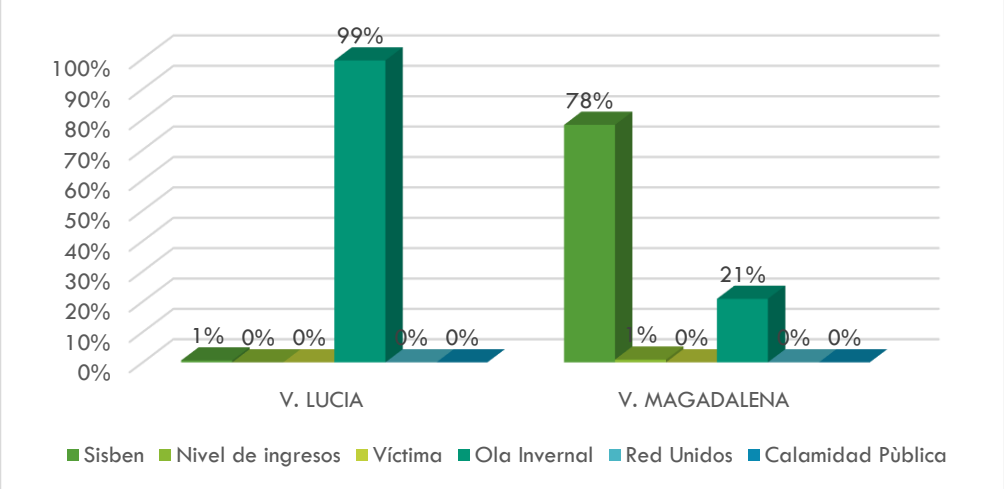
Para los habitantes de Villa Magdalena el 96% de los encuestados cuenta con servicio de agua, el 96% cuenta con servicio de luz, el 64% tiene servicio de gas, de los encuetados el 34% tiene servicio de internet, el 20% cuenta con servicio de televisión y el 10% disfruta del servicio de telefonía.

3.5.2.7. Datos del proceso de gestión de la vivienda

Pregunta Orientadora: Marque con un X, junto al criterios que cumplió para la adjudicación

Ilustración 17

Criterios cumplidos para asignación de subsidio



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

Los postulantes al proyecto de Villa Lucia en un 99% cumplieron con el criterio de “Ola Invernal” y un 1% a “Sisbén”, de los postulantes de la muestra seleccionada para el proyecto de Villa Magdalena se encontró que en un 78% se postularon con el criterio de “Sisbén”, 21% con el criterio de “Ola Invernal” y un 1% a “Nivel de ingresos”.

3.5.2.8. Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda

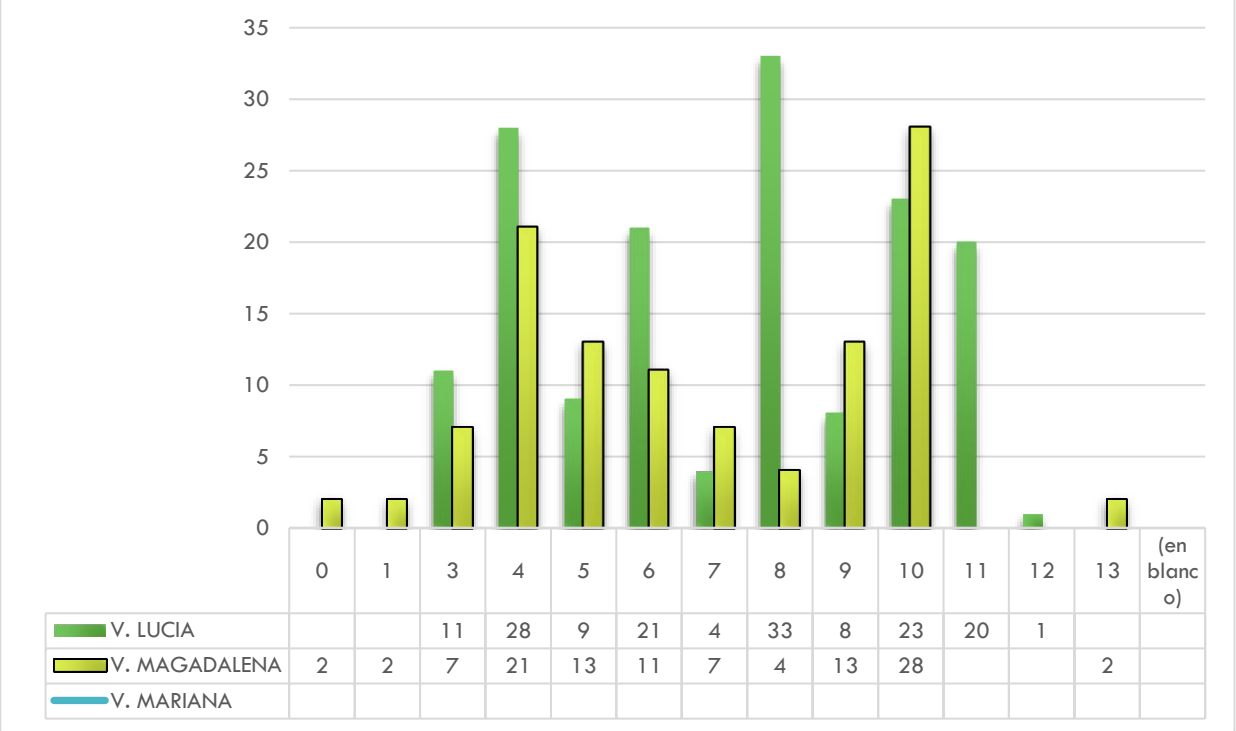
Pregunta orientadora: Indique las siguientes fechas ¿Cuánto tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda?

De acuerdo con las respuestas de los encuestados, se logró evidenciar un lapso en entrega de las viviendas a los beneficiarios, de entre 1 y 13 años.

Así mismo se logró establecer que la entrega de las viviendas estuvo en su mayor parte en un lapso de 8 años específicamente para los beneficiarios del proyecto de Villa Lucía, en cambio para los beneficiarios del proyecto de villa Magdalena el mayor periodo estuvo en 10 años

Ilustración 18

Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda



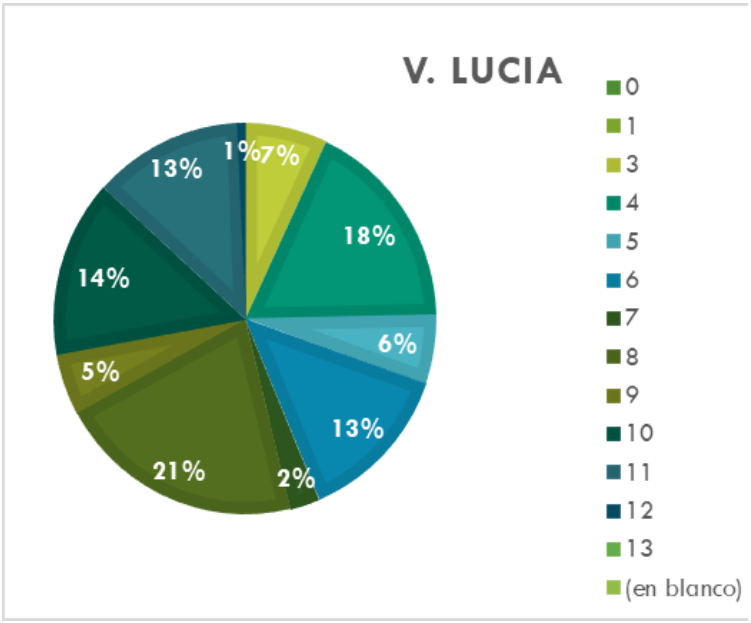
	0	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	(en blanco)
V. LUCIA			11	28	9	21	4	33	8	23	20	1		
V. MAGADALENA	2	2	7	21	13	11	7	4	13	28			2	
V. MARIANA														

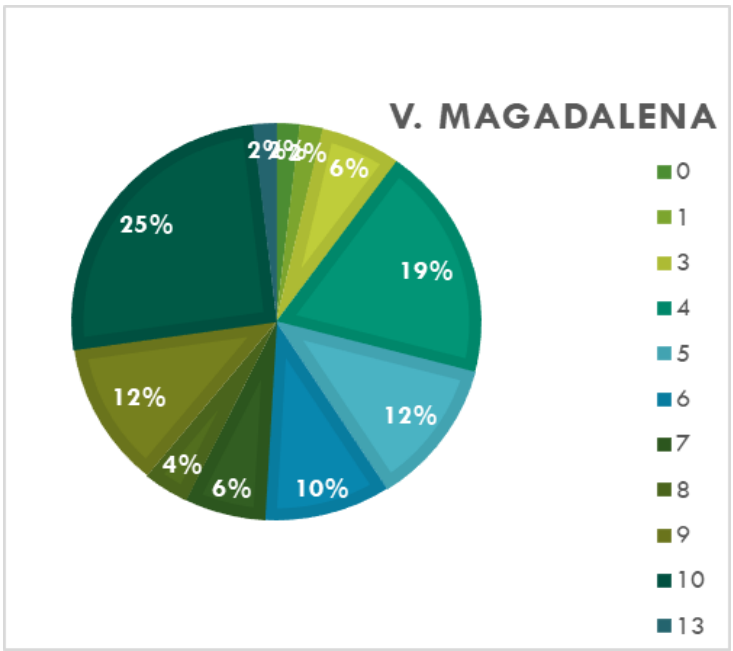
Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

Ilustración 19

Tiempo transcurrió desde la postulación hasta la entrega de su vivienda.

Proyectos separados





Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

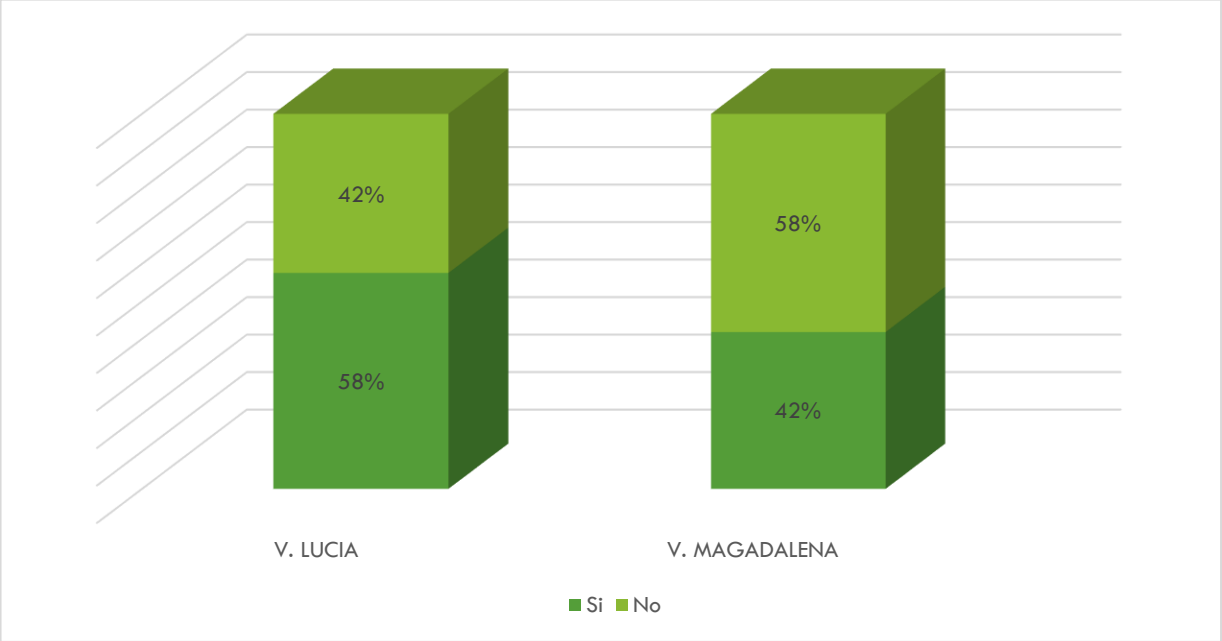
3.5.2.9.Criterios de selección adecuados

Pregunta orientadora: ¿Considera que los criterios de selección de los beneficiarios fueron adecuados?

En respuesta a la pegunta planteada, la muestra seleccionada en los proyectos de vivienda en el caso de Villa Lucia, un 58% respondió que sí, mientras que el 42% dijo que no considera que sean adecuados los criterios de selección. Para el caso de Villa Magdalena, un 58% respondió que No, mientras que el 42% dijo Si considerar que sean adecuados los criterios de selección. Ver ilustración 20.

Ilustración 20

Criterios de selección adecuados



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

3.5.2.10.Facilidad de acceso al subsidio de vivienda

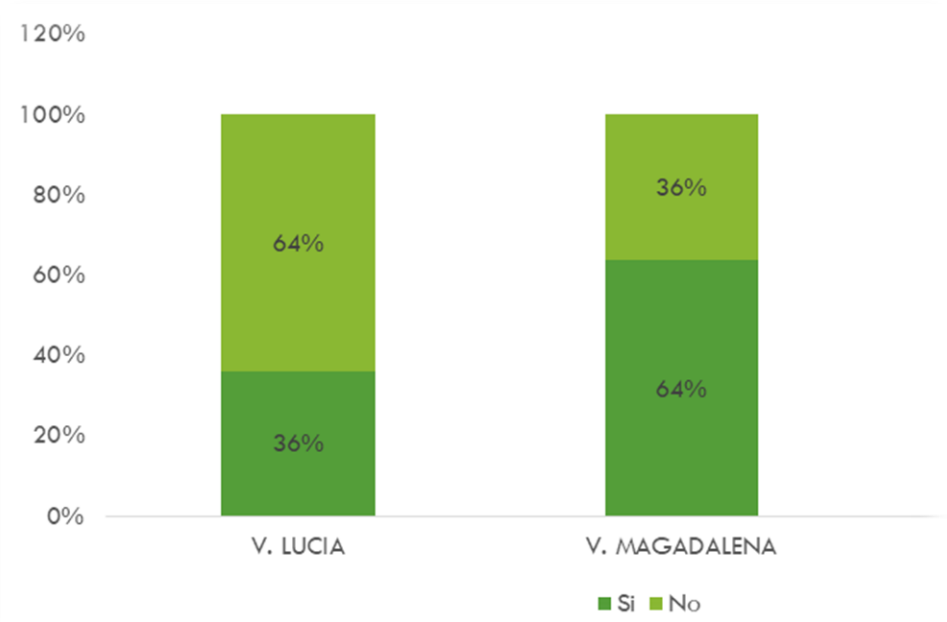
Pregunta orientadora: ¿Le fue difícil acceder al subsidio de vivienda?

Ante la pregunta si le fue difícil acceder al subsidio de vivienda, para el caso de los encuestados del proyecto de Villa Magdalena, el 64% respondió que si le fue difícil y el 36% que no.

De la muestra seleccionada para el proyecto de Villa Magdalena el 64% respondió que Sí le fue difícil acceder al subsidio mientras que el 36% dijo que no le fue difícil.

Ilustración 21

Facilidad de acceso al subsidio de vivienda



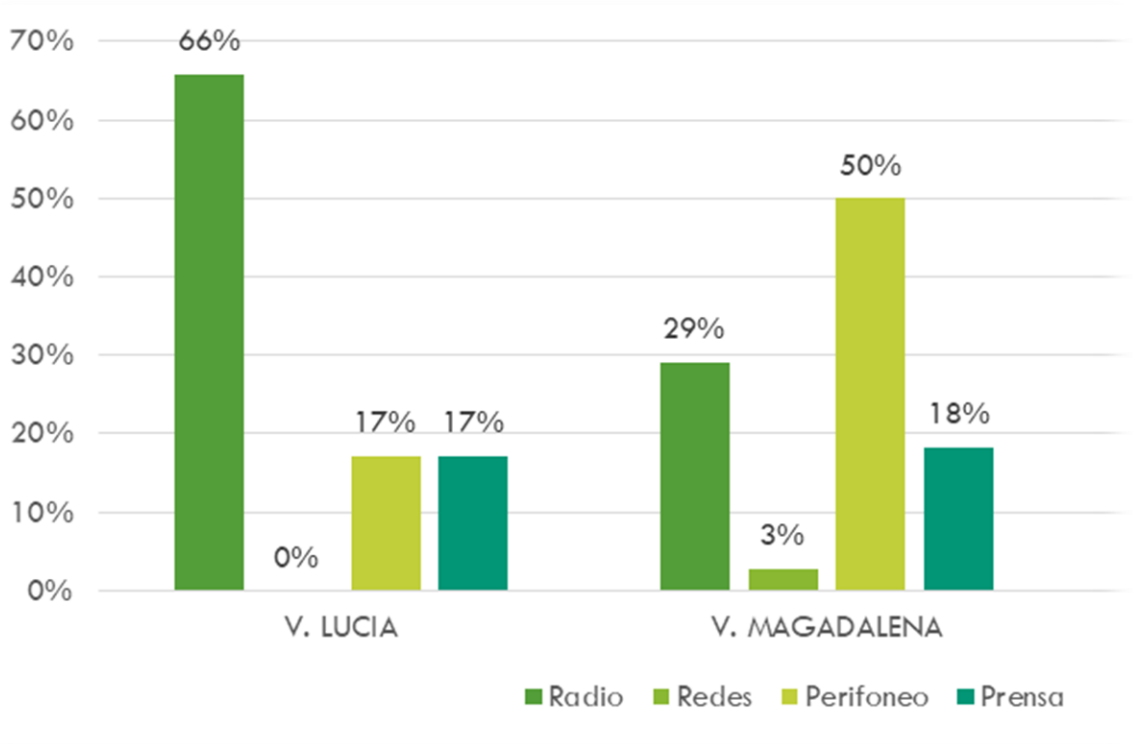
Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

3.5.2.11.Difusión del proyecto de vivienda

Pregunta orientadora: ¿Cómo se enteró del proyecto de vivienda?

Ilustración 22

Difusión del proyecto de vivienda



Nota: *Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación*

La muestra seleccionada para responder a la pregunta de cómo se enteró del proyecto de vivienda, en Villa Lucia el 66% de los encuestados respondió que, por radio, el 17% por perifoneo y otro 17% por prensa, los encuestados del proyecto de Villa magdalena respondieron el 50% enterarse por perifoneo, el 29% por radio, el 3% por redes sociales y el 18% por prensa.

3.5.2.12.El entorno de la vivienda

Pregunta orientadora: Por favor, a continuación, indique su grado de satisfacción con el barrio y entorno donde está ubicada la vivienda, en una escala del 1 al 5, según los valores siguientes:

Tabla 7

Opciones presentadas a los encuestados en relación con el grado de satisfacción con relación al entorno barrial

1	2	3	4	5
Muy mal, muy insatisfecho/a	Mal, poco satisfecho/a	Bien, suficiente, adecuado, satisfecho/a	Bastante bien, bastante satisfecho/a.	Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho/a

3.5.2.13. Seguridad

En cuanto al nivel de satisfacción que indicó la muestra seleccionada para los proyectos de vivienda en el ámbito de seguridad en el entorno de la vivienda, se puede analizar lo siguiente:

Villa Lucia

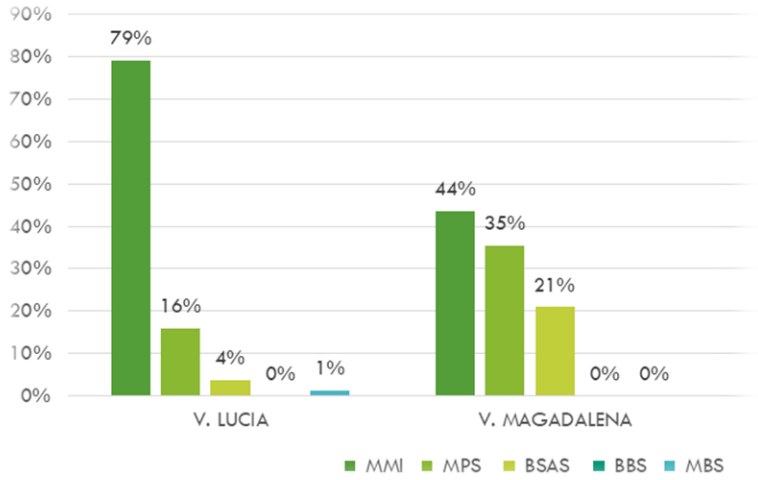
Los encuestados manifestaron estar en un 79% Muy mal, muy insatisfecho, el 16% indico estar Mal, poco satisfecho, mientras que el 4% indicó sentirse Bien, suficiente, adecuado, satisfecho y el 1% indicó estar Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho.

Villa Magdalena

En cuanto al nivel de seguridad del entorno de la vivienda, los encuestados se encuentran en un 44%, Muy mal, muy insatisfecho, en un 35% indicaron estar Mal, poco satisfecho y el 21%, Bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

Ilustración 23

Percepción de seguridad

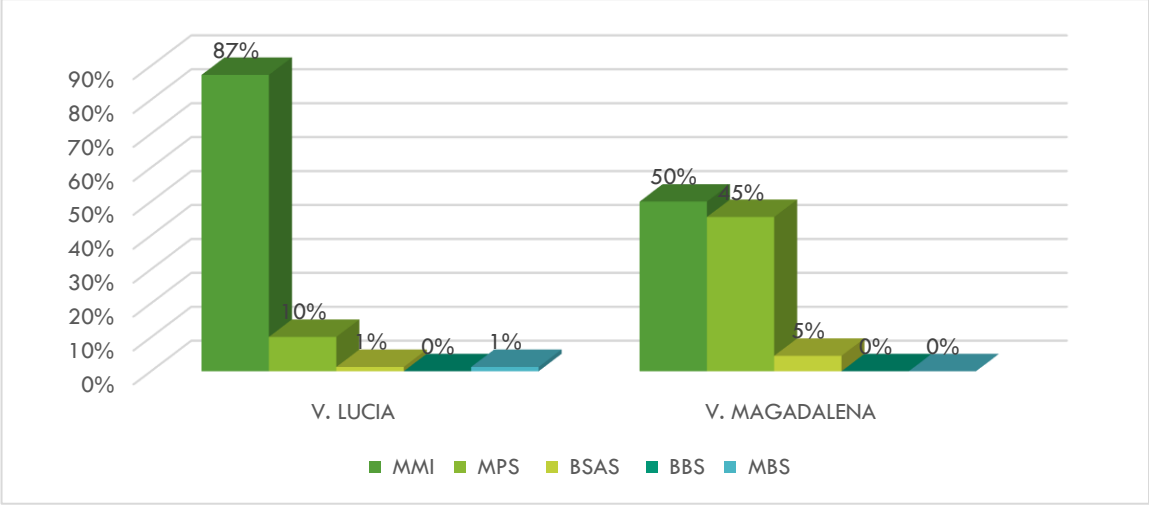


Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

3.5.2.14.Limpieza

Ilustración 24

Percepción de limpieza



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

En cuanto a percepción limpieza del área en la cual se encuentran ubicados los proyectos de vivienda, los encuestados opinaron lo siguiente:

Villa Lucia

El 87% de las personas encuestadas está muy mal, muy insatisfecho con la limpieza de la zona del proyecto, el 10% tiene una percepción de mal, poco satisfecho, un 1% se siente bien, suficiente, adecuado, satisfecho y el 1% indicó estar Muy bien, muy adecuado.

Villa Magdalena

Para el 50% de los encuestados la limpieza de la zona se encuentra Muy mal, muy insatisfecho, el 45% opinó estar Mal, poco satisfecho y en un 5% Bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

3.5.2.15. Espacios deportivos / recreación

Se indago a los encuestados sobre su opinión de los espacios deportivos o de recreación en la ubicación de los proyectos, y en cuanto a su nivel percepción podemos ver lo siguiente*:*

Villa Lucia

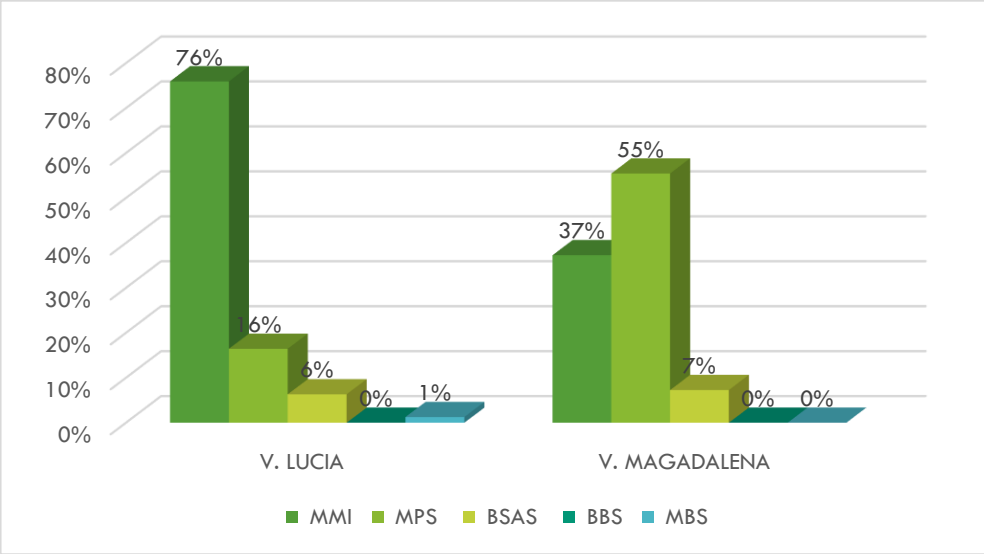
El 76% de las personas encuestadas está muy mal, muy insatisfecho con los espacios deportivos o recreativos de la zona del proyecto, el 16% tiene una percepción de Mal, poco satisfecho, un 6% se siente Bien, suficiente, adecuado, satisfecho y el 1% indicó estar Muy bien, muy adecuado.

Villa Magdalena

El 55% de las personas encuestadas está mal, poco satisfecho con los espacios deportivos o recreativos de la zona del proyecto, el 37% tiene una percepción de Muy mal, muy insatisfecho y un 7% se siente Bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

Ilustración 25

Opinión frente a los espacios recreativos

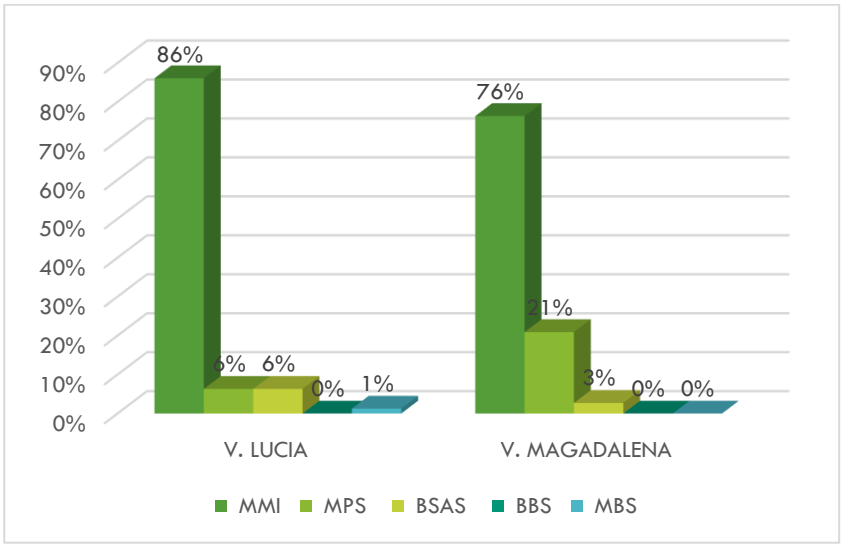


Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

3.5.2.16.Presencia de comercio, supermercados, farmacias

Ilustración 26

Presencia de comercio, supermercados, farmacias



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Al preguntar a los encuestados por la presencia de comercio alrededor de las zonas en las que se encuentran ubicados los proyectos, podemos ver lo siguiente:

Villa Lucia:

El 86% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con este aspecto, el 6% tiene una percepción de mal, poco satisfecho, un 6% se siente bien, suficiente, adecuado, satisfecho y el 1% indicó estar muy bien, muy adecuado satisfecho.

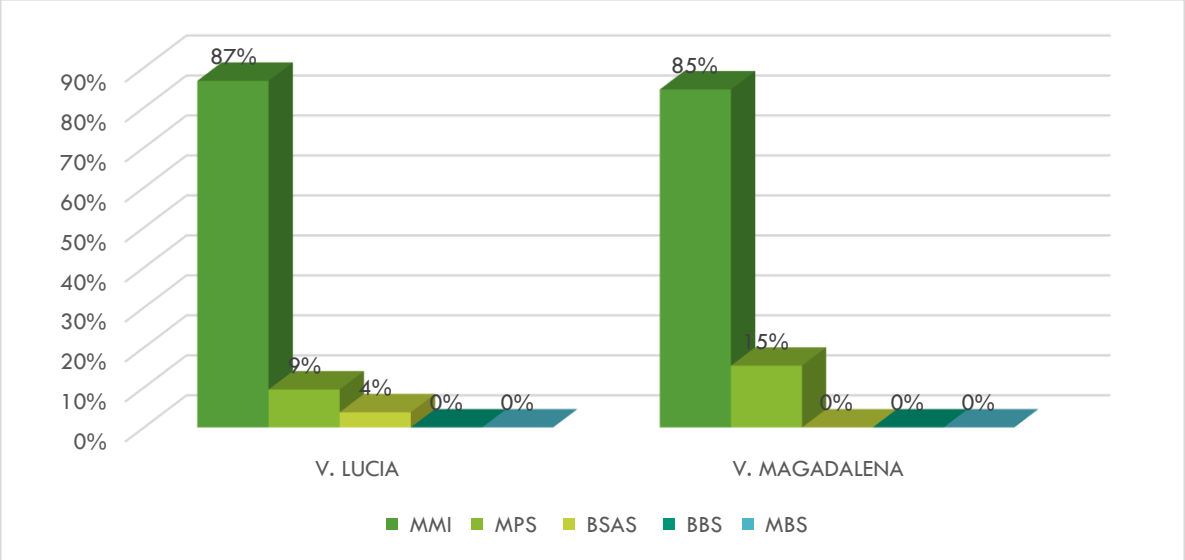
Villa Magdalena:

El 76% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con el aspecto evaluado, el 21% tiene una percepción de Mal, poco satisfecho y un 3% se siente Bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

3.5.2.17. Distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio

Ilustración 27

Nivel de satisfacción con la distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Sobre la pregunta que tan satisfecho se encuentra con la distancia de su casa al lugar de trabajo o lugar de estudio, los encuestados respondieron lo siguiente:

Villa Lucia

El 87% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con este aspecto, el 9% tiene una percepción de mal, poco satisfecho y un 4% se siente bien, suficiente, adecuado, satisfecho.

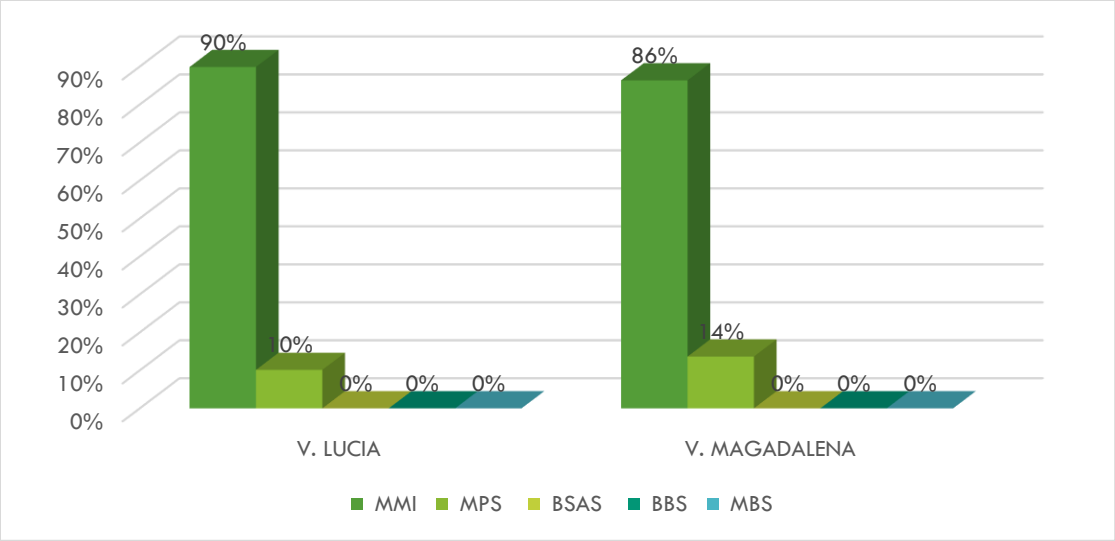
Villa Magdalena

El 85% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con este aspecto y el 15% tiene una percepción de Mal.

3.5.2.18. Distancia de su casa al colegio de sus hijos

Ilustración 28

Nivel de satisfacción con la distancia entre la casa y el colegio de sus hijos.



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Sobre la pregunta que tan satisfecho se encuentra con la distancia de su casa al de estudio de sus hijos, los encuestados respondieron lo siguiente:

Villa Lucia

El 90% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con este aspecto y el 10% tiene una percepción de Mal, poco satisfecho.

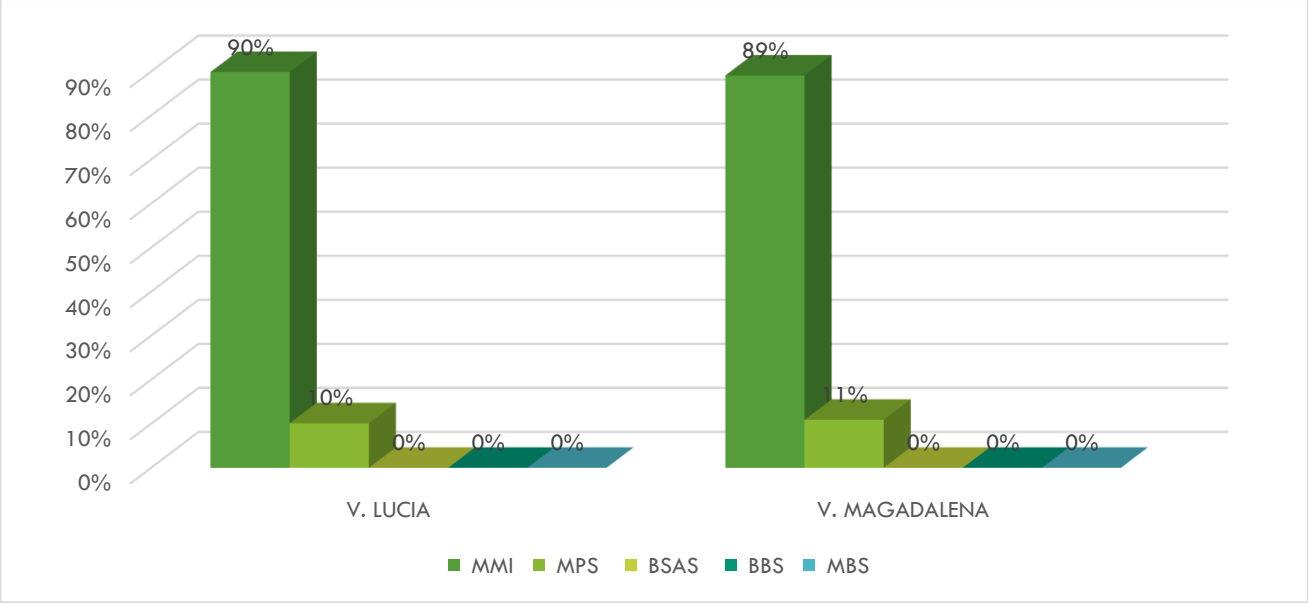
Villa Magdalena

El 86% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con la distancia evaluada del proyecto y el 14% tiene una percepción de Mal.

3.5.2.19. Vías de acceso a la vivienda

Ilustración 29

Nivel de satisfacción con las vías de acceso a la vivienda



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Sobre la pregunta que tan satisfecho se encuentra con la distancia de su casa al de estudio de sus hijos, los encuestados respondieron lo siguiente:

Villa Lucia:

El 90% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con este aspecto y el 10% tiene una percepción de mal, poco satisfecho.

Villa Magdalena:

El 89% de las personas encuestadas se siente muy mal, muy insatisfecho con las vías de acceso a la zona del proyecto y el 11% tiene una percepción de mal.

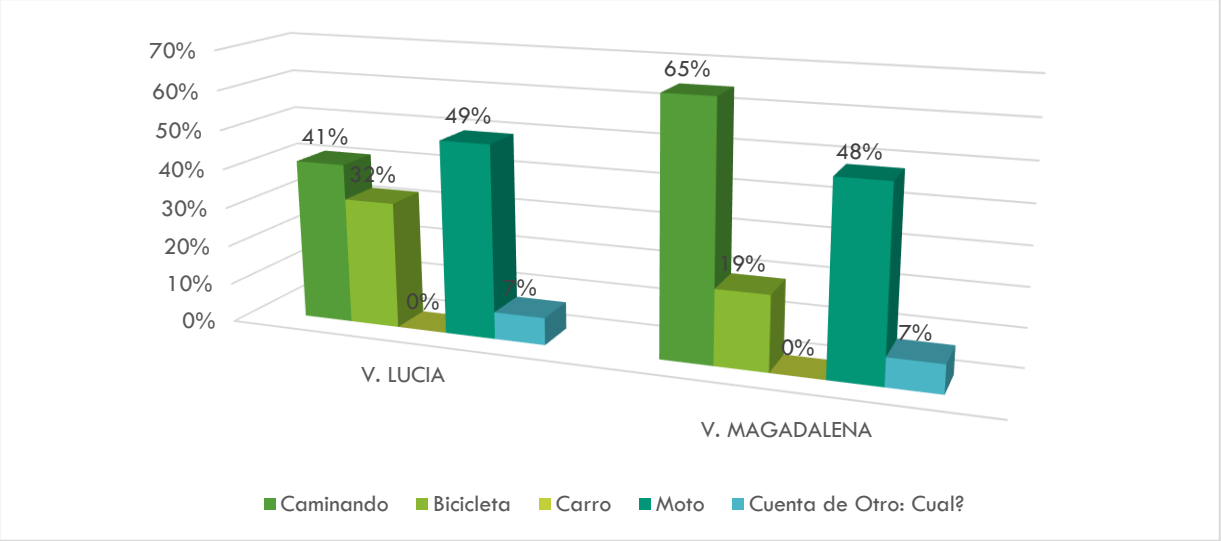
3.5.2.20. Transporte

Pregunta orientadora 1: ¿En qué se moviliza?

Como resultado de la tabulación de la encuesta, frente a la pregunta, ¿En qué se moviliza?, se pudo detallar lo siguiente: De los habitantes de Villa Lucia el 49% se moviliza en moto, así mismo 41% de los encuestados informó transportarse caminando, 32% de los encuestados también se transportan en bicicleta y el 7% que indicó otro medio de transporte, hizo referencia al servicio de "motorratón", que funciona en la ciudad, en el cual una persona particular ofrece por un monto de dinero transportar al pasajero hasta donde le indique, es importante aclarar que este medio de transporte que se presta al público, no está catalogado como un servicio público, por no encontrarse regulado en el municipio.

Ilustración 30

Medio de transporte utilizado



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Pregunta orientadora 2. Por favor, a continuación, indique su grado de satisfacción con transporte público en el sector donde está ubicada la vivienda, en una escala del 1 al 5, según los valores siguientes:

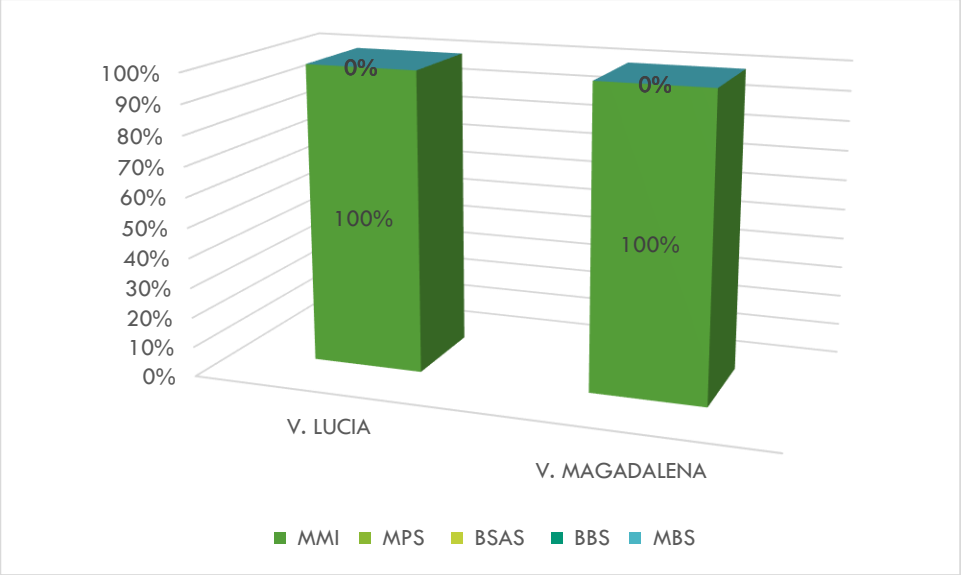
Tabla 8

Opciones presentadas a los encuestados en relación con el grado de satisfacción con relación al transporte público del sector

1	2	3	4	5
Muy mal, muy insatisfecho/a	Mal, poco satisfecho/a	Bien, suficiente, adecuado, satisfecho/a	Bastante bien, bastante satisfecho/a.	Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho/a

Ilustración 31

Nivel de satisfacción con el transporte público



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Para el total de las personas encuestadas el nivel de satisfacción con el servicio de transporte público es muy mal, insatisfecho, y esto es debido a que hasta el lugar en el que se encuentran las viviendas, no se desplaza servicio público de transporte, como buses o busetas.

Ahora bien, como se indicó al inicio de este apartado, se analizará de manera independiente el proyecto de villa Mariana, teniendo en cuenta que los habitantes del terreno son invasores que construyeron sus viviendas en el área que fue destinada para la vivienda que se construiría y entregaría a los beneficiarios.

Se ha decidido tener en cuenta para la presente investigación encuestar a estas familias, con el fin de tener su percepción frente aspectos generales, tales como la ubicación del proyecto y sus alrededores, por ellos se tienen en cuenta las siguientes preguntas:

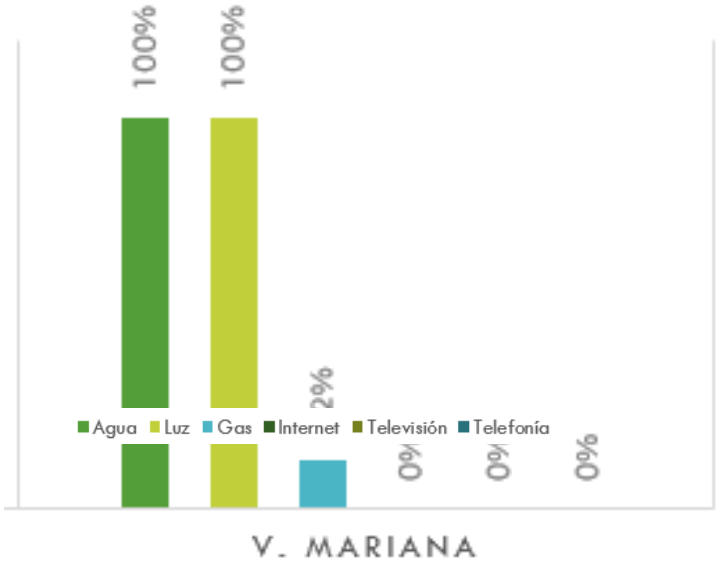
3.5.2.21. Acceso a los servicios públicos

Pregunta orientadora: Cuenta con servicios de: ¿Agua, Luz, Gas, Internet, Televisión, Telefonía? (Marque con una x)

En cuanto al acceso a los servicios públicos la muestra seleccionada se evidencia lo siguiente: El 100% de los encuestados cuenta con servicio de agua, el 100% cuenta con servicio de luz, el 12% tiene servicio de gas, de los encuetados ninguno tiene servicio de internet, ni de televisión y telefonía, es importante resaltar aquí, que las viviendas construidas de este proyecto pertenecen a invasión, ya que el municipio no entregó ninguna vivienda.

Ilustración 32

Acceso a los servicios públicos Villa Mariana

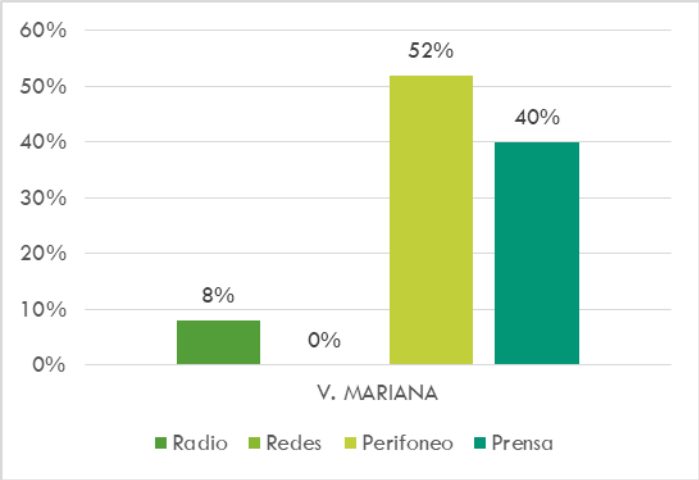


Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

3.5.2.22. Difusión del proyecto Villa Mariana

Ilustración 33

Difusión del proyecto Villa Mariana



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

De los encuestados del proyecto de Villa Mariana, el 52% indicó haberse enterado por perifoneo, el 40% por prensa y el 8% por radio.

3.5.3. Datos del entorno de la vivienda

Pregunta orientadora: Por favor, a continuación, indique su grado de satisfacción con el barrio y entorno donde está ubicada la vivienda, en una escala del 1 al 5, según los valores siguientes:

Tabla 9

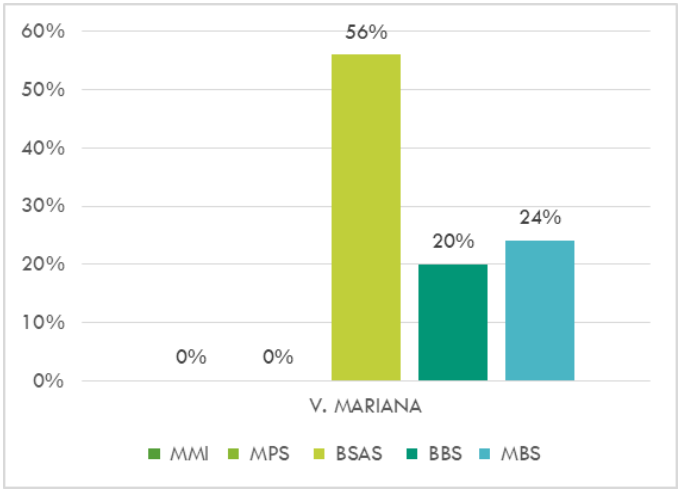
Opciones presentadas a los encuestados en relación con el grado de satisfacción con relación al barrio y al entorno.

1	2	3	4	5
Muy mal, muy insatisfecho/a	Mal, poco satisfecho/a	Bien, suficiente, adecuado, satisfecho/a	Bastante bien, bastante satisfecho/a.	Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho/a

3.5.3.1.Seguridad

Ilustración 34

Nivel de percepción de seguridad en el proyecto Villa Mariana



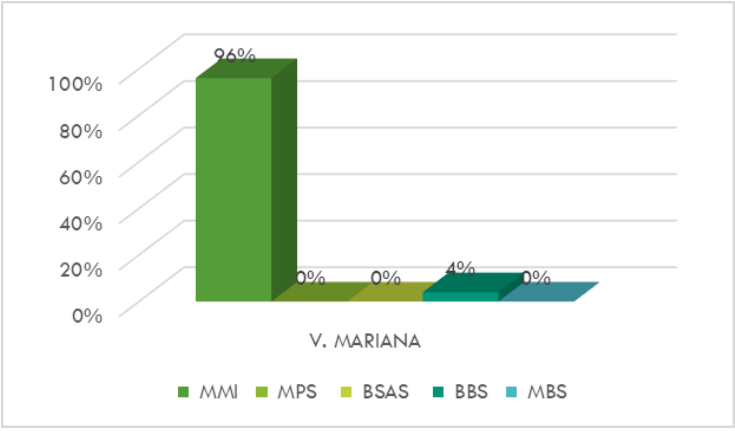
Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Los encuestados de Villa Mariana se sienten en cuanto al nivel de seguridad en su entorno en un 56%, Bien, suficiente, adecuado, satisfecho, el 20% Bastante bien, bastante satisfecho y el 24% indicó estar Muy bien, muy adecuado, muy satisfecho.

3.5.3.2.Limpieza

Ilustración 35

Nivel de satisfacción con la Limpieza proyecto Villa Mariana



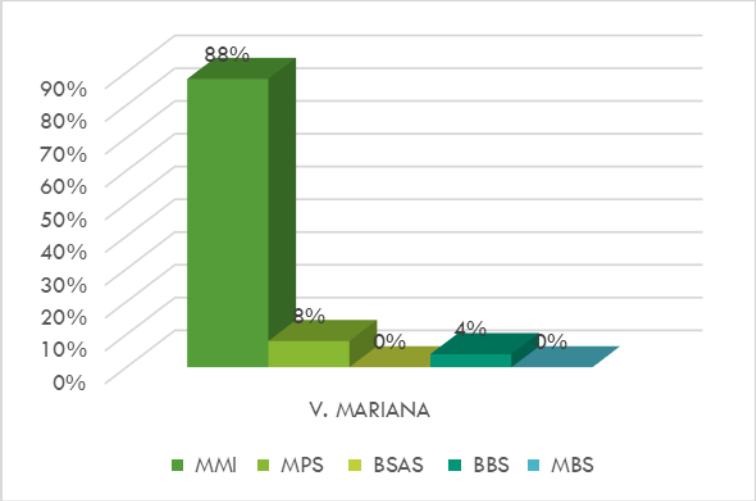
Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Para el aspecto de limpieza los habitantes de Villa Mariana se encuentran en un 94%, muy mal, insatisfechos, mientras que el 4% se encuentra Bastante bien, bastante satisfecho.

3.5.3.3.Espacios deportivos / recreación

Ilustración 36

Grado de satisfacción con las zonas de recreación y espacios deportivos en Villa Mariana



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

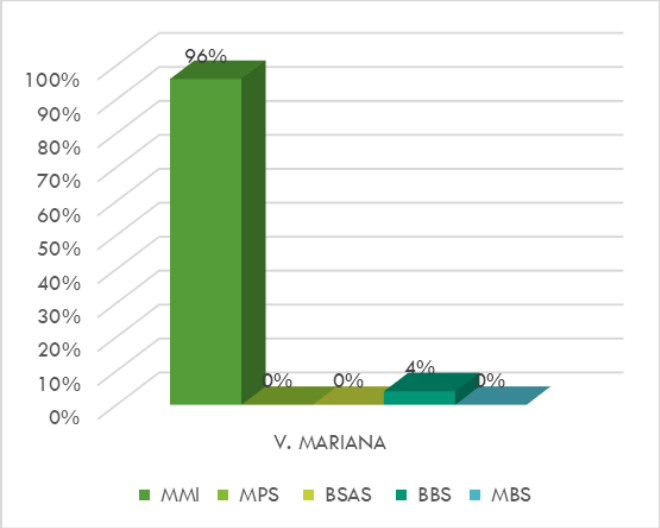
El grado de satisfacción de los habitantes de Villa Mariana frente a los espacios de recreación, se encuentra en un 88% muy mal, insatisfecho, el 8% está muy poco satisfecho, mientras que el 4% está Bastante bien, bastante satisfecho.

3.5.3.4.Presencia de comercio, supermercados, farmacias

El grado de satisfacción de los habitantes de Villa Mariana frente al comercio alrededor de las viviendas, se encuentra en un 96% muy mal, insatisfecho, mientras que el 4% está bastante bien, bastante satisfecho.

Ilustración 37

Grado de satisfacción con el comercio alrededor del proyecto Villa Mariana

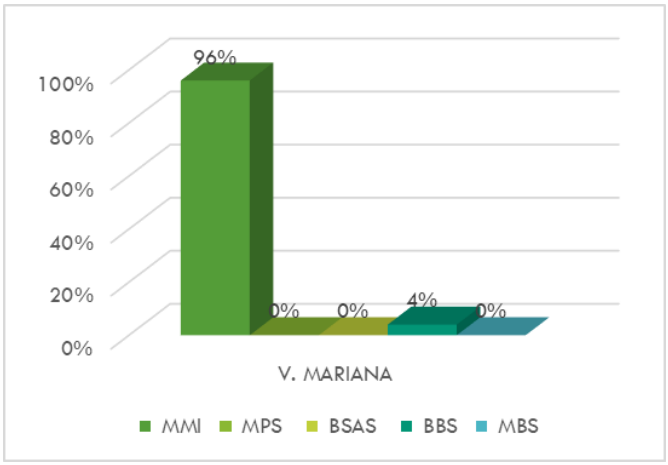


Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

3.5.3.5.Distancia de su casa al trabajo/lugar de estudio

Ilustración 38

Grado de satisfacción con la distancia del trabajo o lugar de estudio a la casa



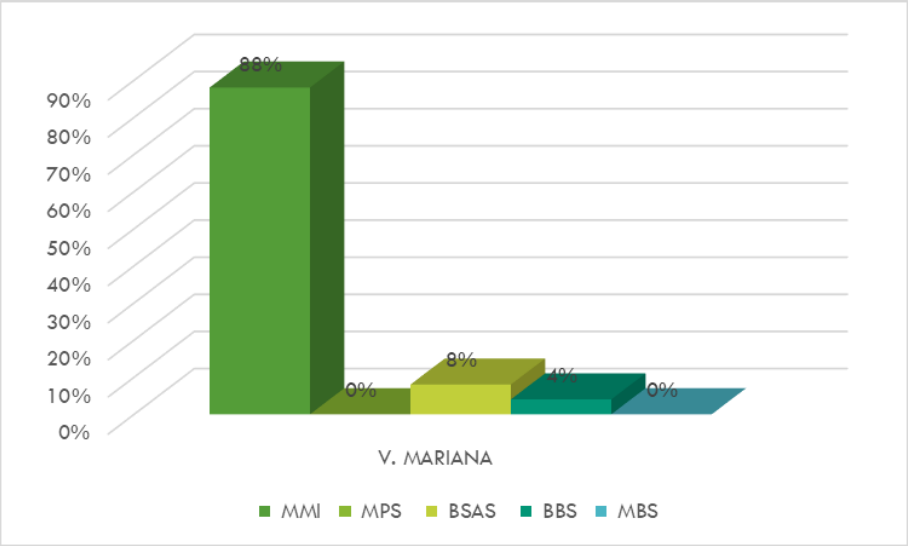
Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

El grado de satisfacción de los habitantes de Villa Mariana frente a este aspecto se encuentra en un 96% muy mal, insatisfecho, mientras que el 4% está bastante bien, bastante satisfecho.

3.5.3.6.Distancia de su casa al colegio de sus hijos

Ilustración 39

Grado de satisfacción con la distancia de su casa al colegio de sus hijos en Villa Mariana



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

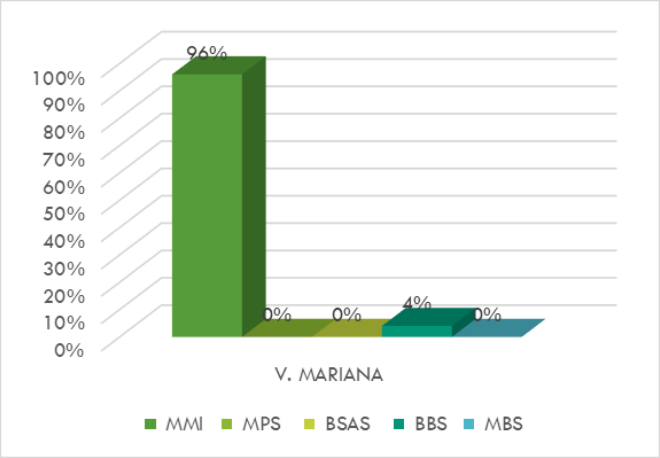
El grado de satisfacción de los habitantes de Villa Mariana frente a este aspecto se encuentra en un 88% muy mal, insatisfecho, el 8% indicó estar bien, suficiente, adecuado, satisfecho, mientras que el 4% está bastante bien, bastante satisfecho.

3.5.3.7.Vías de acceso a la vivienda

Los habitantes de Villa Mariana se encuentran, en un 96%, muy mal, insatisfecho con las vías de acceso a sus viviendas, mientras que el 4% está bastante bien, bastante satisfecho.

Ilustración 40

Grado de satisfacción con las vías de acceso a Villa Mariana



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

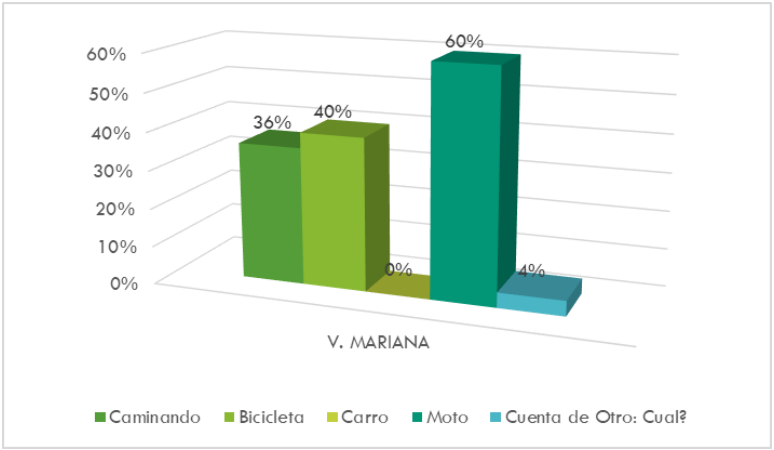
3.5.4. Transporte

Pregunta Orientadora: ¿En qué se moviliza?

En cuanto a los medios de transporte utilizados, se utiliza en un 60% motocicletas, 4n un 40% bicicletas, en el 36% se desplaza caminando y el 4% que indico otros medios de transporte, hizo referencia a motorratones.

Ilustración 41

Medio de transporte utilizado habitantes Villa Mariana



Nota: Elaboración propia a partir de la tabulación de la Encuesta realizada en el contexto de esta investigación

Capítulo IV

4. Problemática derivada del diseño y la gestión de los programas de vivienda

Para iniciar este capítulo, se dará una continuidad en cada proyecto, es decir se contará los impactos positivos y negativos por cada uno de los proyectos de vivienda los cuales se han desarrollo y los que aún no se han ejecutado pero que hacen parte del municipio de Flandes, para entender los impactos que se mencionaran es relevante conocer los términos o conceptos para ofrecer una mayor claridad frente al tema a tratar.

4.1. Carta Cheque

Es un mecanismo utilizado para dar a conocer a una persona u hogar sobre el beneficio adquirido la cual debe contener como mínimo los siguientes ítems

- *A nombre de una persona determinada:* En cuyo caso sólo el titular podrá cobrarlo.
- *A la orden:* El beneficiario puede cobrarlo o bien utilizarlo a su vez como medio de pago, en este aspecto como medio de reclamar un subsidio.

4.2. Problemas Sociales

Los problemas sociales son aquellos que aquejan a largos sectores de la población y tienen que ver con las condiciones objetivas y subjetivas de vida en sociedad. Sus causas pueden hallarse en aspectos económicos, políticos, etc.

Los problemas sociales pueden provenir de distintas causas, dependiendo de la naturaleza del problema. Por ejemplo, la desigualdad económica y de oportunidades suele ser consecuencia de la construcción histórica de una sociedad profundamente desigual separada entre ricos y pobres. Así mismo, las desigualdades económicas también pueden ser resultado de dinámicas políticas que tengan efectos catastróficos sobre la economía, a los cuales sólo la población más pudiente puede sobrevivir. A veces la desesperación de la clase oprimida la lleva a

quebrar las leyes de una sociedad percibida como injusta. Por eso, no es simple dar con las causas de los problemas sociales que el mundo padece.

4.3. Fondo de Adaptación

Es una entidad adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito público del Gobierno Colombiano que fue creado para atender la construcción, reconstrucción, recuperación y reactivación económica y social de las zonas afectadas por los eventos derivados del fenómeno de La Niña de los años 2010 y 2011. Desde la creación del fondo se ha contribuido al desarrollo sostenible, al bienestar económico y social ya mejorar la calidad de vida de miles de colombianos en todas las regiones del país. En el 2015, con la expedición de la Ley 1753 de 2015 mediante el cual se adopta el Plan de desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”.

4.4. Programa Red Unidos

Estrategia de intervención integral y coordinada que provee acompañamiento familiar y comunitario a las familias objeto de su intervención y facilita el acceso de sus beneficiarios a la oferta de servicios sociales del Estado, para la consecución de 45 logros básicos.

4.5. Focalización

Hace referencia a:

- La comprobación de media indirecta, Familias en nivel 1 de SISBEN.
- La Categórica: Familias desplazadas inscritas en el Registro Único de Victimas (RUV) y familias indígenas registradas en el censo indígena

4.6. Ola Invernal

Es el crecimiento de los desastres no se debe tanto a la naturaleza como al fuerte aumento de las vulnerabilidades creadas por el hombre:

- El deterioro de las condiciones sociales, económicas y ambientales de amplias franjas de la población.
- La baja gobernabilidad sobre el territorio, especialmente en los países en desarrollo.

En síntesis, se reconoce que el crecimiento de los riesgos y desastres es producto de problemas no resueltos en el modelo de desarrollo imperante: la misma causa estructural que origina el cambio climático. Como se mencionó antes, se revisará los aspectos por cada uno de los proyectos de vivienda que se presentan en el municipio de Flandes Tolima para ello se mostrara la localización y la cercanía de cada uno de ellos.

Ilustración 42

Localización General de los proyectos de Vivienda

Nota: Elaboración Propia

Es importante hacer mención que la información que reposa en cada uno de los proyectos ha sido revisada desde la óptima de las medidas evaluativas de la CEPAL, con la colaboración de la asesora y coordinadora de vivienda del municipio de Flandes.

4.7. Villa Magdalena

En el capítulo anterior se dieron a conocer, los pasos que decía la CEPAL que debería contener un proyecto de vivienda ahora bien revisando los esquemas y algunos costos que se mencionaron, es hora de identificar los impactos de la problemática derivada:

Ilustración 43

Villa Magdalena

Nota: Fuente Informe de vivienda 2022 Municipio de Flandes Tolima

4.7.1. Pre-inversión

4.7.1.1.Factores positivos

- La IDEA del proyecto y la finalidad de esta es concreta y busca desarrollar acciones que minimicen la necesidad de una población que presenta en este caso una vulnerabilidad como lo fue la calamidad pública.
- En cuanto al PERFIL los beneficios esperados eran claros, beneficiar a las familias que fueron afectadas por la calamidad pública.

- En materia de costos se contaba con el predio y adicional a esto, el municipio se presenta a la convocatoria pública de FONVIVIENDA, para la determinación de subsidios para los municipios y áreas destacadas en las resoluciones de asignación. De igual manera se realizó el presupuesto y se determinaron las áreas de cada una de las viviendas que se desarrollarían.

4.7.1.2.Factores negativos

- En este punto de pre-inversión, el proyecto de vivienda Villa Magdalena en cada una de sus etapas conto con una idea y un perfil de la vivienda que deseaban ejecutar, sin embargo, en la fase de PERFIL de la población a la que están destinados los beneficios, las características esperadas de las familias por beneficiar no se establece realmente, en los documentos encontrados se evidencia de donde nace la idea de crear el proyecto, a partir de ese momento existen varias acciones donde priorizan algunas familias en distintos actos administrativos, por un lado se encuentran algunas familias en resoluciones nacionales y otras en decretos municipales, los datos de estos documentos no coinciden y en total no se cubre lo planeado a la hora de ejecutar en el lote de terreno identificado. Lo que trae consigo diferencias en los beneficios y en los costos dado a que el presupuesto no sería el apropiado para llevar a cabo un proyecto de dicha magnitud. Y no se revisa a detalle las especificaciones de los hogares, en este perfil del proyecto se debió determinar claramente la población y sus características, para que no se presentara anomalías en etapas siguientes.
- Si esta etapa no está bien definida lo más seguro es que los avances posteriores no se den y que el proceso se haga más largo y que se realicen cortes y demoras en el tiempo, así la idea o la intención sea de buena calidad, efectiva y de alguna manera oportuna.

4.7.2. Inversión

4.7.2.1.Factores positivos

- En este aspecto la administración de ese periodo electoral creo un DISEÑO, el cual es entendido como los prototipos, estándares y normas vigentes definidos por la entidad, por lo que se evidencia que cuentan con certificaciones, licencias de urbanismo y construcción, es decir los temas administrativos son evidentes a la hora de desarrollar el proyecto.
- Contaban con una estructura financiera, donde se definía los aportes de cada uno de los directamente involucrados y se da reconocer los costos del desarrollo del programa o proyecto.
- Es de resaltar que las viviendas tienen las áreas que se regulan con las normas existentes para el periodo donde pretendían ser elaboradas.

4.7.2.2.Factores negativos

- En cuanto a la ejecución de la obra, la contratación para el desarrollo de estas viviendas se realizó, lo que no se logra conocer es el proceso del tipo de licitación y si existió algún tipo de competencia entre contratistas para elegir la mejor opción, teniendo en cuenta que no se encontró evidencia de este paso a paso.
- En este impacto se podría decir que no se entrega en ninguna de sus fases la cantidad de viviendas planteadas, estas cada vez disminuyen y es lo que hace que la cantidad de beneficiarios no sean los nombrados en los actos administrativos, lo que conlleva a situaciones problemáticas, no solo en los predios que ya cuentan con las obras de urbanismos y los servicios públicos, sino en las familias que hasta la fecha guardan la esperanza de que este proyecto avance y pueden ser beneficiarios de lo prometido mediante carta cheque a cada uno de ellos.
- Teniendo en cuenta que el EOT realiza una actualización en el 2015, el 70% de la etapa III de villa magdalena queda ahora en zona de Protección ambiental, proceso

que bajo normatividad no se podrá continuar como es debido, sino que pone un alto a un proyecto de vivienda en esta etapa específicamente. Donde se hace efectiva una carta cheque con más de 242 beneficiarios según el decreto 068 de 2011

Ilustración 44

Uso de Suelo - Villa Magdalena III

Fuente: Plano Esquema de Ordenamiento Territorial

- Se hace entrega de 511 cartas cheques, las cuales adjudican un lote de terreno en la urbanización Villa Magdalena, sin embargo, en este predio no se cuenta con esa cantidad de lotes en ese espacio de terreno.

4.7.3. Ejecución

4.7.3.1.Factores positivos

Se realizó un margen de viviendas que están siendo habitadas y que cuentan con los requerimientos mínimos urbanizables, agua potable, aguas servidas y electricidad, adicionalmente cuenta con vías de acceso, zonas verdes.

4.7.3.2.Factores negativos

- Aunque el proyecto cuente con los requerimientos mínimos urbanizables, en cuanto los requerimientos mínimos de servicios complementarios, a la fecha no se evidencian parques infantiles, espacios para el desarrollo de la organización comunitaria, las vías de acceso se encuentran en un estado regular, el transporte se dificulta, en ocasiones sufren por falta de continuidad del servicio de agua potable, negando la posibilidad de condiciones mínimas para una vivienda digna.
- En el punto de la ejecución y para ser más específicos, en la asignación de los beneficiarios, se considera que se generaron sobre saltos, ya que la asignación se realizó a familias de afectadas por la ola invernal, que en efecto, es denominada calamidad pública, sin embargo se notan muchas asignaciones en diferentes actos administrativos, que dificulta la implementación del mismo, y más si la condición era que ellos contaran con un ahorro programado para darle continuidad a la reubicación en las viviendas. Ahora bien, desde la presentación de la etapa I y II se postularon desde el inicio con 100 unidades de vivienda de las cuales se construyen 96 viviendas que se encuentran hoy en terreno.
- En la etapa III se realizaron 56 viviendas adicionales que se extendieron a lo largo de esta etapa aun sin haberse realizado por completo la etapa I y II, lo que conllevaría una escasa planeación en el momento de articular los proyectos de vivienda.
- Por otro lado, se resaltan que existen viviendas en esta etapa a las cuales sus mismos propietarios aún esperan se les legalice la propiedad, debido a que en su momento la administración vigente hizo entrega no legalizada de los predios y no se hizo oficial por los medios establecidos como se esperaba que se hiciera eventualmente. Lo que

deja entrever que las administraciones no entrelazaban esfuerzos para dar avances efectivos en los procesos que se adelantan de manera individualizada.

- Otro aspecto negativo, surge cuando se realizan asignaciones el 27 julio de tres días antes de que el periodo de este alcalde se diera por terminado, hasta esta fecha muchos de los terrenos aún son del municipio, es decir el subsidio en especie (lote y materiales), aún no está materializado. Por lo que muchos beneficiarios no conocen o distinguen donde es que queda su predio y en algunos casos se manifiesta donde es, pero no se hacen las diligencias normativas para la entrega del subsidio de este bien fiscal.
- A la fecha las viviendas realizadas, cuentan con propietarios que, según las condiciones de las resoluciones de asignación de subsidios dadas por la administración municipal ya pueden ser vendidas. Es por esto por lo que a la fecha se han reportado más de 4 casos que adelantaron este proceso de enajenación.

4.8. Villa Mariana

- Para el proyecto de vivienda de Villa Mariana, se estipularán los impactos positivos y negativos por cada uno de los pasos propuestos desde el primer capítulo, de esta manera se da inicio.

Ilustración 45

Villa Mariana

Nota: Archivo personal de Villa Mariana

4.8.1. Pre-inversión

4.8.1.1. Factores positivos

- La IDEA, como en los otros proyectos es significativa, se fundamenta en las necesidades y problemáticas sociales de una comunidad afectada por la ola invernal, para ello es importante recordar que Flandes está rodeado por el rio Magdalena el cual en temporada de lluvias genera afectaciones en los predios cercanos a él, para ese momento no era tan sencillo construir vivienda y reubicación por lo que se considera que se generaron proyectos de vivienda basados en la misma necesidad pero con un avance diferente.
- En cuanto al Perfil, los beneficios se medían en la satisfacción y la necesidad de una reubicación y la reducción de riesgo que representa la problemática, el municipio contaba con un predio y obras de urbanismo que se destinarían para este proyecto de

vivienda, los costos y análisis presupuestales se tenían y fueron plasmados en la licencia de urbanismo y construcción bajo las normas existentes para ese periodo de tiempo.

Factores Negativos

- En el momento de la creación de este proyecto existían otros que no se habían culminado y que no tenía un rumbo fijo y determinado, teniendo en cuenta los decretos expedidos por periodos anteriores.
- Se debió considerar con mayor amplitud el proyecto anterior, para que este no tuviera inconvenientes.

4.8.2. Inversión

4.8.2.1.Factores positivos

- Se tuvo en cuenta la normatividad vigente en materia nacional y municipal lo que permitió la entrega de las obras de urbanismo a satisfacción como se estipula en algunos de los anexos que harán parte de este documento.
- Se contaba con las disponibilidades de servicios públicos y los trámites fueron sujetos de aprobación y verificación del municipio, de parte de las autoridades ambientales, ministerio o entidades que intervengan directa o indirectamente frente al proyecto de vivienda.

4.8.2.2.Factores negativos

- El proyecto no cuenta en el momento con viviendas ejecutadas en su totalidad, solo se han realizados algunas partes de las estructuras, pero el desarrollo del proyecto se ve frenado durante los años.

- Existe acta de liquidación bilaterales en la interventoría que realiza seguimiento, control y verificación técnica, administrativa y financiera de este proyecto, es decir no se llegó a soluciones que permitieran la continuidad de este, lo que conlleva a que hoy sólo existan obras de urbanismo y sistemas de construcción en abandono.

4.8.3. Operación

4.8.3.1.Factores positivos

- La asignación de los beneficiarios se realizó, mediante resolución administrativa y contaba en su lista con personas que se escogieron por la calamidad ocasionada por la ola invernal.

Factores negativos

- Al no haber ejecutado la obra completa el proyecto no dio cumplimiento al objeto propuesto dentro de los contratos que se plantearon para el desarrollo y el beneficio de dichas familias.
- Las familias aún esperan una solución de base, para que se haga efectiva su reubicación en este lugar el cual como se menciona antes cuenta con obras de urbanismo algunas de construcción.
- Al proyecto pese a que no se culminó con las 26 viviendas se realizó un contrato para la construcción de una fase adicional de 10 viviendas, lo que permite evidenciar que no se culminaron los ciclos ni los recibidos a satisfacción. borre cosas
- En el momento este predio se encuentra habitado por personas ajenas a las asignaciones de vivienda y las cuales presentan construcciones en materiales provisionales.

4.9. Villa Lucia

Villa Lucia ha sido el proyecto que por su modalidad cuenta con un ciclo pleno, ya que completó todos los estándares lo cual permite realizar una efectiva evaluación de resultados.

Ilustración 46

Villa Lucia

Fuente: Elaboración propia

4.9.1. Pre-inversión

4.9.1.1.Factores positivos

- Nace de una convocatoria del gobierno nacional modalidad vivienda gratuita, lo que conllevo a que la idea se hiciera más fuerte y que se llevara a cabo en su totalidad esperada.
- La estructura tanto de costos como de beneficios fue desarrollada a nivel nacional por lo cual el municipio se presentó y ofreció lo trámites correspondientes para su viabilidad.
- El municipio contaba con el terreno para desarrollar el proyecto de vivienda, que es uno de los principales requisitos para la modalidad de vivienda gratuita.

4.9.1.2.Factores negativos

Hasta este momento no presenta impactos negativos pues se cumplen con los procesos requeridos, la presentación y los trámites internos que debía llevar a la entidad municipal.

4.9.2. Inversión

4.9.2.1.Factores positivos

- En el margen del diseño fue oportuno, se ciñeron a los trámites municipales y se mantuvo las condiciones de financiación presentadas por la *Ministerio de Vivienda* y el Fondo de Adaptación.
- La obra, así como fue diseñada se ejecuta en su totalidad, por lo cual las viviendas están siendo habitadas y se entregan con sus requisitos mínimos de urbanismo a los hogares beneficiarios del proyecto.
- El proyecto cuenta con vías de acceso y que se articulan con las vías terciarias municipales para el transito efectivo de sus habitantes.
- Se realiza el proceso contractual como lo previó la Nación, mediante las entidades competentes en cada caso específico.

4.9.2.2.Factores Negativos

- La ejecución de la obra tomó más tiempo del previsto, por lo que se realiza su entrega oficial en el año 2017. Es decir 4 años más de lo contratado.
- Los servicios públicos en especial el agua potable son cada vez más reducidos, y llega en pocas cantidades, lo que genera malestar e incomodidad a las familias que residen en la urbanización villa lucia

- Si bien es cierto la ejecución se realizó, pero la urbanización paso de contar con 268 viviendas a 264 para el mismo periodo de entrega. En el momento los espacios de las viviendas se encuentran dentro del proyecto sin ningún tipo de ejecución u acción.

4.9.3. Operación

4.9.3.1.Factores positivos

- Las personas a las que se les asigno cumplían unos requisitos, los cuales fueron avalados por el FONDO DE ADAPTACION, entre estos hogares que hicieron parte activa del censo de Ola Invernal, Victimas del Conflicto Armado, hacer parte del programa RED UNIDOS y puntaje del SISBEN.
- Se les asigno de inmediato la dirección y nomenclatura de la vivienda por lo que cada uno de ellos recibió la resolución administrativa que los acreditaba como propietarios del inmueble.

4.9.3.2.Factores Negativos

- Al hacer un paso y seguimiento por el proyecto se evidencian casas sin habitar en su defecto con elementos funcionales faltantes (Puertas, ventanas, alambrados internos, tejados)
- Se han dado a conocer a las administraciones múltiples inconvenientes sociales presentados por temas con estupefacientes y algunos delitos a mano armada. Por tal razón se dificultan los seguimientos evaluativos al proyecto. Los cuales se deben desarrollar en todos los proyectos de vivienda gratuita creados en todo el territorio nacional.
- La población que habita en la urbanización manifiesta índices altos de inseguridad y ponen a consideración que algunos de ellos poseían viviendas hechos que no han

podido ser confirmados y como se mencionaba anteriormente el aval de los hogares los daba en el orden nacional.

4.9.4. Problemática social

La problemática social incrementa en la urbanización villa lucia como se especificará a continuación:

Las anotaciones de las que se escriben a continuación han sido tomadas del equipo de vivienda del municipio, dado al programa de estrategias de atención para los flamencos en materia de vivienda.

Transporte público, pese a que existen rutas cercanas algunos conductores se niegan a ir hasta la urbanización según ellos por dos aspectos: 1) la inseguridad y 2) el estado de las vías de acceso.

Agua Potable, al existir tantos proyectos de vivienda cerca el flujo del agua no es constante y pueden pasar varios días sin el suministro por lo que muchos habitantes manifiestan que no les gusta vivir en la zona y menos en esas condiciones. Por esta situación se han presentado manifestaciones de la población en la empresa de servicios públicos del municipio de Flandes.

Amenazas, en las revisiones o seguimientos a vivienda realizados se evidencian algunos actos amenazantes a las familias habitantes, tomando esto como un argumento para que algunas propiedades estén deshabitadas por sus verdaderos dueños. se reportan 3 casos de esta índole ante la fiscalía general de la Nación.

Zonas comunes, al ser entregado el proyecto a sus beneficiarios finales existían zonas comunes en buen estado, en el momento de revisión las zonas comunes se encontraban abandonadas y sin un lugar propicio para los menores de edad. La gran parte de esta esta sin limpieza alguna y se encuentran estas zonas en mal estado.

Así como son mencionados estos inconvenientes se presentan más, dentro del proyecto de vivienda de Villa Lucia, en el último periodo se han efectuado algunos allanamientos por parte de la SIJIN y la Policía Nacional.

4.9.4.1.Factores negativos de todos los proyectos de vivienda

Todos los proyectos de vivienda del municipio de Flandes han tenido cruces con los otros actos administrativos dejando en evidencia hogares repetidos en cada uno como se evidencia continuación:

Normatividad	Repetidos
Decreto 050 y 068	21
Decreto 068 y Resolución 148	1
Decreto 050 y Resolución 376	2
Total	**24**
Villa Lucia	74
Total	**98**

Cuanto se hable del decreto 050 y 068 hacen referencia a Villa Magdalena etapa I, II y III y en cuanto a la resolución 0376 se estipulan los beneficiarios de Villa Mariana. Es decir, los hogares se han repetido entre los actos administrativos encontrado 24 que deberían verse beneficiados en alguno de los dos, por otro lado, existen 74 hogares que ya tienen o cuenta con una propiedad en villa lucia por lo que NO deberán ser tenidos en cuenta en los demás proyectos de vivienda. En este caso todos tienen la misma inconsistencia en la etapa de operación fase de asignación.

Capítulo V

5. Lineamientos para planteamiento y gestión de los programas públicos de vivienda

Los lineamientos para los programas de vivienda deberán tener en cuenta las acciones que están enmarcadas en la ley entre ellos algunos como estos:

5.1. Diagnóstico de necesidad

Conocido también como el reconocimiento de las necesidades de la población objeto la cual se buscaría beneficiar en dicho proceso se sugiere hacer una revisión general de los proyectos de vivienda y una evaluación de sus resultados, para que no se comentan errores de los anteriores proyectos de igual manera no tener duplicidad de la información especialmente en las asignaciones. Esto sin dejar a un lado que se debe reconocer en el área de vivienda una caracterización general de las necesidades de vivienda no solo en la zona urbana, sino que también en el área rural, contando con un punto de partida que en este caso específico serían los déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda, articulándose con áreas como el SISBEN. Es preciso manifiesta que un diagnóstico de necesidad debe contener como mínimo los siguientes requisitos:

- El problema de investigación
- El Objeto de estudio
- Los Objetivos
- El modelo de investigación
- El enfoque
- Técnicas de recolección de información
- Selección de la población en estudio

- Diseño de instrumentos para recolección de información
- Plan de trabajo

Antes de diseñar el proyecto se deberá realizar un diagnóstico situacional en materia de vivienda, donde se deberá reconocer el impacto social que este ocasionará, donde se especifique tipo de población, necesidades a satisfacer y los términos de espacio habitable, seguridad y convivencia.

- Se deberá crear un área o dirección de vivienda para que formule, regule, gestione y evalué, los proyectos de vivienda de toda índole, la cual debe rendir cuentas una vez al año y será regulada cada 3 meses por el comité de vivienda municipal.

5.2. Planteamiento del proyecto

En esta ocasión se deberá tener presente, todos los costos y beneficios que traerá consigo este proyecto a desarrollar. Es aquí donde se revisa cada parte técnica, ambiental, social y financiera. Todo esto con el fin de reconocer lo que se tiene para el proceso de ejecución y que el mismo se desarrolle en el tiempo establecido. Este también deberá contener los pasos del proyecto tipo MGA, para su cargue efectivo y que se pueda solicitar los recursos determinados, si para la financiación y cofinanciación si así se planteara. A esto se le consolidad las normas nacionales, departamentales y municipales y la gestión que se pueda realizar con las diferentes entidades que pueden generar competencias y ser actores directos o indirectos.

Este planteamiento se tendrá como enfoque primordial los lineamientos mínimos requeridos para urbanizar y los requerimientos que mínimos de servicios complementarios.

- Se deberá presentar un documento técnico que permita reconocer todas las fases, etapas y procesos que se generen de la ejecución del proyecto de vivienda.
- Deberá ceñirse a los parámetros reglamentarios del uso de suelo del municipio, y las normas urbanísticas determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial

- Cumplir con las etapas de factibilidad y viabilidad de todos los servicios públicos domiciliarios, y estos deberán ser actualizados cada año.
- Todo proyecto de vivienda deberá sujetarse y articularse a la normatividad vigente de orden nacional, departamental y municipal
- Se deberá hacer un estudio de mercado, donde se evidencie la dinámica de oferta y demanda durante toda la ejecución del proyecto y las proyecciones durante 5 años más

5.3. Ejecución e implementación

En esta fase se desarrollaría todo lo concerniente a los procesos contractuales licitaciones y será el punto donde se definirá a la persona jurídica o natural que ofrezca las garantías de los que se desea ejecutar, por lo cual no debe faltar un actor denominado interventoría la cual deberá ayudar integralmente en procesos siguientes, esta debe contener dentro de si la parte técnica, jurídica, administrativa y financiera, para que haga las veces de cuidador y protector del proyecto de vivienda en cada especificación.

Para este punto todos los requisitos de ley deben estar en firme y con validez en el tiempo, haciendo referencia a licencias de urbanismos y construcción, permisos ambientales, certificados de uso de suelo y de que no están zona de alto riesgo, estudio de títulos del predio en el que se desarrollara el proyecto, en firme los convenios, resoluciones y asignaciones de subsidios correspondientes. Y todos los que se dispongan en las leyes que apliquen para la realización del proyecto y que queden enmarcados en el proceso contractual.

La escogencia de los beneficiarios se deberá desarrollar con base al diagnóstico mencionado donde se identifica la población objeto y respecto a las condiciones del proyecto de vivienda y los requerimientos, teniendo en cuenta que estos pueden variar en el momento de que el proyecto nazca o sea motivado dentro de la administración municipal o en efecto este se desarrolle mediante algún tipo de convocatoria pública dado a que estos traen sus propias reglas o lineamientos a seguir y seria el municipio quien se condicionara a dicha convocatoria.

Si bien es cierto las condiciones también cambian, en efecto de que sean Vivienda de interés social Prioritario o Vivienda de interés social, es decir lo que se escoja realizar deberá estar alineado a la ley de vivienda, la política pública de vivienda nacional y si existe departamental y municipal también deberán tenerse presente a la hora de desarrollar el proyecto.

- El municipio deberá crear un encargo fiduciario para todo lo concerniente a vivienda, donde se colocarán las daciones en pago, los recursos establecidos por cesiones de otros proyectos urbanísticos.
- Por cada proyecto de vivienda se creará un encargo fiduciario y deberá tener una interventoría con las siguientes características (técnica, administrativa, financiera, jurídica) la cual deberá tener como mínimo 3 contratos que certifiquen y avalen su capacidad.
- Al momento de seleccionar los beneficiarios estos deberán estar acordes al decreto 1077 de 2015 o a las normas que especifique la entrega oportuna de subsidios, tanto de orden nacional, como departamental y municipal que se estén vigentes.
- Cada selección de beneficiarios de vivienda deberá ser publicada en diferentes medios de interés para la población general.
- Todo ciudadano que quiera participar deberá mostrar su interés mediante algún formato diseñado por el área de vivienda y avalado por control interno municipal.
- En caso de tener retrasos en la construcción o modificaciones que reducen la oferta del beneficio se amoneste de manera clara y expedita a la constructora y a los funcionarios públicos a cargo de la gestión del proyecto.
- Todo proyecto deberá contar un plan de contingencia desde el inicio del proceso de ejecución, para reconocer los impactos negativos y que estos no superen los tiempos establecidos.
- Es necesario que los proyectos de vivienda de interés social cuenten con espacios de reunión, esparcimiento, recreación para los menores de edad y de compartir para la creación de comunidades estrechas que pueden hacer frente a situaciones de seguridad y convivencia.

5.4. Seguimiento y evaluación

Este lineamiento va enmarcado en medir, cómo fue el impacto que se realizó con cada proyecto de vivienda, si la finalidad que se busca se cumplió o no y de este punto poder iniciar con nuevos proyectos de vivienda que se puedan tomar como un ejemplo a seguir y que llegan a la meta u objetivo planteado. La evaluación deberá tener en cuenta las problemáticas que se generan a partir de la entrega de las viviendas, tomando como referencia los derechos de cada uno de los hogares que habitan esa solución de vivienda así las cosas se deberán realizar matrices de satisfacción, herramientas o mecanismos que permitan la medición necesaria como parte de ejemplo de los lineamientos mínimos para el desarrollo urbanístico.

Capítulo VI

Conclusiones

- Se logran reconocer factores que afectan a los usuarios de las Viviendas de interés social, que en el caso del proyecto de *vivienda de interés social Villa Magdalena y Villa Mariana*, se da por el no cumplimiento de la planeación y la no implementación de lo planificado desde las instancias institucionales, y con las que el proyecto inició. Como se evidencia en el análisis realizado en los capítulos anteriores, hoy en día se presentan invasiones y problemas sociales de diferentes índoles como consecuencia de factores ya señalados de tipo social, político y económico en términos de manejo de recursos. Por cuanto, con una gestión administrativa adecuada, en el tiempo planeado de los proyectos de Vivienda de interés Social, se evitarían inconvenientes a futuro, tanto para los usuarios como para los gobiernos locales, tal como se han generado en el municipio de Flandes/Tolima.
- En el proyecto Villa Lucia, no se hizo un acompañamiento a los usuarios en termino de manejo de zonas comunes y/o acciones que permiten el desarrollo de la propiedad horizontal y el adecuado manejo de recursos comunales, entre las que se encuentra la convivencia, lo que se genera descuido de las zonas comunes y conductas de poco cuidado entre residentes; en este punto sugiere realizar un proceso de sensibilizaciones, en el entendido que las personas que habitan este proyecto vienen de diferentes lugares y tipos de vivienda, entre las que se encuentran casas de barrio, y/o casas campesinas, es decir no saben cómo vivir en una propiedad horizontal y las implicancias y responsabilidades que tiene esta nueva realidad, lo que se hace evidente en las acciones en materia de sentido de pertenencia y convivencia ciudadana.
- Los proyectos de vivienda ejecutados en periodos anteriores dejan entrever que se debe procurar selecciones de beneficiarios con mayor claridad y hacer una

verificación exhaustiva de cada hogar al cual se le pretende asignar algún tipo de subsidio de vivienda, con el cual se buscara mitigar la necesidad que se genera en cada familia flamenca; como consecuencia de estas inconsistencias se percibe la insatisfacción que presentan los hogares del municipio, en relación a ilusiones o anhelos, es decir expectativas no cumplidas; la credibilidad de los pobladores en los programas de vivienda de interés social, han disminuido lo que conllevaría que las nuevas formas de hacer vivienda como lo plantea el Gobierno Nacional y Local, no dieran los beneficios ofrecidos o se generaran demasiadas especulaciones teniendo en cuenta la historia y referentes de los proyectos aquí analizados. En esto se logra ver que la incredulidad en acciones correspondientes a vivienda se hace cada día más visibles en los flamencos, condiciones que pueden ser eludibles a vivencias pasadas, como se logra ver en los datos recopilados.

- Para hacer un proyecto de vivienda, se debe contar con las etapas de *pre-inversión, inversión, ejecución y la evaluación.* Este proceso se debe llevar a cabo de manera continua en cada etapa con el fin de realizar procesos de contingencia para que estos sean desarrollables en los tiempo planificados y prometidos a las comunidades; cabe resaltar que cada proyecto cuenta con diversas acciones que contribuyen en efecto a su ejecución, sin embargo en estos proyectos no se evidencia un cronograma que permita cumplir a cabalidad los tiempos establecidos, lo que deja en evidencia falta de planeación desde el inicio de los mismos y la recurrente falta de estrategias en cada administración municipal para su efectivo desarrollo recordemos que de los tres proyectos de vivienda mencionados solo uno logro culminar y cumplir por lo tanto el objetivo, si bien es cierto cada obra trae sus contratiempos, pero es pertinente que pese a que estos existan surja una fuerza de voluntad de llegar al objetivo planteado. Como diría en un Robert yates, es increíble lo que se puede conseguir cuando a nadie le importa quien se lleva el crédito. Esta sería la frase más rescatable que se podría utilizar en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, dado a que la prioridad debe ser la comunidad en sí.

- Hacer un proyecto de vivienda debe contener una serie de lineamientos los cuales valdrá la pena revisar por la CEPAL y por cada una de las normas vigentes para la realización y ejecución de estas. Si bien es cierto cada municipio se rige por normas, leyes, ordenanzas, acuerdos, decretos entre otras que permiten que la exista una funcionalidad en las actividades que se desean ejecutar, estas sirven como base principal para hacer las cosas bien, no solo en temas de vivienda sino en general con cualquier proyecto de interés público.

En este caso existen lineamientos que traerían consigo procesos lógicos, que determinaran un proceder adecuado para el cumplimiento de objetivos y metas establecidas y enmarcadas en un proyecto que determinara la disminución de déficit como el cuantitativo y cualitativo de vivienda, seguir lineamientos para algunos proyectos no sería una cuestión fácil, pero si bien es cierto seria lo que llevaría al éxito del proyecto en el cual se enmarcaran los esfuerzos interdisciplinarios para su efectivo desarrollo, dado a que en materia de desarrollo cualquier acción que se haga en pro de la comunidad suma para mejorar las condiciones no solo de las familias sino del municipio en sí.

5.5. Recomendaciones

Es de vital importancia realizar cualquier proyecto siguiendo un camino, una metodología y unos lineamientos que permitan reconocer el norte del proyecto en este caso específico de vivienda, contemplar la normatividad vigente es un escalón de los muchos que hay quedar en materia de consecución de un proyecto que se desea y que se ejecuta, en este documento queda claro que no solo depende de las intenciones el desarrollo de un proyecto, también deberá tener profesionalismo y componente claro pensar en colectivo para ser más específicos pensar en los beneficios que obtendrá en los beneficiarios finales, los hogares.

Se puede decir que cada proyecto es único y determinado por las acciones que realmente se quieren ejecutar y llevar a feliz término, sin embargo, vale la pena que antes de desarrollar

cualquier acción se examine que proyectos están ya en funcionamiento para que estos sean tenidos en cuenta en cada administración municipal y no dejarlos a la deriva, es importante desarrollar un plan de contingencia para avanzar de manera efectiva y pertinente sobre cada acción o meta planteada y esto debe tenerse en cuenta desde el desarrollo de los programas de gobierno, para hablar con hechos que verdaderamente logran salvaguardar lo bueno y hacer modificaciones a los factores de riesgo que puede tener cada proyecto de vivienda.

Hacer o desarrollar un proyecto de vivienda, debería asegurar mejores garantías a los hogares del municipio, desde cada área interdisciplinar reconocer las falencias y convertirlas en acciones decisorias es clave, no en marco de un beneficio común o pensando solo en los intereses del administrador a cargo, sino que se vuelva un pensamiento que se desarrolle en pro de la comunidad y en beneficio de esta.

El municipio deberá generar más acciones en materia de vivienda para disminuir los déficit cualitativos y cuantitativos de vivienda y de esta manera ofrecer mejores servicios a los hogares que siempre han soñado o anhelado una vivienda propia, lo primero será concientizar a la comunidad en los servicios u ofertas que genere el gobierno nacional en marco de su plan de desarrollo nacional y este deberá articularse de manera adecuada con las metas de plan de desarrollo municipal, esto en pro de gestionar acciones que determinen un mejor desarrollo para el territorio.

Bibliografía

BRIONES, G, En CORREA, Santiago, PUERTA, Antonio. 2002. Programa de especialización en teoría, métodos y técnicas de investigación social. Investigación evaluativa.

Castillo, Mercedes. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en COLOMBIA Notes on Colombia's dwelling problem. Bitácora Urbano-Territorial. Universidad Santo Tomas, págs. 15-21.

CEBALLOS Ramos, Olga Lucia. la Vivienda social en Colombia. Una mirada desde su legislación 1918-2005. (Editora académica) Bogotá, Editorial Pontificia Universidad Javeriana 2007, 280 p

DANE. Estadísticas de vivienda en Colombia. (2022) https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional

DIANA VELÁSQUEZ y otro. Análisis de la implementación de Políticas Públicas de Vivienda en Colombia. La vivienda digna en El Municipio de Cali 2010-2014

EOT, 2014. Esquema de Ordenamiento Territorial de Flandes- Tolima

FERRANDO, N. Esperanza (1992). El Derecho a una Vivienda Digna y Adecuada. Anuario de Filosofía del Derecho IX. Valencia (España). 1992. Pp. 305-322

GÓNZALEZ, Briñez, Mario Hernán., 2013. Evolución de la Política de Vivienda en Colombia. Docente de la Institución Universitaria. Politécnico Grancolombiano.

HERMIDA, Carla y otros (2020): Reflexiones desde la literatura sobre la vivienda social: localización, densidad y espacio público. Revista Eido No.15. Revista científica de arquitectura y Urbanismo.

Kurb, M. (2002). Gestión Consultante. A guía para el profesional (Cuarta ed.). (M. Kurb, Ed.) Ginebra, Suiza: Laboratorio Internacional Nuestra Oficina. Organización Internacional del Trabajo. Obtenido de https://www.academia.edu/36430419/MANAGEMENT_ CONSULTING_A_Guide_to_ the_Profession_ Fourth_editon_Edited_by_MILAN_ KUBR_INTERNATIONAL_LABOUR_ OFFICE_GENEVA

PRECARIEDAD Urbana: espacio público": Comisión Económica para América

Latina y el Caribe (CEPAL)

MUNICIPIO de Flandes- Tolima. Coordinación de vivienda Municipal.

SALDARRIAGA R., Alberto (2003): "Percepciones del problema de la vivienda en Colombia en el siglo XX", en: Doris Tarchópulos S. (ed.) (2003): Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes. Bogotá: Universidad Javeriana, INJAVIU, CEJA.

TADLAOUI, Sarah (2023): Manual de Consultoría en Asuntos Públicos. Universidad Externado de Colombia.

PLAN DE DESARROLLO: Prosperidad para Todos". Ley 1450 del 16 de junio del 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, en su artículo 117, define la vivienda de interés social.

PLAN DE DESARROLLO: Todos por un nuevo País". Ley 1753 del 9 de junio del 2015, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, en su artículo 90, define la Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO: Un Pacto por la Equidad" de Iván Duque Marquez.2018-2022, en su artículo 85, define la vivienda de interés social de conformidad con los previsto en el artículo 91 de la ley 388 de 1997.

PLAN DE DESARROLLO. Colombia Potencia Mundial de la vida. Ley 2494 del 13 de mayo de 2023 del presidente Gustavo Petro Urrego". Artículo 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PLAN DE DESARROLLO:" El Tolima nos Une". 2020-2023. Ordenanza No. 006 de 2020. Tema de vivienda los diagnostica disminuyendo el déficit cuantitativo de vivienda Urbana.

MINISTERIO DE VIVIENDA, Ciudad y Territorio. (2020, 22 de julio). Programas de vivienda prioritaria. https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip

MONTILLA, Galvis Omar de Jesús y Otros (2005): "Evolución e impacto de la financiación de vivienda en Iberoamérica". Universidad del Valle. Pp. 51 y 131-166

Velásquez, D. y Ortiz J., 2017. Análisis de la implementación de política pública de vivienda en Colombia. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali, 2010-2014 (Tesis de Grado) Santiago de Cali. Universidad del Valle.

Anexos

Los documentos y demás anexos consignados en el presente documento están organizados en el siguiente enlace:

https://drive.google.com/drive/folders/1uuZcnNsbuB2ab0bJtiWjINYD_XOR72mn?usp=sharing

Carpetas presentes en el drive de anexos

- INF. VILLA LUCIA
- INF. VILLA MAGDALENA
- INF. VILLA MARIANA
- ENCUESTAS
- Marco legal