



**“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS  
SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA  
PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL  
MUNICIPIO DE ACACIAS – META”**

**JENNY CAROLINA GUZMAN PRIETO  
LAURA KATHERINE MORENO LEAL  
MARGARITA MARIA HOLGUIN RODRIGUEZ**

**UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS - CONVENIO UNIVERSIDAD DEL TOLIMA  
ADMINISTRACION FINANCIERA  
ACACIAS - META  
2015**

**“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META**

**JENNY CAROLINA GUZMAN PRIETO  
LAURA KATHERINE MORENO LEAL  
MARGARITA MARIA HOLGUIN RODRIGUEZ**

**Trabajo de investigación formativa en la línea estudio de mercados  
presentado como requisito para optar al título de Profesional en  
Administración financiera**

**DIRECTOR  
YESID MIGUEL BELTRAN TOVAR  
Esp. En Gerencia de Proyectos**

**UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS - CONVENIO UNIVERSIDAD DEL TOLIMA  
ADMINISTRACION FINANCIERA  
ACACIAS – META  
2015**

**Nota de aceptación**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Presidente del Jurado**

---

**Jurado**

---

**Jurado**

**Acacias, 12 de noviembre de 2015**

Hoy que me encuentro a punto de culminar mi carrera, de ver consolidada una de mis más grandes metas y de sentir indudablemente satisfacción por el deber cumplido, quiero dedicarle este trabajo y todo mi esfuerzo a mi hijo Nicolás mi más grande motor y mi mayor orgullo.

Hijo, gracias por iluminar mi vida, gracias infinitas por enseñarme el verdadero significado de la palabra “amor” y sobre todo gracias por permitirme ser tu madre.

A ti madre, por enseñarme el valor del trabajo y por el gran esfuerzo que hiciste para que pudiera ir al colegio, por trabajar arduamente para darnos a mis hermanas y a mí una mejor calidad de vida.

A mi esposo por su apoyo incondicional y su amor, por ser paciente y comprensivo, por ser mi más grande amigo.

Jenny Carolina Guzmán Prieto

A mis 26 años de edad, estoy a punto de lograr una de las metas que tracé años atrás, cuando salí de estudiar mi papá me recalcó la importancia de seguir estudiando, que hiciera de mí una gran profesional y hoy puedo decirte, padre, lo hemos logrado, tú junto a mi mamita han sido esas personas que se encargaron día a día de aportar ese granito de arena para hacer de ese sueño una realidad.

Hoy dedico no solo este trabajo, les dedico 5 años de dedicación, paciencia, esfuerzo y 26 años de alegrías y tristezas.

Gracias por brindarme tanto amor.

Los amo.

Laura Katherine Moreno Leal

Dedico este proyecto a mi madre Olinda Rodríguez por su esfuerzo, dedicación, por su entrega y por estar ahí de la mano conmigo incondicionalmente ayudándome y apoyándome en este caminar.

A mi papá José Hectaer Holguín (q.e.p.d) que me enseñó tantas cosas y siempre estuvo ahí apoyándome en todas mis decisiones a pesar de mis errores, siempre queriendo lo mejor para mí, esperando siempre la mejor recompensa soñando y anhelando verme hecha una profesional y por cosas de la vida hoy no le es posible acompañarme, pero yo sé que donde quiera que se encuentre sabe que lo estoy lo cumpliendo. Por su entrega dedicación y trabajo para darme siempre lo mejor; Gracias Padre.

A mi hija Luna Alejandra que ha sido mi motor, mi vida, mi fuerza para salir adelante en los momentos difíciles gracias a su amor y su ternura me ha hecho una mejor persona.

Margarita María Holguín Rodríguez.

## **AGRADECIMIENTOS**

Damos infinitas gracias a Dios por iluminar nuestro camino y por estar a nuestro lado cada uno de los días, por llevarnos de su mano hacia el logro de esta meta tan anhelada, recibir nuestro título Profesional.

A nuestros tutores por su paciencia, dedicación y servicio, por ser parte fundamental en este proceso educativo al brindarnos sus enseñanzas, en especial al Profesor Yesid Miguel Beltrán, por su apoyo en la elaboración de este trabajo.

A nuestros padres por su apoyo constante, por ser nuestros compañeros de lucha, a ellos infinitas gracias por su esfuerzo, por sus enseñanzas y por su amor incondicional.

Mil y mil gracias “Poderosas”, por el equipo que formamos durante este proceso formativo, hoy por hoy, más que un equipo de trabajo que cumple con tareas y compromisos académicos, hemos construido una amistad, a través de tiempos de koinonia, nos reconfortamos por los días difíciles, y nos alegramos por las cosas bonitas que cada una pasa.

Gracias poderosas!



## CONTENIDO

	<b>pág</b>
INTRODUCCIÓN	19
1. PLANTEAMIENTO EL PROBLEMA	20
2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	21
2.1 OBJETIVO GENERAL	21
2.1.1 Objetivos Específicos	21
3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	22
4. JUSTIFICACIÓN	23
5. MARCO TEÓRICO	25
6. DISEÑO METODOLÓGICO	32
6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	32
6.1.1 Enfoque cuantitativo	32
6.1.1.1 Enfoque Cualitativo	32
6.1.2 Técnicas de recopilación de fuentes primarias	33
6.1.2.1 Perfil de los informantes clave	34
6.1.3.2 Técnicas de Recopilación secundaria	35
7. ANALISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL	36
7.1 ANALISIS EXTERNO	36
7.2 ANALISIS INTERNO	43
7.2.1 Análisis e identificación del producto	43
7.2.1.1 Características del producto	44
7.2.1.2 Clasificación por uso y efecto	45
7.2.1.3 Productos sustitutos	48
8. SEGMENTACIÓN DEL MERCADO	49
9. POBLACIÓN Y MUESTRA	50
9.1 TAMAÑO DEL UNIVERSO	50
9.1.1 Tamaño de la muestra	50
9.1.1.2 Diseño de la encuesta	51
10. ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	53

10.1 PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	53
10.1.1 Análisis de resultados	53
11. ANALISIS DE LA DEMANDA	70
11.1 FACTORES QUE AFECTAN LA DEMANDA	70
12. ANALISIS DE LA OFERTA	71
12.1 FACTORES QUE AFECTAN LA OFERTA	71
13. ANALISIS DOFA	72
CONCLUSIONES	73
BIBLIOGRAFIA	74
ANEXOS	75

## LISTA DE TABLAS

	<b>pág.</b>
Tabla 1. Proyección estimada para cubrir la demanda de vivienda en el Departamento del Meta	29
Tabla 2. Fuentes Empleadas en la Investigación	33
Tabla 3. Vivienda de Interés Social –VIS	38
Tabla 4. Vivienda diferente de Interés Social - No VIS	38
Tabla 5. Tamaño del universo	50
Tabla 6. Análisis DOFA	72

## LISTA DE FIGURAS

	<b>pág.</b>
Figura 1. Estructura de Mercados que Compiten en Proyectos de Vivienda	44
Figura 2. Tipo De Vivienda Unifamiliar	46
Figura 3. Tipo De Vivienda Bifamiliar	46
Figura 4. Tipo de Vivienda Multifamiliar Torres de Apartamentos	47
Figura 5. Viviendas con Diferentes Acabados Interiores y Exteriores	47

## LISTA DE GRÁFICOS

	<b>pág.</b>
Gráfico 1. ¿Tiene usted vivienda propia?	54
Gráfico 2. En caso de pagar arriendo, vive usted en?	55
Gráfico 3. ¿Cuánto paga de alquiler?	56
Gráfico 4. Le gustaría adquirir una vivienda en el municipio de Acacias – Meta?	57
Gráfico 5. ¿Qué tipo de vivienda le gustaría tener?	58
Gráfico 6. ¿Cuál es su situación laboral actual?	59
Gráfico 7. ¿Qué tipo de trabajador es?	60
Gráfica 8. ¿Si es empleado a que sector pertenece la empresa para la cual trabaja?	61
Gráfica 9. ¿Cuál es su asignación salarial mensual?	62
Gráfica 10. ¿Conoce usted proyectos de vivienda en el municipio de Acacias?	63
Gráfica 11. Si conoce proyectos de vivienda de interés social ¿por qué no ha invertido en ellos?	64
Gráfica 12. ¿ Su capacidad económica le permite adquirir una vivienda por valor de?	65
Gráfica 13. Cómo financiaría la compra de su vivienda?	66
Gráfica 14. ¿Ha sido beneficiario (a) de algún subsidio familiar de Vivienda?	67
Gráfica 15. ¿Hizo uso del subsidio de vivienda?	68
Gráfica 16. ¿Cuál es el número de personas que conforman su núcleo familiar?	69

## GLOSARIO

**LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):** es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV).

**LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

**PLAN PARCIAL:** un plan parcial es una figura de planeamiento urbanístico que tiene por objeto la Ordenación detallada en suelo urbanizable. La buena o mala imagen de muchos barrios de nueva construcción, es consecuencia de los aciertos o desaciertos en la elaboración de mismo.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** son aquellas que se sitúan en parcelas independientes. Que sirve de residencia habitual permanente o temporal, para una sola familia.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es una edificación en una parcela bifamiliar, la cual comprende dos (2) unidades de vivienda, cada una de ellas con acceso independiente para dos familiar, regidas por la propiedad horizontal.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** es toda construcción o edificio de departamentos o pisos que esté integrado por unidades de vivienda que se encuentren afectadas al régimen de propiedad horizontal.

Edificios que constan de varias unidad en una sola edificación y donde el terreno es de propiedad común.

**CREDITO HIPOTECARIO:** es una alternativa de financiación de vivienda para personas naturales, empleadas o independientes, mediante la cual usted puede adquirir o mejorar su vivienda, ofreciendo al Banco como garantía la hipoteca sobre el inmueble objeto de financiación.

**PROPIEDAD HORIZONTAL:** la propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

**DIVERSIDAD FUNCIONAL:** es un término alternativo al de discapacidad que ha comenzado a utilizarse en España por iniciativa de los propios afectados.

## RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad de este proyecto de investigación por la línea del “**ESTUDIO DE MERCADO**” es determinar qué personas vinculadas al sisben del Municipio de Acacias – Meta no cuentan con vivienda propia, estableciendo qué tipo de vivienda de interés social se debe construir para satisfacer la demanda y cumplir con los parámetros de vivienda digna.

Hablar de vivienda digna es sin lugar a dudas tocar la necesidad de las familias, determinar cómo está compuesto su núcleo familiar, cuáles son sus expectativas y también conocer cuáles son los ingresos que le permitirán acceder a una vivienda, toda vez que muchas familias colombianas en situación de riesgo, pobreza o vulnerabilidad no pueden acceder al derecho a una vivienda digna por las limitaciones de sus ingresos y por la escasez de una oferta de vivienda legal que satisfaga sus necesidades y se ajuste a sus presupuestos.

Para poder coadyuvar con los hogares de menores recursos económicos el gobierno creó la vivienda de interés social – VIS, junto a subsidios otorgados por el estado y las cajas de compensación familiar, ello con el fin de reducir el costo de las viviendas para este tipo de hogares, sin embargo aunque en el Artículo 51 de la Constitución política de Colombia se manifiesta que los colombianos tenemos derecho a una vivienda digna, no se ha establecido como tal, cómo debe ser esta vivienda, es por ello que:

(...)

En primera instancia, la ONU en su Estrategia Mundial, define a la vivienda digna como “un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos”.

De igual forma, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, identifica 7 aspectos que contribuyen a definir lo que puede ser una Vivienda Digna: Seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios y materiales, facilidades e infraestructura, habitabilidad, asequibilidad, lugar y adecuación cultural.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tomado de: <http://viviendadignausta.blogspot.com.co/2012/04/vivir-y-habitar-con-dignidad.html>



En el Municipio de Acacias – Meta, a través de este proyecto de investigación, en la línea “Estudio de Mercado”, se pudo establecer que la construcción de vivienda de interés social forma parte activa y lidera la economía del Municipio, contribuyendo al desarrollo socio económico; sin embargo aunque se han desarrollado en los últimos 10 años proyectos de vivienda de interés social, no se ha logrado reducir notablemente la carencia de vivienda.

Durante este proceso de investigación se pudo determinar que si bien es cierto, las administraciones municipales han tenido como base fundamental en sus planes de desarrollo la construcción de vivienda de interés social, también es cierto que las oportunidades de adquirir una vivienda de este tipo para las personas de escasos recursos económicos ha sido casi un espejismo, toda vez que al no contar con los ingresos suficientes y una vida crediticia las entidades bancarias les ha dado la espalda, permitiendo así con ayuda de la mal llamada “política” que las personas que ya cuentan con una vivienda adquieran otra más, absorbiendo así los beneficios del Estado para las personas vulnerables.

Por otro lado las empresas constructoras con presencia en el municipio de Acacias- Meta, no todas cuentan con la elegibilidad, proceso que se realiza ante Findeter con el fin de lograr el aval para obtener subsidios del estado con cargo a los proyectos de vivienda de interés social en beneficio de las personas en estado de vulnerabilidad, permitiendo así que se pierdan a falta de la elegibilidad los subsidios otorgados por las cajas de compensación o peor el caso la no aceptación de estos subsidios como forma de pago de los proyectos.

En este estudio de mercado se pudo establecer que 6 proyectos de vivienda de interés social que se desarrollan actualmente en el Municipio de Acacias – Meta, tan solo 1 cuenta con la elegibilidad ante FINDETER, 2 más tienen pensado tramitarla y para los otros 3 simplemente no les es importante, razón preocupante porque de esta manera no se le dará inclusión a las personas que realmente necesitan una vivienda y carecen de los recursos económicos para adquirirla.

Esta problemática genera una oportunidad para crear un proyecto de Vivienda de Interés social (VIP / VIS), el cual sea ejecutado teniendo en cuenta los beneficios otorgados por el Estado (Mi casa ya, Cuota decreciente Frech, subsidios a nivel nacional y territorial y por supuesto los subsidios otorgados por las cajas de compensación familiar).

Ahora bien, durante el desarrollo de este estudio de mercado se pudo determinar en el universo objeto de estudio, compuesto por 60.108 personas vinculadas en la

base de datos del sisben de Acacias y una muestra tomada de 97 personas como preguntas claves que el 75% de la población no cuenta con vivienda propia, que el 72 % de ella devenga de 1 a 2 SMLMV, lo cual permite identificar la gran problemática al momento de adquirir vivienda para estas familiar y no es un problema distinto a que al no cumplir con los parámetros exigidos por las entidades bancarias no pueden acceder a un crédito hipotecario, toda vez que los requisitos para ello es devengar un salario y medio en adelante pero también contar con una vida crediticia y una capacidad de endeudamiento que a todas luces ese 72 % no lo tiene.

Ahora, si a lo anterior le sumamos que el 64% paga de alquiler entre 301 a 500 mil pesos mensuales, surge la pregunta ¿Por qué si pagan entre 301 a 500 mil pesos mensuales de arriendo, las entidades bancarias no les dan un crédito hipotecario?, la respuesta es tan simple como triste, la razón de ser de las entidades bancarias no es ser comerciantes de finca raíz, si no ser administradores y duplicadores de los recursos que a ellos le confían, es por ello que cuando una persona se atrasa en sus pagos la entidad después de un arduo trabajo por recuperar la cartera decide embargar y rematar estos inmuebles a un bajo costo que sin embargo les permite recuperar su capital.

De igual manera este estudio de mercado arrojó que el 69% de las personas encuestadas se inclinan más por adquirir una vivienda unifamiliar y el 25% bifamiliar, lo que demuestra que el producto sustituto serían las viviendas bifamiliares, también nos arroja un resultado del 97% de personas que son empleadas, lo cual les permite de cierto modo poder pensar en adquirir una vivienda, es importante tener en cuenta que el valor aproximado de la hectárea de terreno urbano en Acacias – Meta, oscila entre el rango de \$600.000.000 a \$1.500.000.000, valor que varía dependiendo del sector.

Por lo anterior expuesto, se pudo determinar a través de este estudio de mercado que si es pertinente desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias, porque se cuenta con la demanda suficiente para este proyecto y por que sin lugar a dudas se coadyuvaría en el desarrollo del municipio y en una mejora de la calidad de vida de estas familias, de igual manera se pudo identificar que por el valor elevado de la tierra es conveniente que la vivienda de interés social se desarrolle bajo el sistema de propiedad horizontal, esto con el fin de hacer más accequible el proyecto y con mayor inclusión a bajo costo. Todo con el fin de satisfacer la demanda y alcanzar el mercado objetivo.

Sin embargo será a través de un estudio de factibilidad que se determine si el proyecto que nos arroja este estudio de mercado es o no viable.

## INTRODUCCIÓN

Los proyectos de vivienda de interés social en nuestro país se han convertido en uno de los programas bandera de los planes de desarrollo desde el nivel nacional hasta el local, toda vez que el déficit de vivienda es un problema que afecta a los países en vía de desarrollo del cual Colombia no es la excepción. Para menguar esta situación el gobierno nacional creó beneficios orientados para coadyuvar a satisfacer la necesidad de vivienda de los colombianos a través de los proyectos de vivienda de interés social VIS y algunas políticas relacionadas con subsidios familiares de vivienda para facilitar su compra.

Sin embargo se ha podido vislumbrar que aunque nuestra constitución Política en su Artículo 51 establece la vivienda digna como un derecho de los colombianos, no se ha establecido desde 1991 cómo debe ser esa “vivienda digna”, y como consecuencia, los problemas habitacionales de la población de menores ingresos han ido creciendo tanto en cantidad como en calidad” y de ello Acacias – Meta no es la excepción, puesto que aunque se han desarrollado en los últimos 10 años proyectos de vivienda de interés social no se ha logrado aún satisfacer la demanda, ni cumplir con las expectativas de las familias que han logrado un vivienda tipo VIS, bien sea por la mala calidad de los materiales empleados para la construcción, por la falta de diseño o simplemente por la reducción de espacios internos, de zonas verdes y de zonas comunales.

Con el propósito de conocer y analizar las características de la vivienda sustentable de interés social en la ciudad de Acacias, el presente trabajo, recoge además del planteamiento del problema, el marco teórico como referente para la investigación. La metodología y criterios arquitectónicos a utilizar en una vivienda, y los diferentes tipos de vivienda que hay dependiendo la población a la que se dirige y sus necesidades, logrando con ello un amplio referente a fin de determinar qué tipo de vivienda de interés social se debe diseñar para satisfacer la demanda y cumplir con los parámetros de vivienda digna tal como lo consagra el Artículo 51 de la Constitución Nacional.

## 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vivienda ha sido en el desarrollo de las ciudades la célula que ha dado origen a los asentamientos en el mundo. “Una vivienda digna” se ha convertido para los Colombianos en uno de sus más grandes anhelos, cabe anotar que el estado contempla en su carta magna en el Artículo 51 lo siguiente: “Todos los colombianos tienen derecho a una 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”<sup>2</sup>. Se cree que la vivienda digna es aquella donde podemos salvaguardarnos del frío, donde podemos estar en unión familiar, el lugar donde podemos descansar y donde nuestros sueños se pueden cultivar.

En Colombia el mercado de la vivienda tiene un elevado potencial de crecimiento, dado que los hogares aumentaron sus ingresos en los últimos años y muchos dieron el salto a la clase media; sin embargo se ve con preocupación que en Colombia aunque el mercado de vivienda se potencialice el déficit de esta sigue siendo alto y todo se debe a que las personas que realmente necesitan una vivienda digna hoy día se encuentran pagando arriendo o viviendo hacinados en casas familiares, y aquellos que ya cuentan con un techo se siguen adueñando de muchos más.

El Municipio de Acacias – Meta no es la excepción, puesto que aunque el mercado inmobiliario ha tenido gran acogida en los últimos diez (10) años, y la Administración Central en cabeza de sus alcaldes en cada uno de sus periodos han presentado en sus programas de gobierno como eje fundamental – La Asignación de Vivienda de Interés Social Prioritaria y/o Interés Social en concordancia de los Planes Nacionales de Desarrollo, no han logrado aún disminuir considerablemente esta carencia de vivienda en los Acacireños.

Es por lo anterior que mediante el **“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META”**, se pretende identificar cuántas personas se encuentran vinculados en la base de datos del sisben, cuántas de ellas no cuentan con vivienda propia, cuál es su monto de ingresos mensuales, cuantas personas conforman su núcleo familiar, con el fin de establecer la demanda para este tipo de proyecto y con ello poder coadyuvar al desarrollo del Municipio y por qué no decirlo de las familias.

---

<sup>2</sup> Tomado de: Constitución Política de Colombia, 1991

## 2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 2.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar a través de este proyecto de investigación por la línea del “**ESTUDIO DE MERCADO**” qué personas vinculadas al sisben del Municipio de Acacias – Meta no cuentan con vivienda propia, estableciendo qué tipo de vivienda de interés social se debe construir para satisfacer la demanda y cumplir con los parámetros de vivienda digna.

#### 2.1.1 OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Formalizar un modelo de investigación de mercados que genere información útil, pertinente y suficiente para el diseño de un proyecto de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias –Meta, que deberá contemplar:

- La detección de los elementos necesarios para determinar el proyecto de vivienda a lanzar.
- El diseño del proyecto de vivienda de acuerdo a las necesidades de la población.
- La identificación de los instrumentos de medición más pertinentes para una buena toma de decisiones.

2. Identificar posibles ventajas frente a la competencia.

3. Establecer el mercado objetivo.

### 3. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿Qué impacto tiene la construcción de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias? (estudio de la competencia – análisis externo).
2. ¿Qué factores han influido para que las familias que no cuentan con una vivienda propia no hayan sido beneficiadas de proyectos de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias? (político, económico, social)
3. ¿Por qué razón las familias que se encuentran afiliadas a las cajas de compensación familiar no hacen uso del beneficio del subsidio familiar?  
  
(No hay inclusión en los proyectos – política, las constructoras no tienen viabilidad).
4. ¿Cuál es el proyecto de vivienda de interés social ideal para satisfacer la demanda?
5. ¿Tienen la posibilidad las personas que devengan un salario mínimo de adquirir una vivienda con crédito hipotecario?

#### 4. JUSTIFICACIÓN

Mediante esta investigación se tiene como propósito desarrollar un proyecto de vivienda que no supere los topes permitidos de interés social (VIP de 0– 70 SMLMV ó VIS de 70 - 135 SMLMV), pero no se conoce el nivel de aceptación que se tendría en la población y cuál es la expectativa de vivienda que tienen, así como se desconoce cuál es la capacidad económica de adquisición.

De esta manera surge la investigación para dar respuesta a estas inquietudes y de este modo determinar si es pertinente o no la ejecución del proyecto en mente.

Lastimosamente muchos acacireños que han salido “Favorecidos” en proyectos de vivienda de interés social prioritaria y/o interés social en el Municipio, no han podido llevar a feliz término el sueño anhelado de tener una vivienda propia, debido a que no tienen la capacidad de endeudamiento o la vida crediticia para que una entidad Financiera le respalde bajo la figura de Crédito Hipotecario, llevándolos a renunciar a su deseo de tener vivienda o en el peor de los casos a ser revocados los subsidios que se les asignó bien sea por el municipio o por las Cajas de Compensación Familiar, quedando vetados por un término de 10 años.

La vivienda en Acacias debería tener un proceso real de planificación el cual permita realizar un esquema cercano a la vivienda digna, mirarla desde el punto de vista de la calidad contextual con el fin de analizar las condiciones del entorno donde se pretende ubicar, no solo físicas sino también socio culturales y con ello definir las necesidades no solo de sus habitantes sino también de sus determinantes constructivas, espaciales, culturales, climáticas, entre otras, revisar la calidad técnica, la cual define como se llevará a cabo dicha edificación teniendo presentes los procesos constructivos de acuerdo a cada tipología de construcción de acuerdo al paisaje y a la región donde se ubique y sobre todo que permita beneficiar al que realmente carece de una vivienda.

(...)

A partir del Censo de Edificaciones, implementado en diciembre de 1996 como requisito fundamental para el cálculo del PIB de la construcción subsector edificaciones; en julio de 2001 el DANE, en su interés permanente por el mejoramiento de procesos y optimización en los recursos existentes, implementó la investigación vivienda VIS y No VIS mediante la técnica Estadística de panel longitudinal, la cual permite el seguimiento detallado del universo de estudio a través del tiempo. Su objetivo es establecer a través del Censo de Edificaciones, el comportamiento y la evolución de la Vivienda de Interés Social, mediante el

seguimiento de las variables metros cuadrados, unidades del destino y precio de venta del metro cuadrado.<sup>3</sup>

En Junio de 2015, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (Dane) publicó las cifras del censo de edificaciones correspondientes al primer trimestre de este año, las cuales muestran que la vivienda de interés social (VIS) creció 4,9 por ciento con respecto al mismo periodo de 2014, con un total de 20.249 unidades habitacionales. Para el mismo corte, las unidades iniciadas para vivienda presentaron un crecimiento del seis por ciento, alcanzando las 41.325 soluciones.

“Es de destacar que la vivienda cuyo valor oscila entre los 70 y los 135 salarios mínimos creció un 25 por ciento, llegando a las 11.568 unidades”, según informó el ministro de Vivienda y Agua, Luis Felipe Henao Cardona.

Al hacer la revisión en materia de área, los resultados también son positivos. El área iniciada para vivienda presentó un crecimiento del 5,1 por ciento en el primer trimestre de 2015, alcanzando los 3 millones 632 mil 135 metros cuadrados.

La VIS creció 6,1 por ciento con un registro de 1 millón 145 mil 16 metros cuadrados, destacando también el rango entre 70 y 135 salarios, que creció al 26,5 por ciento.<sup>4</sup>

Teniendo en cuenta lo anterior no es descabellado basar esta línea investigativa en un **“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META”**, Toda vez que según manifiesta el ministro de Vivienda y Agua, Luis Felipe Henao Cardona. *"la construcción de vivienda de interés social sigue jalonando la economía colombiana y disminuyendo el déficit habitacional"*, esto con referencia a las últimas cifras reveladas por el DANE sobre licencias de construcción, lo cual se ve reflejado también en más generación de empleo y más economía positiva para el país”(…)

---

<sup>3</sup> Consultado en <http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-en-industria/construccion/vivienda-de-interes-social>. Agosto 12 de 2015.

<sup>4</sup> Consultado en <http://www.portafolio.co/economia/vivienda-interes-social-colombia-2015>. Agosto 12 de 2015.



## 5. MARCO TEORICO

La vivienda en Colombia en especial la Vivienda de Interés Social – VIS, se ha reconocido como un instrumento fundamental en busca de la disminución de pobreza y mejoramiento de la calidad de vida de millones de colombianos.

(...)

La política de vivienda en Colombia se remonta a la década de los años treinta cuando se crearon los primeros mecanismos institucionales. En 1932, se fundó el Banco Central Hipotecario con el objetivo principal de promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario. Más adelante, en 1939, se creó el Instituto de Crédito Territorial<sup>5</sup>, entidad encargada de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda.

Durante cuatro décadas la política de vivienda urbana y de familias de escasos recursos recayó en estas dos instituciones, pero en 1972 el Presidente Misael Pastrana Borrero buscó una nueva directriz de desarrollo económico basado, entre otras estrategias, en el fortalecimiento del sector de la construcción de vivienda (...). Durante este gobierno se crearon dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Del modelo del UPAC de la década de los años 70, que había sido pensado para extender el acceso a la vivienda en un país bajo un contexto económico controlado, se pasó a un modelo de control sobre las tasas de interés para la compra de vivienda a través de la UVR, como estrategia de financiamiento.

A partir de 1991 se presentaron cambios importantes en el sistema de financiamiento y en la política de vivienda estatal. Por un lado, la Constitución dejó establecido el derecho a la vivienda digna y, por otra parte, las herramientas financieras para otorgar créditos de este tipo han mejorado el volumen de recursos disponibles para los usuarios y han reducido el nivel de morosidad, todo esto dentro un contexto que sigue presentando algunas fluctuaciones por los topes oficiales a la tasa de interés que afecta los incentivos de las entidades financieras crediticias.

---

<sup>5</sup> Ley 200 de 1939. Con las reformas de 1942 y 1948 el ICT pasó a otorgar préstamos a cooperativas de empleados y a la construcción y adjudicación de vivienda urbana.

Paulatinamente, el Estado desmontó su modelo de corte asistencialista y se estableció una política de financiamiento a través de las corporaciones de ahorro y vivienda y de otros intermediarios financieros que entraron a competir en el mercado de crédito hipotecario bajo un esquema de tasa de interés de corto plazo del mercado doméstico<sup>6</sup>.

En general, a partir de la década de 1990, la política de vivienda se sostuvo en dos componentes: por un lado, las reglas de mercado, bajo una estructura de banca múltiple, y, de otra parte, la doctrina de la Corte Constitucional, según la cual la vivienda es un bien mérito. Por tanto, la fijación de los costos de financiamiento debe ser controlada y no puede quedar sujeta a las reglas del mercado. Inclusive establece que pueden existir tasas de interés menores a las del mercado para el caso de vivienda de interés social.

Sin embargo, los cambios en el modelo de crecimiento económico, las reformas financieras, las fluctuaciones de la tasa de interés y los ajustes en el cálculo de la UPAC llevaron al colapso de este sistema de financiamiento de vivienda al finalizar la década de 1990.

El esquema de financiación de vivienda sólo se mantuvo por ocho años. A la par de su muerte paulatina, se registró una masiva pérdida de viviendas de los deudores hipotecarios ante la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, debido a las altas tasas de interés, que alcanzaron niveles superiores al 50%

(...).

Durante la crisis económica y financiera que vivió el país a finales de la década de los noventa se experimentó una caída de la construcción de viviendas y una pérdida en la dinámica del sistema de financiamiento hipotecario (la cartera hipotecaria pasó del 11% del PIB en 1998 al 5,9 en 2004 y los desembolsos anuales del sector financiero para vivienda cayeron del 2,7 del PIB en 1996 al 0,5% en 2004) (...).La difícil situación que atravesó el sector de la vivienda durante los años noventa llevó a la Corte Constitucional (...) a tomar decisiones que cambiaron el rumbo de la política, especialmente las sentencias concernientes al prepago de las obligaciones para los deudores hipotecarios y el cálculo de la corrección monetaria (UPAC) con respecto al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC).<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ley 45 de 1990, Ley 9 de 1991 y 35 de 1993.

<sup>7</sup> C-383 de 1999 y C-700 de 1999

En consecuencia se expidió la Ley Marco de Vivienda (Ley 546 de 1999) <sup>8</sup> que eliminó el sistema UPAC y estableció una conversión de los créditos hipotecarios en UPAC a Unidades de Valor Real (UVR), cuyo cálculo se establece diariamente con base en el comportamiento del IPC.

Adicionalmente, la política de vivienda focalizada en los hogares de ingresos bajos también ha presentado modificaciones, cobijando a las familias con ingresos menores a cuatro salarios mínimos, mediante subsidios. Esta labor se sumó a la que venían desarrollando las cajas de compensación familiar con sus afiliados y a la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, todo con el fin de establecer los parámetros para la asignación de los subsidios.<sup>9</sup>

### **Influencia de la Corte Constitucional en la política de vivienda**

El amparo del derecho a la vivienda en la Constitución ha permitido que los fallos de la Corte Constitucional delimiten la política de vivienda, llegando a modificar algunos artículos de la Ley Marco, estableciendo, entre otras cosas:<sup>10</sup>

- la atadura exclusiva de la corrección monetaria a la inflación reciente<sup>11</sup> con miras a evitar los costos de la tasa de interés real a los deudores, como ocurrió entre 1993 y 1999.
- la obligación al sistema financiero de aceptar los prepagos de la deuda como un derecho del deudor.<sup>12</sup> Esto, por un lado, promueve la competencia entre las entidades que ofrecen crédito y, por otro, beneficia a los deudores.
- el ordenar al Banco de la República a fijar una tasa máxima de interés real para los créditos de vivienda diferentes a la VIS, inferior a cualquier tasa de interés real certificada por la Superintendencia Financiera para los créditos 'normales' (o diferentes al crédito hipotecario).<sup>13</sup>

Así mismo, mediante la Ley 57 de 1989, se creó La Financiera de Desarrollo Territorial S.A., FINDETER, una sociedad pública, anónima, del orden nacional, constituida con la participación exclusiva de entidades públicas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38 y 68 de la Ley 489 de 1998, dotada de personería jurídica. Un banco especial que le presta dinero a los alcaldes,

---

<sup>8</sup> Principios de la legislación en materia de vivienda

<sup>9</sup> Ley 49 de 1990; Ley 3 de 1991; Decreto 599 de 1991; Decreto 2154 de 1993, Decreto 706 de 1995; Decreto 1169 de 1996.

<sup>10</sup> CLAVIJO, Sergio, (2001) "fallos y fallas económicas de las altas cortes: El caso de Colombia de 1991 – 2000". Borradores de economía- Banco de la República, No. 173.

<sup>11</sup> Sentencia C-383 de 1999.

<sup>12</sup> Sentencia C- 252 de 1998.

<sup>13</sup> Sentencia C – 995 de 2000.

gobernadores o dueños de las empresas que quieren hacer carreteras, colegios, hospitales, canchas, parques, estaciones de bomberos, hoteles, la construcción del acueducto, los camiones del aseo, etc. que beneficiar a todos los habitantes de una región. Este préstamo es llamado crédito de redescuento.<sup>14</sup>

En el desarrollo de la Política de Vivienda de Interés Social (VIS) en las ciudades o zonas urbanas desde el año 2002, FINDETER se encuentra en el grupo de entidades que después de estudiar minuciosamente los documentos que presentan las empresas o entidades y realizar la visita de inspección, emite el concepto favorable que acepta los planes de solución de vivienda de interés social a los cuales pueden acceder los beneficiarios por medio de la aplicación al subsidio familiar de vivienda (SFV).

Teniendo en cuenta esta gran responsabilidad las UNIDADES regionales de FINDETER, reciben la documentación de los diferentes planes de vivienda, como lo dispone la resolución **610 del 2004 del Artículo 7 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.**

(...)

Las actividades de FINDETER relacionadas con proceso de elección de los proyectos de vivienda de interés social, son consecuencia de la organización institucional que hizo el gobierno nacional para llevar a cabo la política de vivienda promovida a partir del año 2002, que tomó también otras decisiones como la terminación definitiva del INURBE (Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana), la creación del ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, del Fondo Nacional de Vivienda, de la Unión Temporal de Cajas de Compensación Familiar, y la función de FONADE (Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo) de controlar que se realicen los planes de soluciones de vivienda de interés social en los que se aplican subsidios del dinero de la nación.<sup>15</sup>

De igual manera la Ley 1753 de 2015 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 “Todos por un nuevo país”, en su artículo 90 contempla aspectos importantes referentes a la vivienda de interés social (VIS) y la vivienda de interés social prioritaria (VIP) contemplando que:

---

<sup>14</sup> Consultado en [http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/tu\\_sabes\\_que\\_es\\_findeter\\_pub](http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/tu_sabes_que_es_findeter_pub) Agosto 12 de 2015.

<sup>15</sup> Consultado en [http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/elegibilidad\\_de\\_vivienda\\_1\\_pub](http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/elegibilidad_de_vivienda_1_pub) Agosto 12 de 2015.

**La Vivienda de interés social (VIS):** Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV).

**La Vivienda de interés prioritario (VIP):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).<sup>16</sup>

Bajo los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 “Por un nuevo país”; mediante ordenanza 776 de 2012 se expide el Plan de Desarrollo Económico y Social del Departamento del Meta para el periodo 2012 – 2015 “Juntos Construyendo sueños y realidades” en su estrategia 5 **“Potenciar el Desarrollo desde la oferta de soluciones de vivienda a la familia, la organización para la productividad y la seguridad alimentaria”** en el subprograma 2 **“más familias bajo techo propio”** se establece por parte de la Gobernación del Meta las condiciones para que las asociaciones de vivienda generen, impulsen y desarrollen proyectos de vivienda que cubra la población que se contempla en la siguiente tabla:<sup>17</sup>

Tabla 1. Proyección estimada para cubrir la demanda de vivienda en el Departamento del Meta

Indicador	Línea de Base	Fuente Estadística	Meta Cuatrienio
Número de mejoramientos de vivienda para mujeres cabeza de hogar	ND	NA	Ofrecer 890 mejoramientos de vivienda para mujeres cabeza de hogar.
Número de viviendas construidas para mujeres cabeza de hogar	ND	NA	Ofrecer 800 viviendas nuevas para mujeres cabeza de hogar
Número de mejoramientos de vivienda para población con discapacidad	ND	NA	Ofrecer 200 mejoramientos de vivienda para población con discapacidad.
Número de viviendas construidas para población con discapacidad	ND	NA	Ofrecer 230 viviendas nuevas para población con discapacidad.
Número de subsidios para compra de vivienda usada entregados a familias víctimas	ND	NA	Entregar 1650 subsidios complementarios de vivienda a familias víctimas
Número de subsidios para compra de vivienda nueva entregados a familias víctimas	ND	NA	Ofrecer 2.182 viviendas nuevas para familias víctimas
Número de viviendas construidas para familias en extrema pobreza	ND	NA	Ofrecer 1.000 viviendas nuevas a familias en extrema pobreza.
Número de viviendas construidas en sitio propio de familias vulnerables.	ND	NA	Ofrecer 435 viviendas construidas en sitio propio de familias vulnerables.
Número de familias vulnerables beneficiadas con titulación de predios			Beneficiar a 300 familias vulnerables con titulación de predios.
No. Has. Compradas para V.I.S.	ND	NA	Comprar 120 hectáreas para V.I.S.

Fuente: Plan de Desarrollo Económico y Social del Departamento del Meta 2012 – 2015

<sup>16</sup> Ley 1753 del 9 de Junio de 2015 Art. 90.

<sup>17</sup> Ordenanza 776 de 2012.

En cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo del Departamento del Meta, la gobernación en cabeza del Dr. Alan Jara Urzola ha terminado 1.200 soluciones habitacionales de las 3.196 que hacen parte de los dos proyectos de vivienda que lidera y que llevan por nombre ERNESTO JARA y BETTY CAMACHO DE RANGEL; estas evidencian un avance de obra del 70%; aportando de esta manera al desarrollo socioeconómico de las familias más vulnerables de Villavicencio, brindándoles soluciones de vivienda digna.<sup>18</sup>

Ahora bien, el Plan de desarrollo del Municipio de Acacias “La Decisión correcta” 2012 – 2015, contempla en su primer eje programático “**Social y participativo**” el sector vivienda, estableciéndose la importancia del crecimiento poblacional que ha surgido en el municipio de Acacias en los últimos años, justificando la realización de proyectos de construcción de viviendas por cada sector social vulnerable como:

- Construcción de ciudadelas para trabajadores formales e informales.
- Programas de construcción de vivienda en sitio propio.
- Soluciones de mejoramiento de vivienda.
- Programas de viviendas para reubicación de personas en zona de alto riesgo.
- Planes de vivienda para los sectores sociales vulnerables, desplazados y madres cabeza de familia.
- Incentivo, Fomento y Alianza estratégica de Sector de la Construcción de vivienda de Interés social de estrato 1,2 y3.
- Propietarios con Propiedad, fomento a la legalización de predios, programas de vivienda e inmuebles en el municipio Acacias.
- Programa Tierras productivas y Turísticas.
- Alianza Estratégica para el establecimiento de un mercado inmobiliario que presente oferta a bajo costo, con estándares de calidad de vida y espacios urbanos óptimos.
- Programas de banco de materiales.
- Gestión y estrategias de incorporación en el mapa de mercados mobiliarios del país.
- Programa de Fomento de Infraestructura Urbanística Urbana.
- Mejoramiento del espacio público en proyectos de Vivienda.
- Restructuración estratégica de la Empresa de Vivienda de Acacias

Sin embargo se ha podido evidenciar que durante el periodo 2012 – 2015 la construcción de vivienda de interés social no ha sido el eje primordial de la actual

---

<sup>18</sup> Consultado en <http://www.meta.gov.co/es/en-un-70-avanza-la-construccion-de-viviendas-de-interes-prioritario-que-adelanta-la-gobernacion-del-meta-en-villavicencio/> Agosto 13 de 2015.

administración, puesto que los proyectos de vivienda que ejecuta el Municipio son producto de administraciones anteriores como es el caso del Proyecto de vivienda VIP “Urbanización el Trébol II” cuya tipología de vivienda es bifamiliar, conforme se evidencia en la Unión Temporal el Trébol II firmada el 23 de diciembre de 2011 por la Empresa de Vivienda Municipal de Acacias EMVIVA y el Grupo Empresarial Olimpo – Empresa constructora que desarrolla el proyecto.

Así mismo mediante informe ejecutivo de la gestión del periodo comprendido entre el 1 de enero al 21 de diciembre de 2012 la Empresa de Vivienda Municipal de Acacias – EMVIVA al iniciar el periodo 2012 – 2015, recibió proyectos que estaban en proceso de ejecución y de los cuales algunos presentan inconvenientes de tipo técnico, administrativo y financieros como: Urbanización Altos de Covicon, Urbanización el Trébol, La Nueva Jerusalén, el Palmar de Jerusalén y la Segunda Etapa de la Urbanización el Trébol (proyecto que se contempló inicialmente con 66 viviendas unifamiliares y en la Administración de la Decisión Correcta se otorgaron 66 cupos más, ampliándose a 132 soluciones de vivienda éstas de tipo bifamiliar.

Por otra parte, en una visita realizada en el mes de Septiembre del año 2015 al Municipio de Acacias, el vicepresidente actual German Vargas Lleras dijo a los presentes que la Administración en vigencia no presentó proyectos de vivienda de interés social ante Findeter y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de FONVIVIENDA y que por tal razón los recursos que iban orientados al bienestar de vivienda para el municipio de Acacias - Meta se perdieron por falta de gestión.

Lo anterior evidencia que es posible llevar a cabo proyectos de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias que beneficien a las personas menos favorecidas que no cuentan con un techo propio y que por sus bajos ingresos no son aptos para adquirir un crédito hipotecario ante la banca comercial.

Puesto que las políticas están dadas y los recursos asignados para que lleguen a donde deben llegar, la cuestión es gestionar.

## 6. DISEÑO METODOLÓGICO

Todo trabajo analítico e investigativo requiere del establecimiento de una metodología que claramente oriente al lector sobre el procedimiento que se llevó a cabo para obtener los resultados de la investigación. Para el “**ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META**”.

### 6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Se aplicará una investigación de campo directa, porque se llevará a cabo en el lugar y tiempo en que transcurran los objetos fenómenos de estudio que se encuentran vinculados en la base de datos del sisben del Municipio de Acacias, tomando en cuenta que como la muestra es representativa se podrá generalizar a la totalidad del grupo en estudio; el enfoque de la investigación es mixto ya que combina el enfoque cuantitativo y el cualitativo.

**6.1.1 Enfoque Cuantitativo.** Usa la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías.<sup>19</sup>

**6.1.1.1 Enfoque Cualitativo.** Utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.<sup>20</sup>

Se aplicará también una investigación exploratoria que nos permita conocer datos que faciliten el desarrollo del proyecto; y por las características del estudio se aplicará una investigación descriptiva, para tener una imagen clara de todo lo relacionado con la necesidad de vivienda de las personas vinculadas en la base de datos del sisben en el Municipio de Acacias – Meta, recurriendo a la utilización de fuentes primarias y secundarias (*literatura relacionada al tema de estudio*) que se detallan a continuación:

---

<sup>19</sup> Metodología de la investigación, quinta edición, Mc Graw Hill, Página 4

<sup>20</sup> Metodología de la investigación, quinta edición, Mc Graw Hill, Página 7



Tabla 2. Fuentes Empleadas en la Investigación

<b>FUENTES</b>	<b>PRIMARIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Observación directa</li> <li>• Encuesta</li> <li>• Entrevistas con el ramo de la construcción.</li> <li>• Sondeo de Mercado</li> </ul>
	<b>SECUNDARIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revistas</li> <li>• Periódicos</li> <li>• Libros</li> <li>• Web.</li> </ul>

Fuente y elaboración: Autoras.

**6.1.2 Técnicas de Recopilación de Fuentes Primarias.** Las fuentes primarias son las que proporcionan datos de primera mano, recopilados a través de instrumentos como cuestionarios, guías de preguntas y observaciones que se realizan en torno al tema de estudio. Como parte de las fuentes de investigación primaria, que fueron utilizadas para el **“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META”** se hallan las entrevistas a informantes clave.

Las entrevistas a informantes clave son una técnica de investigación cualitativa que permite obtener información de personas cuya preparación o experiencia les capacita a brindar una opinión informada sobre el tema bajo estudio, mediante guías de preguntas semi-estructuradas para cada uno de los grupos seleccionados como recursos.<sup>21</sup>

Se hicieron partícipes en este Estudio cuatro grupos de informantes, los cuales consisten de: Desarrolladores, contratistas y administradores de proyectos de vivienda VIS y no VIS, entidades que ofrecen servicios a poblaciones con necesidades particulares, Oficina Asesora de Planeación, la Empresa de vivienda Municipal de Acacias – EMVIVA hoy en liquidación y la banca financiera e hipotecaria.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Tomado de [http://www.empresasocial.uprm.edu/public\\_main/files\\_recursos\\_informativos/05013.pdf](http://www.empresasocial.uprm.edu/public_main/files_recursos_informativos/05013.pdf)

<sup>22</sup> Basado en [http://www.empresasocial.uprm.edu/public\\_main/files\\_recursos\\_informativos/05013.pdf](http://www.empresasocial.uprm.edu/public_main/files_recursos_informativos/05013.pdf)

Las entrevistas a los informantes clave estaban dirigidas a identificar:

- La situación actual y esperada del mercado de vivienda de interés social.
- La intervención y el papel que desempeñan cada uno de los sectores entrevistados dentro del mercado de la construcción de vivienda de interés social y cómo se está atendiendo la necesidad de alternativas de vivienda a bajo costo.
- El perfil de la población que carece de oportunidades de vivienda y los obstáculos que presentan las poblaciones especiales para acceder vivienda.
- La visión del mercado de vivienda de interés social; así como las alternativas de vivienda de bajo costo para personas con diversidad funcional o de la tercera edad.

Las entrevistas y sondeos de mercado fueron realizados, algunos por vía telefónica o personal de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 a.m. y de 02:00 p.m. a 4:00 p.m (en el caso de entidades bancarias, la oficina Asesora de Planeación, la Empresa de Vivienda Municipal y el Centro de Diversidad Funcional).

Para la ejecución de esta labor contactamos con 26 recursos, de los cuales 10 estuvieron en la disposición de participar de las entrevistas y sondeos con un 38.5 % de participación.

**6.1.2.1 Perfil de los informantes claves.** Los cuatro grupos participantes de las entrevistas a informantes clave del Estudio son:

**a) Desarrolladores, contratistas y administradores de proyectos de vivienda de interés social.**

En cuanto a este grupo hubo presencia de los representantes legales y/o administradores de los proyectos de interés social que se ejecutan en el municipio de acacias como es el caso de:

- La Urbanización el Trébol II – Arq. Oscar Javier Castellanos
- Torres del Palmar de Jerusalén - Arq. Carlos Plazas.
- Urbanización Llano Verde – Dra. Ana Lucía Vigoya.
- Ciudadela el Constructor – Alirio Rojas.
- Sierra Nevada – William Antonio Sierra.

- Asmacas – Blanca Rodríguez.

De estos proyectos 4 se encuentran en ejecución y 2 en estudios preliminares de iniciación. Así mismo 2 proyectos son de carácter público y 4 privados.

**b) La Oficina Asesora de Planeación Municipal y la Empresa de Vivienda de Acacias “EMVIVA” hoy en liquidación.**

En este grupo se contó con la presencia de la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación Dra. Patricia Baquero y del Gerente de la Empresa de Vivienda de Acacias “EMVIVA” hoy en liquidación Ingeniero Miguel Orlando Monroy Rodríguez.

**c) Entidades que ofrecen servicios a poblaciones con necesidades particulares.**

Aquí en este grupo, se contó con la participación del representante del centro de diversidad funcional de Acacias y el Representante del Centro de Atención al adulto mayor.

**d) La Banca financiera e hipotecaria.**

Sobre la banca se tomó en consideración aspectos importantes como: la tasa de interés hipotecaria que manejan y su participación activa en la financiación de proyectos de vivienda de interés social en Acacias –Meta, teniendo entrevistas de los bancos Caja Social y Bancolombia.

**6.1.3 Técnicas de Recopilación Secundaria.** La fuente secundaria como término de investigación se define como aquellos recursos escritos o visuales disponibles en libros, medios electrónicos u otro medio visual que sirve de marco de referencia o sustentan un estudio. Para el **“ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META”** se utilizaron varias fuentes de información recopiladas internamente, como de fuentes externas y que se encuentran relacionadas en la bibliografía y web grafía del presente trabajo investigativo.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Consultado en <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/ingenieria/tesis45.pdf> Septiembre 24 de 2015.

## 7. ANALISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 7.1 ANALISIS EXTERNO

Mauricio Hernández, economista de BBVA Research, hizo este panorama para portafolio.com el cual fue publicado el 5 de abril de 2015:

(...)

1. Existe una alta proporción de la población con ingresos elevados que no es propietaria de vivienda en Colombia: A 2013, el 43 % de los hogares tenía una vivienda propia, el 4,1 % la estaba pagando y el 16,3 % vivía en usufructo con permiso del propietario. El 34,8 % de los hogares vivía en arriendo.

2. En este momento la construcción de vivienda se encuentra en los niveles máximos de la historia: se ubica en 230.000 viviendas formales (licenciadas) al año. Bogotá agrupa el 29 % de las licencias (34 % si se incluye Cundinamarca), seguida por Antioquia (12,7 %), Atlántico (6,6 %), Santander (6,5 %) y Valle (6,5 %).

3. En el año 2000 se construían 1,6 unidades por cada 1.000 habitantes. Desde el 2013, se construyen 6 unidades por cada 1.000 habitantes. Recientemente, el desempeño ha sido impulsado por las ciudades intermedias (muy significativamente en Popayán y Neiva) y el impresionante repunte de Barranquilla desde 2010.

4. Si se comparan estas cifras a nivel internacional resultan ser bajas, si se tiene en cuenta que Colombia aún tiene déficit habitacional. En Chile, durante 2013 se construyeron 118,8 mil casas, a razón de 6,7 unidades por cada 1.000 habitantes. Este valor está por encima del observado en Colombia, incluso cuando el déficit habitacional cuantitativo de Chile es inferior al 2%.

5. En el país, la oferta disponible por estratos está concentrada en la vivienda de clase media. El 76 % corresponde a los estratos 2 (22,2 %), 3 (26,2 %) y 4 (27,8 %). El porcentaje restante viene a ser en el estrato 1 (3,3 %), (12,3 %) en el estrato 5 y (8,1 %) en el estrato 6.

6. Los hogares que viven en apartamento crecieron significativamente desde 30,6 % en 2011 a 38,4 % en 2013. La proporción de los hogares que viven en casa, si

bien sigue siendo la más grande, se redujo desde un 64,4 % en 2011 a 57,2 % en 2013.

7. La vivienda de interés social (VIS) muestra una perspectiva favorable dada especialmente por el programa del Gobierno 'Mi Casa Ya'. "El programa se centrará en las ciudades intermedias, permitirá profundizar el comportamiento positivo que han tenido estas ciudades en los años recientes, junto con la mejor infraestructura que tendrán en cuanto a vías", afirma Mauricio Hernández, economista de BBVA Research.

8. Adicional a Mi Casa Ya, seguirá vigente el programa de vivienda para ahorradores, con la construcción de 86 mil viviendas, la donación de 100 mil viviendas gratuitas y el subsidio a la tasa de interés para 130 mil viviendas nuevas, lo cual sin duda dinamizará el sector.

9. La vivienda No VIS podría empezar a tener un mejor comportamiento desde finales de 2015 y en 2016, pues la economía, el empleo y los ingresos de los hogares tendrán un impulso importante por la recuperación de las exportaciones (aumento del precio del petróleo y mayor demanda de Estados Unidos), y el crecimiento de la industria a un nivel de 5 %, por primera vez desde 2011.

10. El crédito hipotecario sigue ganando participación en la economía y ahora se ubica en el 6,3 % del PIB, mientras que en 2013 correspondía a 5,9 %. En total, hoy en día el sistema financiero financia el 47,5% de las ventas de vivienda nueva.

11. En total, los créditos vigentes en el sistema financiero son cerca de 960.000 y el 55 % de estos corresponden a la cartera VIS. Es decir, se financian más viviendas de bajo valor, pero el valor en el crédito es superior en la vivienda No VIS.<sup>24</sup>

Según fuentes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística se puede observar la diferencia que se establece en la Variación trimestral de unidades para VIS, por estado de obra, según destinos y la no VIS.<sup>25</sup> Conforme se detalla en las siguientes tablas:

---

<sup>24</sup> Tomado de <http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-el-panorama-la-vivienda-colombia-2015>

<sup>25</sup> VIS-Vivienda de Interés Social.

Tabla 3. Vivienda de Interés Social –VIS

<b>Vivienda de Interés Social - VIS</b>									
<b>Unidades, por estado de obra, según destino</b>									
<b>II trimestre<sup>P</sup> 2015</b>									
Destinos	Total unidades culminadas *	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Metros cuadrados
		Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	Total unidades paralizadas **	
Total	15,542	19,678	43,811	1,891	65,380	4,735	19,219	23,954	
Apartamentos	11,791	14,659	38,428	1,393	54,480	2,108	7,352	9,460	
Casas	3,751	5,019	5,383	498	10,900	2,627	11,867	14,494	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

\* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal.

\*\* No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos.

<sup>P</sup> Datos provisionales

Tabla 4. Vivienda diferente de Interés Social - No VIS

<b>Vivienda Diferente de Interés Social - No VIS</b>									
<b>Unidades, por estado de obra, según destino</b>									
<b>II trimestre<sup>P</sup> 2015</b>									
Destinos	Total unidades culminadas *	Unidades en proceso				Unidades paralizadas			Metros cuadrados
		Nuevas	Continúan en proceso	Reinician proceso	Total unidades en proceso	Nuevas	Continúan paralizada	Total unidades paralizadas **	
Total	18,640	21,827	102,483	1,618	125,928	3,270	12,478	15,748	
Apartamentos	16,210	18,174	94,870	1,102	114,146	1,878	6,942	8,820	
Casas	2,430	3,653	7,613	516	11,782	1,392	5,536	6,928	

Fuente: DANE, cálculos Censo de Edificaciones

\* No incluye las obras que estando en todos los censos como inactivas, culminen actividad en el período intercensal.

\*\* No incluye las obras que han presentado inactividad durante todos los censos.

<sup>P</sup> Datos provisionales

Lo cual determina que para el segundo trimestre de 2015 La vivienda VIS culminó 15.542 soluciones de vivienda, en cuanto a la no VIS el número de unidades culminadas fue de 18.640; esto refleja que la VIS aunque está en crecimiento, está aún por debajo del margen de la vivienda no VIS.

Así mismo, las entrevistas y sondeos aplicados a los cuatro grupos de informantes, permite realizar un análisis de la competencia y determinar información importante que contribuye a la investigación, así:

Dando inicio, se realizó entrevista a la oficina **Asesora de Planeación**, contestada por la Dra. Sandra Patricia Ramos Lozano, quien informa que actualmente se están ejecutando proyectos de VIS que son el Trébol, Reserva de Yacaré y el palmar de Jerusalén; que del mismo modo hay proyectos de NO VIS Y NO VIP, denominados Villa Mariana, las Heliconias, Condominio Saint Tomas y Balmoral Flor Amarillo, todos los anteriores debidamente licenciados.

A través de la Oficina Asesora de Planeación y la base de datos que manejan en el banco de tierras, pudimos determinar que el costo de la hectárea urbana en el municipio de acacias se encuentran entre 600 millones a 1500 millones dependiendo el sector en el que se ubique, suma bastante considerable al momento de realizar proyectos de vivienda de interés social; sin embargo en la zona de expansión el costo de la hectárea oscila entre los 350 millones o 400 pero requerirían de plan parcial <sup>26</sup> para desarrollar unidades habitacionales.

Así mismo nos dirigimos al Ingeniero MIGUEL ORLANDO MONROY RODRIGUEZ Gerente liquidador de la **Empresa de Vivienda Municipal de Acacias “EMVIVA”**, quien informó que frecuentemente hay personas que preguntan sobre subsidios de VIP O VIS, lo cual indica que la demanda de una vivienda de interés social es alta; así mismo dio a conocer que la Empresa que dirige no ha postulado ninguno de sus proyectos ante Findeter, ya que no cuenta con los recursos suficientes para desarrollar esta gestión, razón por la cual hoy esta empresa se encuentra en liquidación.

Es de gran importancia determinar cuál ha sido la labor del alcalde actual en cuanto al desarrollo de la vivienda, a fin de establecer si el llevar a cabo en Acacias un proyecto de vivienda de interés social que beneficie a las personas de escasos recursos es una buena opción para más adelante poder ofrecerle esta alternativa al mandatario de turno y con ello coadyuvar no solo al desarrollo del Municipio de Acacias, al crecimiento y a la mejora de la calidad de vida de las familias, si no a lograr cumplir las metas establecidas en los planes de Desarrollo nacional, regional y local.

---

<sup>26</sup> Ver definición en glosario.

Por lo tanto, encontramos que en la administración del actual alcalde del Municipio de Acacias, no se diseñó ningún proyecto de vivienda de interés social, si no que ha dado continuidad a los que dejó su antecesor, adjudicando en su mandato 66 unidades de vivienda más en la urbanización el trébol de las 66 inicialmente aprobadas ampliando de esta manera la cobertura para 132 familias.

Se le preguntó al Ing. Monroy, qué requisitos exigen a las familias que se postulan para ser beneficiarios de una solución de vivienda y aplicar a subsidios de VIS O VIP, a lo cual respondió:

- No tener finca raíz.
- tener un núcleo familiar conformado.
- Estar en la base de datos del sisben del municipio de Acacias.
- Tener un ahorro programado equivalente al 10% del valor de la vivienda.

Por otro lado, manifiesta que la única forma de verificar si las familias que se postulan tienen o no finca raíz es a través del certificado de no propiedad emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC; pero que no manejan una base de datos donde puedan establecer si los núcleos familiares ya han recibido subsidios por parte del Estado; así mismo refiere a manera de comentario que no se puede garantizar la inclusión de las personas que han sido beneficiadas con subsidios de vivienda de la caja de compensación familiar por que las administraciones deben cumplir con ciertos compromisos, esta es una razón más que evidencia que el desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en el Municipio de Acacias para las personas que no cuentan con una vivienda propia aparte de ser una excelente oportunidad es una gran opción puesto que se cuenta con la demanda para el tipo de proyecto que se tiene en mente.

### **Empresas constructoras con presencia en el Municipio de Acacias – Meta**

En las entrevistas realizadas a nuestra principal competencia por tratarse de proyectos VIP Y VIS, se encuentra la Ciudadela El Constructor, empresa que lleva 9 años en el mercado Local, liderada por un ciudadano del común, ha ejecutado proyectos de vivienda VIS por un valor de \$62.000.000.00, realizando convenios con el Banco Caja Social, sin embargo en su labor no recibió subsidios de las Cajas de Compensación; del mismo modo no gestionó la elegibilidad ante Findeter.



En cuando a Sierra Nevada, proyecto liderado por el señor WILLIAM SIERRA, se pudo determinar que lleva 8 años en el mercado Local y dos años ejecutando el proyecto de vivienda de interés social Prioritaria cuyo valor oscila entre los \$37.000.000.oo, no tiene convenios con ninguna entidad financiera y proyecta recibir subsidios de las cajas de compensación así como tramitar la elegibilidad ante FINDETER.

Sierra Nevada entró a formar parte de los proyectos abanderados no solo por el municipio de Acacias, sino también por la gobernación del Meta, competencia fuerte en este Estudio de Mercado.

Ahora bien, ASMACAS, es otro proyecto líder en vivienda de interés social en el Municipio de Acacias, iniciado por la señora BLANCA RODRÍGUEZ, se pudo identificar que lleva 6 años en el mercado local y 2 años en ejecución y que al igual que Sierra Nevada forma parte de los proyectos abanderados no solo por el municipio de Acacias, sino también por la gobernación del Meta; el valor de sus unidades de vivienda oscila entre los \$45.000.000.oo. No tiene aún convenios con ninguna entidad bancaria, pero proyecta recibir subsidios de las Cajas de Compensación Familiar y tramitar su elegibilidad ante Findeter.

La Urbanización Llano verde es un proyecto de competencia fuerte, toda vez que es líder en el mercado de la construcción de vivienda de interés social, ha realizado cuatro etapas donde se puede identificar vivienda unifamiliar de uno u de dos pisos<sup>27</sup>, lleva 8 años en el mercado local y el valor de las viviendas oscila entre los \$75.000.000.oo y tiene convenio con el Banco de Bogotá, adicional a ello recibe subsidios de las Cajas de Compensación pero no cuenta con la elegibilidad lo cual indica que la accesibilidad para las personas que han sido beneficiadas por la caja de compensación Familiar es bastante baja, pues por norma tan solo podría cobrar 5 subsidios, no más.

La Empresa GEO GROUP LTDA, es una firma constructora que lleva 10 años en el mercado nacional, tiene proyectos en Boyacá y en el Casanare, en el Municipio de Acacias lleva 4 años desarrollando el proyecto de vivienda de interés social Prioritaria liderado por la Alcaldía Municipal denominado Urbanización el Trébol II, cuyo valor al 2015 es de \$45.100.000.oo, cuenta con elegibilidad ante FINDETER, ha recibido y cobrado aproximadamente unos 20 subsidios otorgados por la Caja de Compensación Familiar del Meta - COFREM .

---

<sup>27</sup> Ver glosario.

La Constructora Unión Temporal Nuevo Acacias, desarrolla en el Municipio el proyecto de vivienda torres del Palmar de Jerusalén, el cual inició en convenio con la Administración Municipal en el periodo 2008 – 2011, entregando para ese entonces 6 torres de 4 y 5 pisos con cuatro apartamentos por nivel, es decir aproximadamente 104 soluciones de vivienda; sin embargo no recibe subsidios de vivienda por parte de las cajas de Compensación Familiar, pues no está en disposición de tramitar la elegibilidad ante Findeter.

Actualmente está en proceso para iniciar obra en la construcción de 2 torres de apartamentos de 8 pisos, cuyo valor se estima sobre los 190.000.000 millones de pesos, no siendo en este entonces competencia fuerte para el proyecto que se pretende desarrollar.

### **Centro de Diversidad Funcional**

Se entrevistó a la Directora Liliana Miranda, quien argumenta que la inclusión de las personas con Diversidad Funcional<sup>28</sup> en los proyectos de vivienda desarrollados en el Municipio de Acacias es baja, dado que no se tienen en cuenta en los diseños arquitectónicos los parámetros necesarios que permitan la libre movilidad de beneficiarios que estén en condiciones especiales; sostiene que la probabilidad de estas personas para acceder a un crédito de vivienda hipotecario es bajo y hace la recomendación a las empresas que han desarrollado y ejecutan proyectos de vivienda, para que implementen en sus diseños rampas, señalización y espacios amplios en beneficio de esta población.

### **Entidades Financieras con presencia en el Municipio de Acacias.**

En entrevista realizada en la entidad bancaria Bancolombia, mediante información proporcionada por la Asesora Comercial Pilar Castro, da a conocer que dentro de su portafolio de servicios manejan la línea de crédito hipotecario, el ingreso mínimo exigido por la entidad para acceder a esta línea de crédito esta entre 1 y 2 SMLMV<sup>29</sup>, es requisito indispensable para la entidad que la persona tenga vida crediticia y uno de los parámetros para determinar la capacidad de endeudamiento es que el valor de la cuota mensual este por encima del 30% de sus ingresos totales .

En entrevista realizada en la entidad bancaria *Banco caja social*, mediante información proporcionada por el Asesor Comercial Carlos Alberto Amaya, se puede notar que los parámetros en esta entidad son similares a los de

---

<sup>28</sup> Ver glosario

<sup>29</sup> Ver glosario

Bancolombia con la diferencia de que el valor de la cuota es por encima del 35% de sus ingresos totales.

Finalizando nuestros recursos utilizados en esta investigación se realizó sondeo de opinión a los habitantes de la urbanización el trébol II, cabe anotar que este es un proyecto que va dirigido a personas que no cuentan con vivienda propia pero con preocupación encontramos que de las 104 viviendas entregadas a la fecha 32 de ellas están arrendadas, lo cual indica que las personas que tienen vivienda están siendo beneficiadas con otra y aquellos que realmente carecen de una siguen pagando arriendo y esto se debe en gran parte a la falta de vigilancia y control en la adjudicación de estos subsidios, sumado a que algunas familias no cumplen con los requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación de créditos hipotecarios.

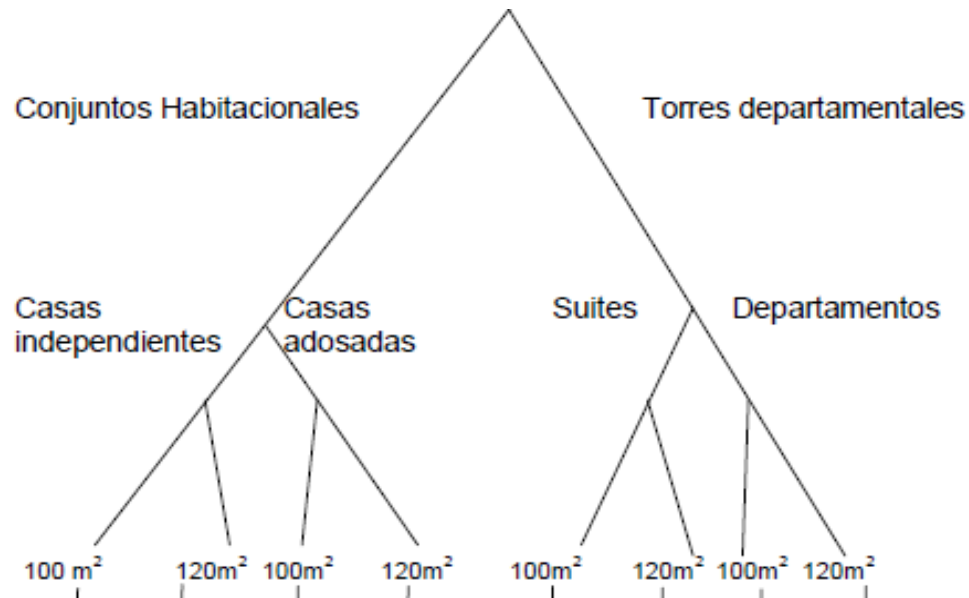
## **7.2. ANALISIS INTERNO**

**7.2.1 Análisis e Identificación del Producto.** La propuesta de este proyecto es ofrecer un producto para cubrir la necesidad de vivienda que se presenta entre las personas que se encuentran en la base de datos del SISBEN en el Municipio de Acacias. Recordemos que la vivienda es la base del patrimonio familiar, donde se reafirma su identidad y se concretan sus logros y la mayor aspiración de cualquier familia es conseguir su vivienda propia.

A través de este proyecto, se busca identificar cual es el tipo de vivienda que se debe construir conforme a la demanda presentada, brindando las comodidades que las familias necesitan, dotado de todos los servicios básicos y obras de urbanismo, con diseños que optimicen la distribución de los espacios y que estén al alcance de su capacidad de compra.

Por lo tanto el producto que se identificó para llevar a cabo el proceso de investigación es la construcción de proyectos de vivienda de interés social, que nos permite coadyuvar al desarrollo del sector y a mejorar la calidad de vida de las personas que carecen de una vivienda propia, sin embargo cuando este proyecto se encuentre en la etapa de factibilidad se tomará la decisión que arrojen los estudios de viabilidad respecto a qué tipo de vivienda se construirá para satisfacer la demanda aquí mostrada (Ver figura No 1)

Figura 1. Estructura de Mercados que Compiten en Proyectos de Vivienda



FUENTE: Gerencia del Marketing de Joseph Guiltinan

**7.2.1.1 Características Del Producto.** En lo referente a las características del producto, a través de este estudio de Mercado se investigará todo lo relacionado a la construcción de vivienda para establecer aspectos importantes como:

- Su clasificación por uso y efecto, tomando en cuenta las diferentes características y funcionalidad del producto a otorgarse.
- Los productos sustitutos y complementarios a este producto, como opciones alternativas para los clientes.
- Los lineamientos para la construcción de una vivienda digna para los colombianos.

**7.2.1.2 Clasificación por su uso y efecto.** La construcción de vivienda tiene como efecto brindar a las familias espacios cómodos, funcionales y optimizar la distribución de los espacios, permitiendo tener un entorno que proporcione seguridad y mantenga la unidad familiar.

De acuerdo a esto, la construcción de vivienda puede clasificarse considerando algunas características determinantes como:

**Precio.-** El mismo que se establecerá de acuerdo al sector donde se construirá la vivienda, el área metro cuadrado de construcción y terreno, el tipo de acabados que se utilicen y la clase de edificación que se levante.

**Ubicación.-** En el Municipio de Acacias hay gran variedad de terrenos que en determinado momento podrían cumplir con las especificaciones que demande el proyecto e influir directamente en la clasificación del producto que es la vivienda, sin embargo hay que tener especial cuidado al momento de comprar, ya que en el Municipio de Acacias el valor de la tierra está bastante elevado y sectorizado.

**Tipo de vivienda.-** Esta puede ser unipersonal diseñada en una o dos plantas, bifamiliar o multifamiliar regidas a la propiedad horizontal.<sup>30</sup> (ver figuras 2 a 4)

---

<sup>30</sup> Ver glosario.

Figura 2. Tipo De Vivienda Unifamiliar



Fuente: Investigación de Mercado

Figura 3. Tipo De Vivienda Bifamiliar



Fuente: Investigación de Mercado

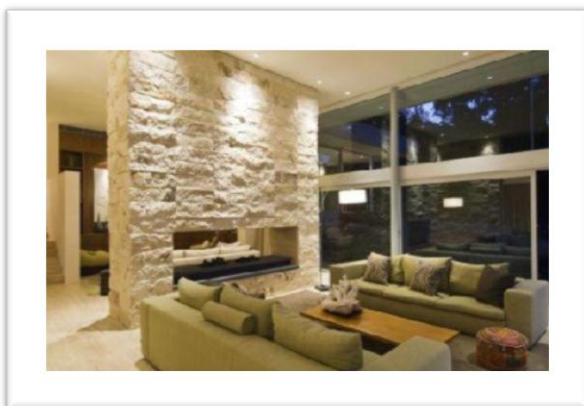
Figura 4. Tipo de Vivienda Multifamiliar Torres de Apartamentos



Fuente: Investigación de mercado

**Acabados.-** Los acabados con los que puede contar una vivienda son de diferente tipo: acabados de lujo, de primer orden, de nivel medio e incluso económicos, lo que influenciará notablemente en el costo del bien inmueble al momento de su venta, sin embargo se debe tener especial cuidado para que la materia prima que se utilice sea de buena calidad y sus materiales estén certificados. (ver figura 5)

Figura 5. Viviendas con Diferentes Acabados Interiores y Exteriores



### **7.1.2.1.3 Productos sustitutos**

Teniendo en cuenta que el objetivo primordial de esta investigación es determinar la accesibilidad que tienen las personas vinculadas en la base de datos del SISBEN del Municipio de Acacias que no cuentan con vivienda propia, para adquirir una vivienda de interés social y que de los tipos de vivienda que se ofrecen, la demanda se inclina en primer lugar a la compra de casas (vivienda unifamiliar), se tendrá como producto sustitutivo la construcción en propiedad horizontal (bifamiliar o multifamiliar) como una opción que permita a los clientes cubrir su necesidad de adquirir una vivienda propia y que no superen los topes para vivienda VIS O VIP.



## **8. SEGMENTACION DEL MERCADO**

La segmentación del mercado es el proceso de dividir un mercado en grupos uniformes más pequeños que tengan características y necesidades semejantes.

Esto no está arbitrariamente impuesto sino que se deriva del reconocimiento de que el total de mercado está hecho de subgrupos llamados "segmentos" Se dividirá el universo en grupos pequeños con características homogéneas en cuanto a deseos, preferencias de compra o estilo en el uso de productos, que responden además de manera similar a determinadas acciones de marketing en el mercado.

Del universo se tomará una parte para analizarla y de la correcta ubicación de este segmento se originarán los posibles consumidores del producto que se ofrecerá.

## 9. POBLACIÓN Y MUESTRA

### 9.1 TAMAÑO DEL UNIVERSO

El universo del presente proyecto estará conformado por las personas que se encuentran vinculadas en la base de datos del SISBEN del municipio de Acacias.

Este universo abarca a las personas que contribuirán en la investigación, para determinar la demanda específica del proyecto.

Tabla 5. Tamaño Del Universo

UNIVERSO	
NIVELES BASE DE DATOS DEL SISBEN	NÚMERO DE HABITANTES
Rango de 0 – 33	20.187
Rango de 34 – 67	7.118
Rango de 68 – 100	32.803
<b>TAMAÑO DEL UNIVERSO</b>	<b>60.108 HABITANTES</b>

Fuente: Investigación de mercado

#### 9.1.1 Tamaño de la muestra

La muestra de la población es la elección de un grupo de personas vinculadas en la Base de datos del SISBEN del Municipio de Acacias, que forman la totalidad del universo objeto de estudio 60.108, reunidos como una imagen válida y de interés para la investigación de su comportamiento.

Los criterios aplicados para la elección de muestras procuran avalar que el conjunto seleccionado ejemplifique con la máxima fidelidad a la totalidad de la que se ha extraído, así como hacer posible el cálculo de su grado de probabilidad.

La muestra tiene que estar preservada contra el riesgo de resultar sesgada, manejada o conducida mientras dura el proceso de selección con el propósito de suministrar una fuente efectiva a la que se pueda adaptar la teoría de la distribución estadística.

Para el cálculo del tamaño de la muestra que en el estudio es una muestra finita, se utilizará la fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pq N}{Ne^2 + Z^2 pq}$$

En donde:

Z = nivel de confianza

N = universo

p= probabilidad a favor

q= probabilidad en contra

e= error de estimación

n= tamaño de la muestra

Para el presente estudio, la aplicación de esta fórmula con un 95% de confiabilidad sería:

Z = 1.96

N = 60.108

p= 0.5

q= 0.5

e= 0.1

n= ?

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)(60.108)}{(60.108)(0.1)^2 + (1.96)^2 (0.5)(0.5)}$$

n= 97

El tamaño de la muestra será de 97 personas a encuestar

### 9.1.1.2 Diseño de la encuesta

El diseño de la encuesta nos permita conocer los diferentes aspectos que se desea investigar a través de las preguntas a realizarse.

La encuesta es la técnica utilizada a través de la investigación, para aplicarlo a la muestra de 97 personas, valor obtenido en el cálculo muestral.

Las preguntas que constan en este cuestionario y realizadas en base a la matriz respectiva, están encaminadas a obtener información del mercado estudiado en los siguientes aspectos:

- Necesidad de vivienda.
- Disponibilidad de compra.
- Interés en el proyecto.
- Conocimiento de la competencia.
- Satisfacción con lo ofrecido actualmente por la competencia.
- Preferencia en cuanto al tipo de vivienda.
- Requerimientos del mercado.
- Forma de financiamiento y capacidad de pago.
- Manejos de subsidios.
- Publicidad utilizada.

## **10. ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

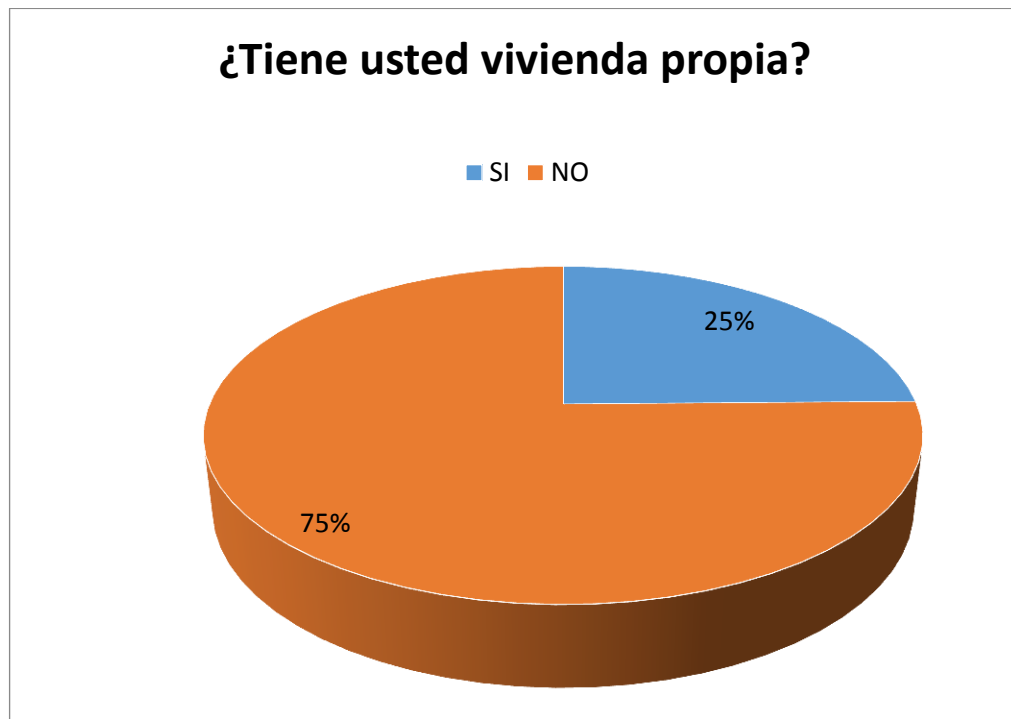
### **10.1 PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

Una vez realizada la encuesta a las 97 personas objeto de estudio, se procede a procesar la información obtenida con la aplicación del programa de Microsoft Excel 2010, que arrojarán los resultados que posteriormente serán analizados.

#### **10.1.1 Análisis de los resultados**

Una vez recopilada y tabulada la información obtenida en las encuestas realizadas, se ingresaron los datos obtenidos para realizar las gráficas correspondientes de tal manera que se adapten a la investigación del mercado y a las necesidades de información identificadas.

Gráfico 1. ¿Tiene usted vivienda propia?



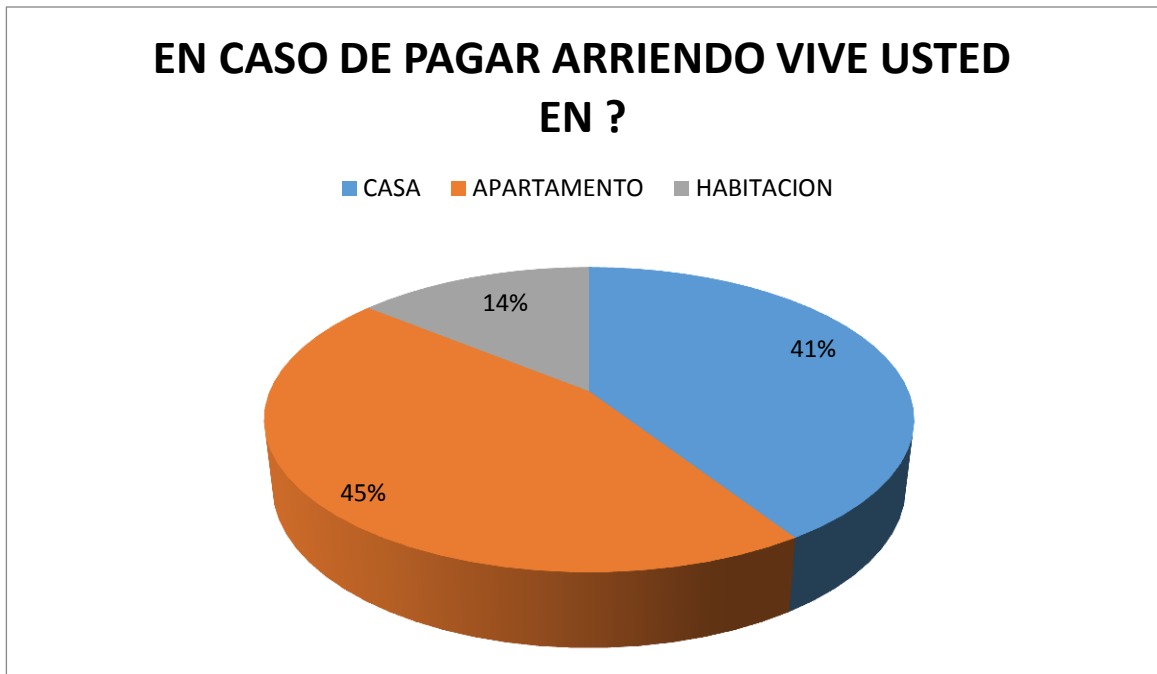
Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

En esta pregunta de 97 personas encuestadas en el municipio de Acacias, Meta que se encuentran en la base de datos del SISBEN del Municipio de Acacias el 75% de la población no tiene vivienda propia, seguidamente el 25% si cuenta con vivienda propia.

Lo que nos muestra que es una oportunidad para lanzar al mercado un proyecto de vivienda para satisfacer la demanda del 75% de la población encuestada.

Es de anotar que debemos conocer algunas características de esta población frente a lo económico y financiero para afianzar la factibilidad en la ejecución de proyectos de vivienda, y de esta manera establecer los diseños a ofertar.

Grafico 2. En caso de pagar arriendo, vive usted en?

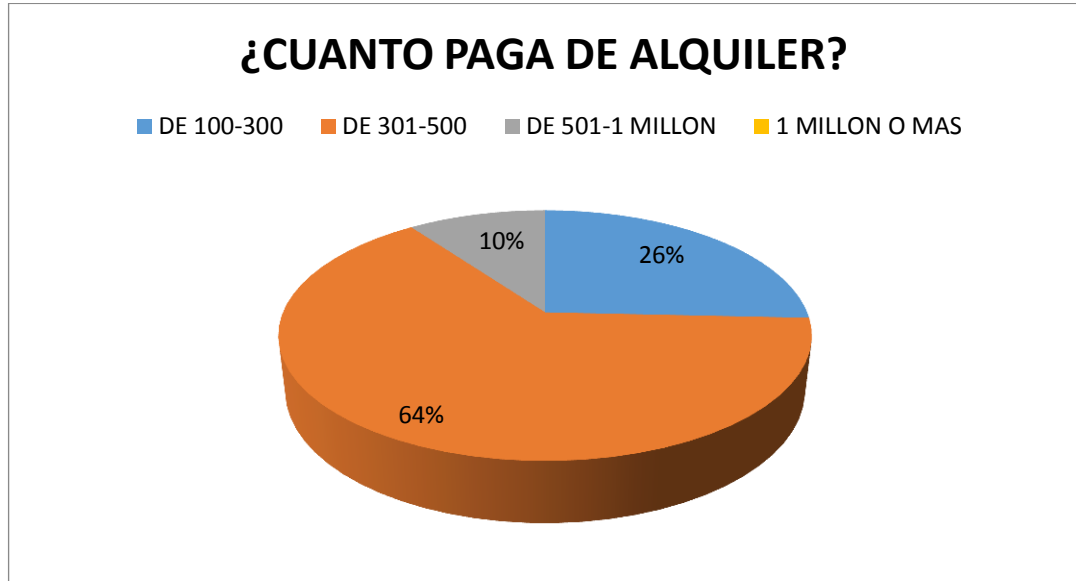


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

En esta pregunta de 97 personas encuestadas el 45% viven en apartamento, 41% en casa, 14% en habitación.

Podemos concluir que ese 86% de la población encuestada se inclina por espacios cómodos y de uso independiente, lo cual le permite determinar e identificar qué tipo de productos deben lanzarse al mercado, en este caso sería apartamentos y casas.

Grafico 3. ¿Cuánto paga de alquiler?



Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

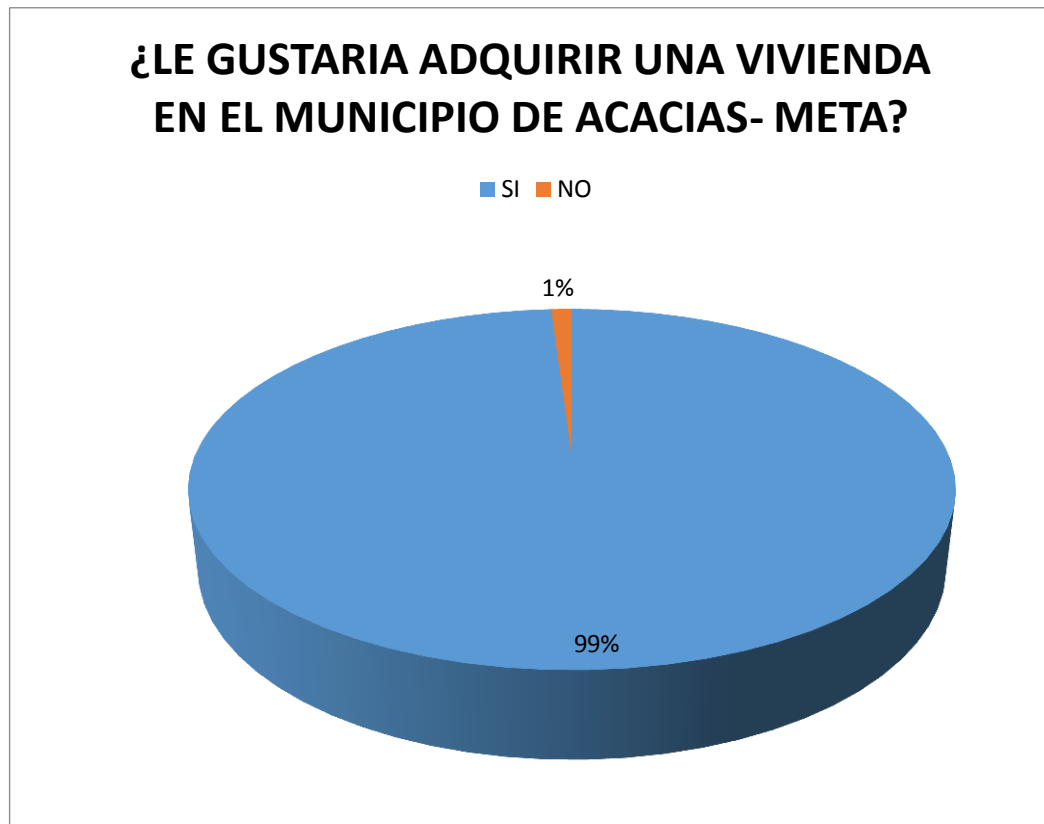
En esta pregunta de 97 personas encuestadas 70 personas contestaron, y porcentualmente los indicadores son los siguientes: el 64% paga un canon de arrendamiento que oscila entre \$301.000 a \$500.000, seguido del 26% que corresponde a un canon entre de \$100.000 y \$300.000 y por ultimo están las personas que pagan entre \$501.000 a \$1.000.000 con una representación del 10%.

Lo cual le permitió identificar en qué tipo de compradores existe el poder adquisitivo de compra que tienen y de esta manera conocer las necesidades y características que debe tener el proyecto de vivienda de interés social, apuntando al 64% de la población que está en capacidad de pagar entre \$301.000 a \$500.000 mensuales, que podrían ser destinados a la compra de su vivienda.

Cabe anotar que esta grafica muestra que el 10% de población que paga un canon de arrendamiento mensual que oscila entre \$501.000 a \$1.000.000 es una oportunidad para diseñar y ejecutar un nuevo producto alternativo en la construcción de viviendas que no serían de interés social. Pues podría generar unos buenos márgenes de utilidad.



Gráfico 4. Le gustaría adquirir una vivienda en el municipio de Acacías –Meta?



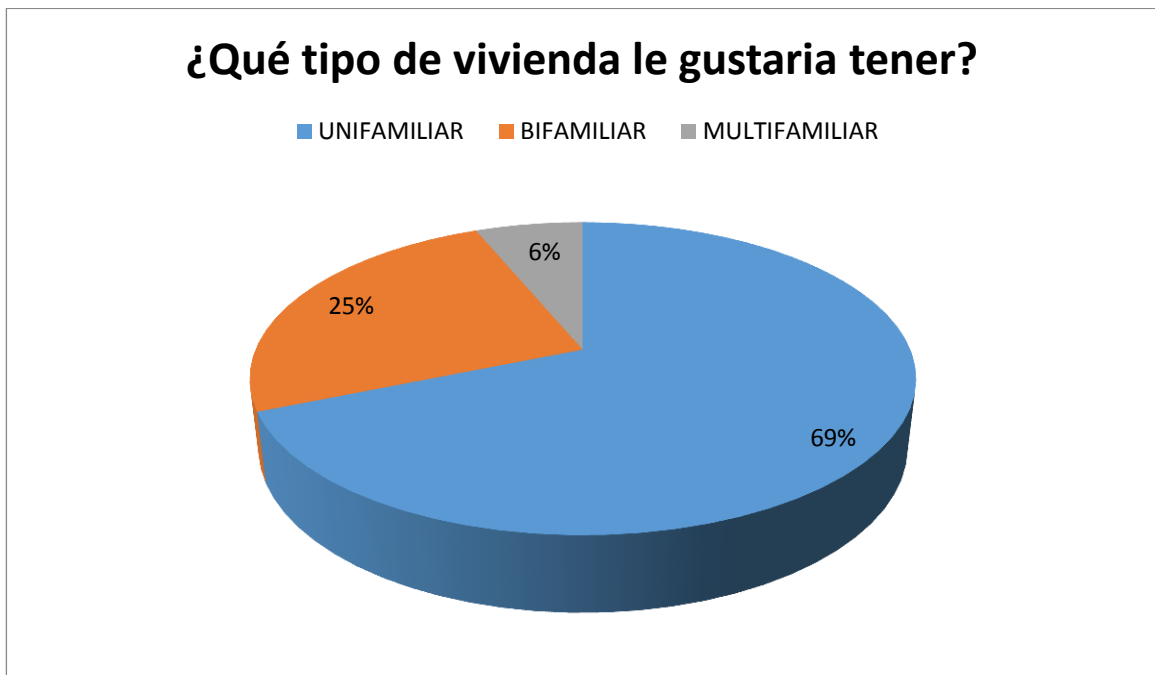
Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

De 97 personas encuestadas el 99% de la población contestó que SI quieren adquirir una vivienda en el municipio de Acacías, Meta, y el 1% dijo que NO.

Lo cual nos muestra que la población está observando el crecimiento económico que ha tenido el municipio y esto sería una oportunidad que nuevamente nos ratifica que es un buen momento para lanzar e invertir en proyectos de vivienda.

La población de los niveles 1 ,2 y 3 está interesada en adquirir vivienda propia en el Municipio de Acacías, pero hay mucha demanda y poca oferta.

Gráfico 5. ¿Qué tipo de vivienda le gustaría tener?



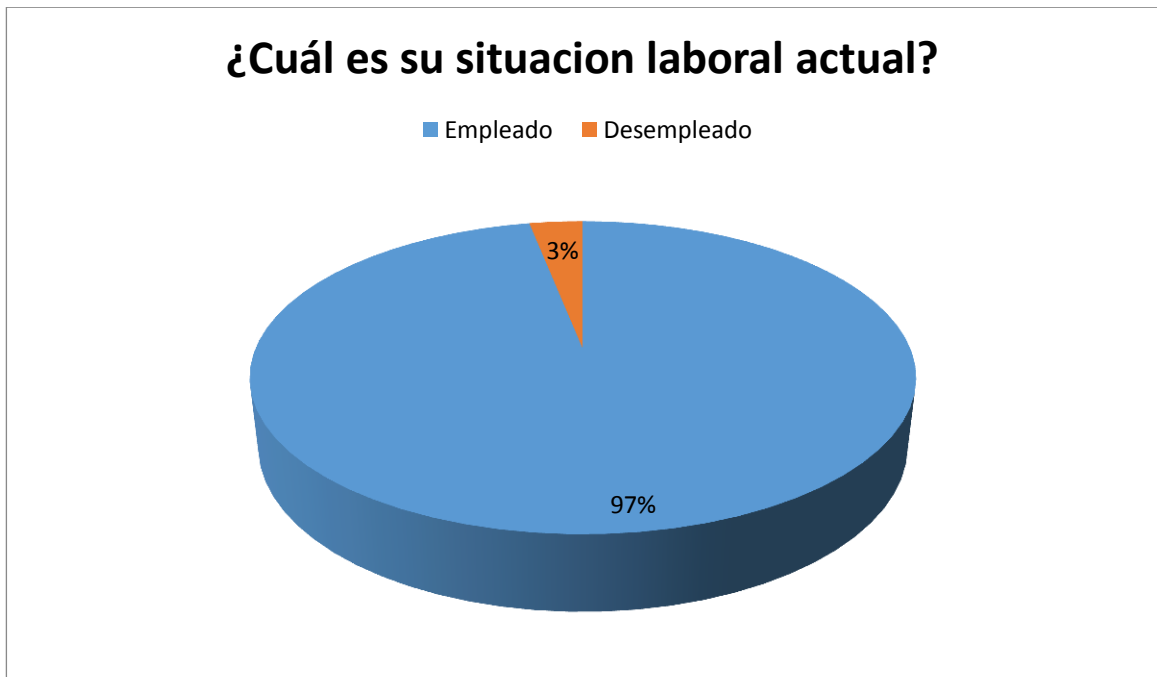
Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

De 97 personas encuestadas el 69% de la población prefiere adquirir un tipo de vivienda Unifamiliar es decir de una casa, sigue el 25% quienes prefieren una vivienda bifamiliar (apartamentos en propiedad horizontal de 2 plantas), y tan solo el 6% proyectos de vivienda multifamiliar (propiedad horizontal mayor de 2 plantas).

A lo que se atribuye que se debe diseñar y lanzar una nueva propuesta de lo que es la propiedad horizontal, y de esta manera lograr cubrir el 100% de preferencia que se dividen entre tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Además sería una buena manera de crear una cultura diferente frente a las costumbres y tradiciones.

Gráfico 6. ¿Cuál es su situación laboral actual?

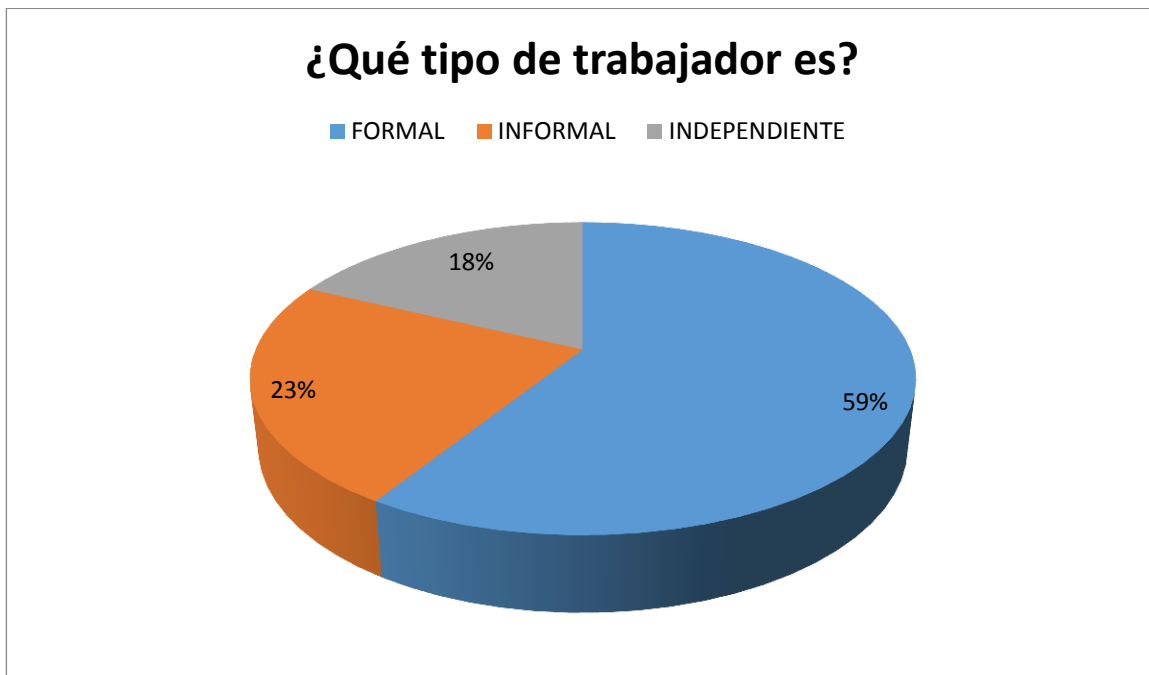


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

En esta pregunta de 97 personas encuestadas el 97% de la población cuenta con un empleo, y el 3% está en este momento desempleado.

Lo cual demuestra que lanzar el proyecto de vivienda en este momento es favorable, toda vez que el 97% cuenta el poder adquisitivo para capitalizar invirtiendo.

Gráfico 7. ¿Qué tipo de trabajador es?



Fuente: Investigación de Campo

Elaboración: Autoras

En esta gráfica el trabajo formal es el líder apuntando con un 59%, seguido de trabajadores informales que representa el 23% cuando nos referimos a “trabajadores informales” es a personas que trabajan sin el pago de seguridad social, y por último los trabajadores independientes muestran un porcentaje de 18%.

Más de la mitad de la población encuestada cuenta con trabajos formales reflejando a las entidades financieras estabilidad laboral.

Gráfica 8. ¿Si es empleado a que sector pertenece la empresa para la cual trabaja?

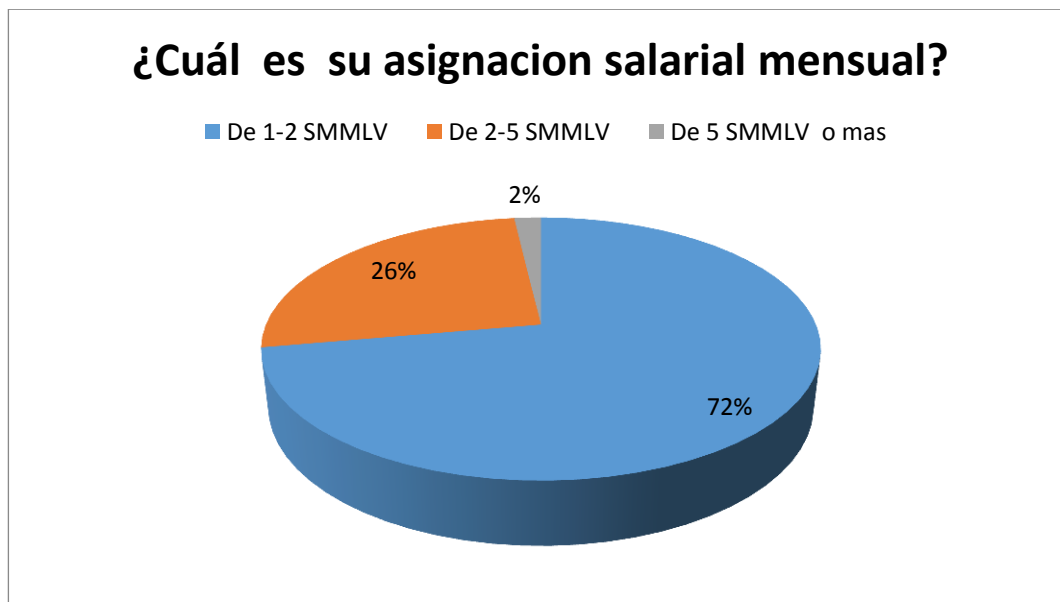


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

De las personas encuestadas que son empleados formales y no formales el 78% trabajan en empresas del sector privado, y el 22% al sector público.

Acacias es una ciudad que en la última década ha tenido un crecimiento económico interesante, el comercio y la industria de la palma lideran la economía del municipio y esta grafica nos confirma lo enunciado pues la empresa privada es quien sostiene la fluctuación del dinero y así mismo la generación de empleo con la representación del 78%, lo que le demuestra que las personas interesadas en comprar tienen estabilidad laboral.

Gráfica 9. ¿Cuál es su asignación salarial mensual?

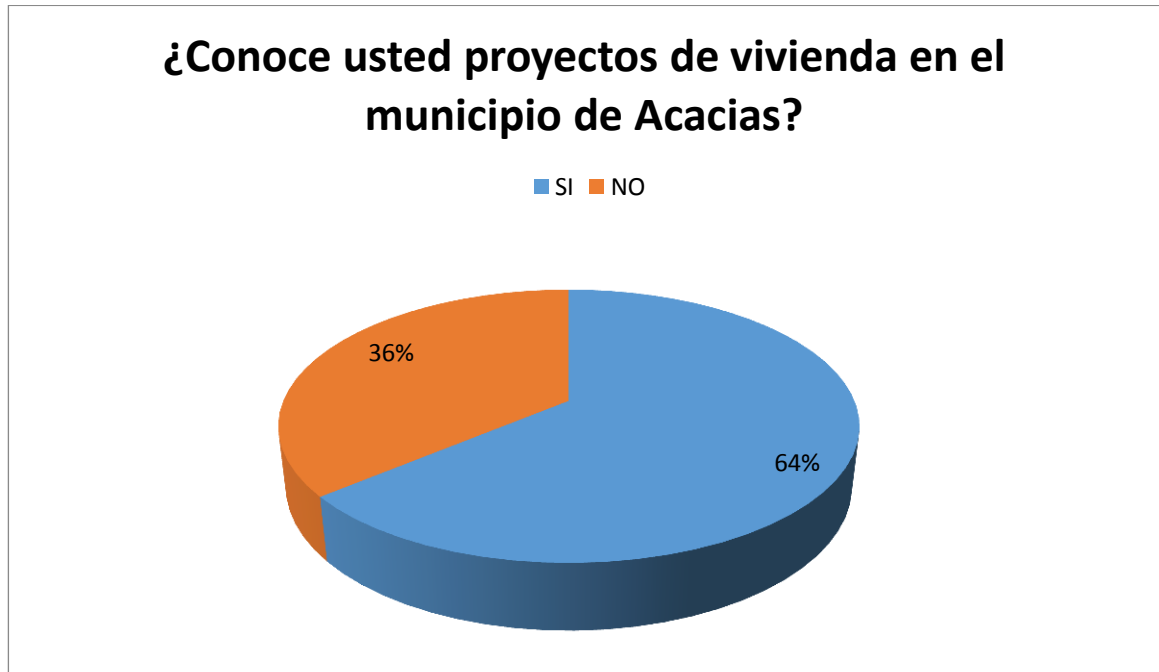


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Del total de personas encuestadas en el municipio de Acacias Meta que están vinculadas a la base de datos del Sisben en el municipio de Acacias, Meta podemos observar que el 72% devengan de 1 a 2 SMMLV, el 26% de 2 a 5 SMMLV y tan solo el 2% devenga más de 5 SMMLV.

Nos damos cuenta que el mayor porcentaje está devengando de 1 a 2 salarios mínimos representando así con este resultado la gran cantidad de población en Acacias Meta que subsiste con un salario mínimo que generalmente es decretado por el gobierno y que no cubre las necesidades básicas de vivienda, estudio y alimentación para las familias que dependen del mismo gracias a las pocas oportunidades laborales que existen en el mercado, estas personas podrían acceder al proyecto de Minvivienda en las rebajas en las tasas de interés en la línea de crédito hipotecario.

Gráfica 10. ¿Conoce usted proyectos de vivienda en el municipio de Acacias?

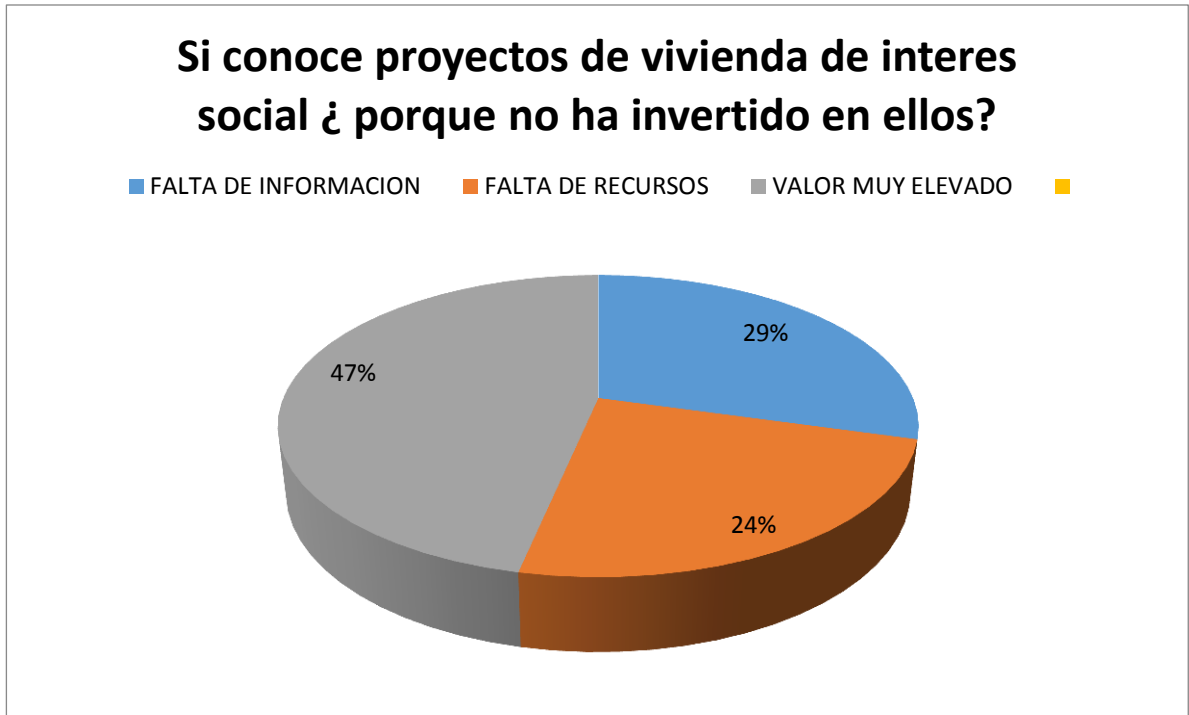


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Esta grafica nos permite observar que el 64% de la población encuestada conoce de proyectos de vivienda en el municipio de Acacias y el 36% restante no conoce de ningún proyecto de vivienda de interés social.

Se Observa que hay información sobre proyectos de vivienda sin embargo no quiere decir que todos puedan acceder a ellos por diferentes motivos que tendremos en cuenta más adelante.

Gráfica 11. Si conoce proyectos de vivienda de interés social ¿por qué no ha invertido en ellos?



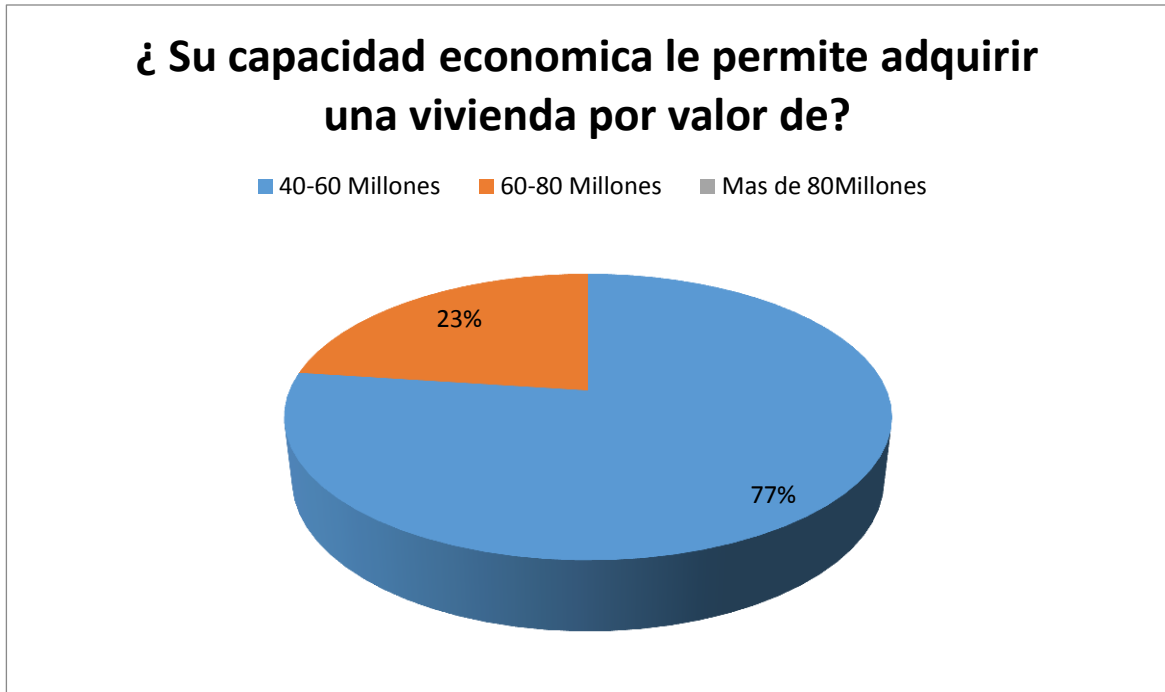
Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Podemos observar que un 47% de los encuestados no ha invertido en proyectos de vivienda por sus elevados costos, un 29% por falta de información y un 24% por falta de recursos.

Esto nos muestra que los costos elevados siguen siendo un factor importante para la no inversión en proyectos de vivienda, ya que le es imposible invertir a una familia devengando un salario mínimo y con pocas oportunidades de ahorro, la falta información y la falta de recursos en las familias son factores que el estado debe tomarle importancia para que exista una solución a todo.



Gráfica 12. ¿Su capacidad económica le permite adquirir una vivienda por valor de?

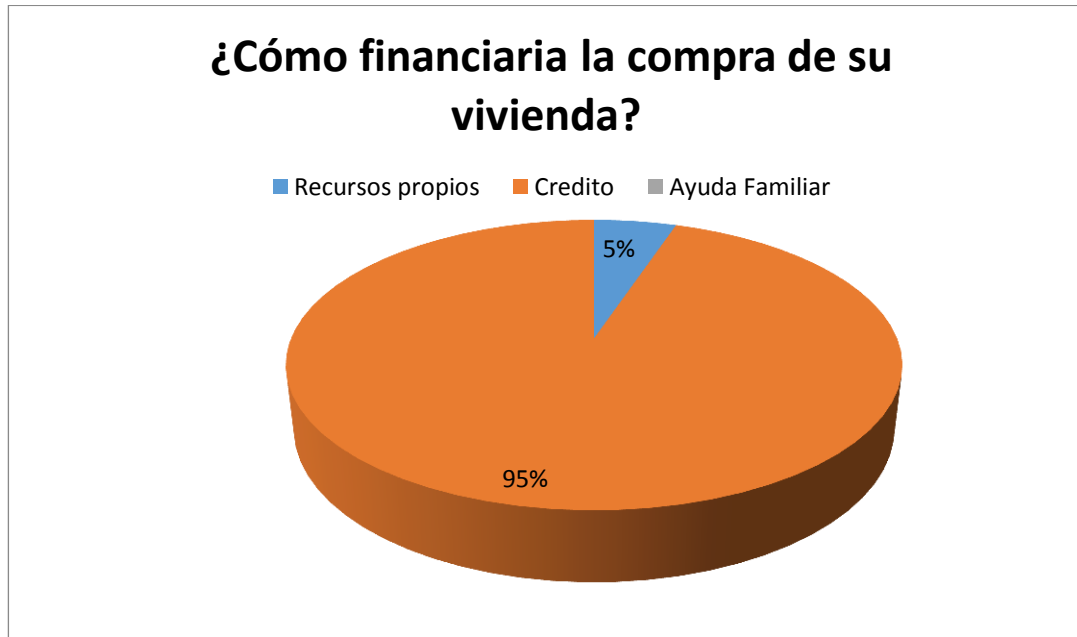


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Aquí observamos que el 77% de la población encuestada puede adquirir una vivienda entre 40 y 60 millones de pesos, el 23% de 60 a 80 millones y nadie puede adquirirla en más de 80 millones de pesos.

Lo cual nos permite identificar la población vulnerable a la cual se dirige los proyectos DE vis y VIP. Es una buena oportunidad para lanzar el proyecto de vivienda digna que cubra las necesidades de esta población encuestada a bajo costo teniendo en cuenta que en otros proyectos los costos son muy elevados y con pocas posibilidades de obtener ese beneficio siendo un reto para realizar convenios con la alcaldía municipal garantizando el cubrimiento de la mayoría de las familias necesitadas, a través de los subsidios de vivienda.

Gráfica 13. Cómo financiaría la compra de su vivienda?



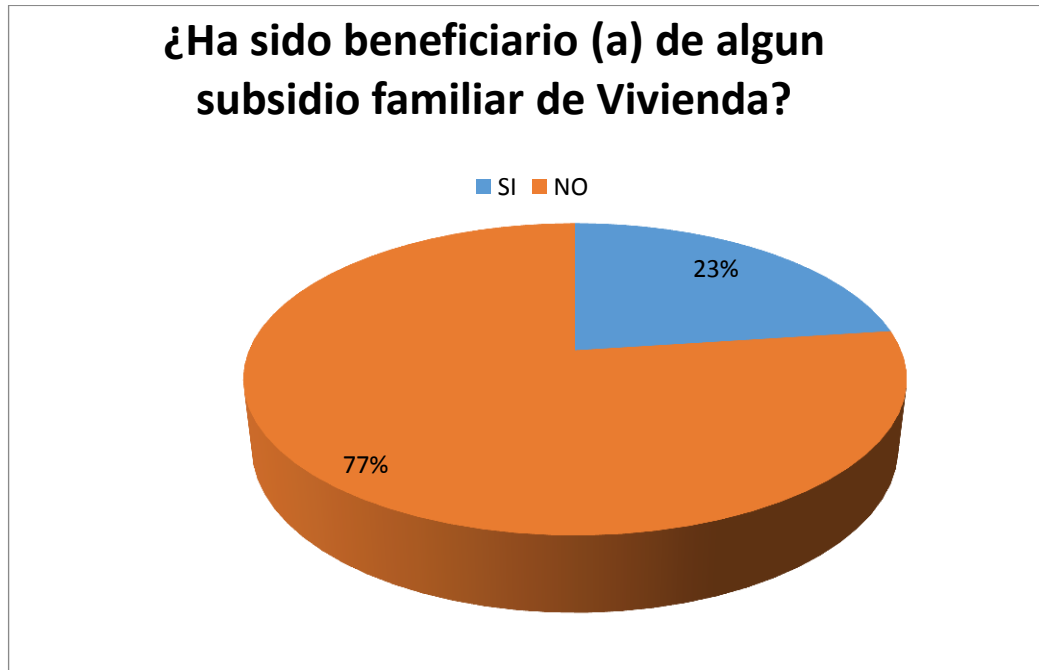
Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

En esta grafica vemos que un 95% de los encuestados tendrían que adquirir un crédito para acceder a vivienda propia y tan solo un 5% lo haría con recursos propios y ninguno con ayuda familiar.

Vemos que es complicado para una familia adquirir vivienda con recursos propios, dadas las pocas oportunidades de ahorro que pueden realizar por muchas circunstancias como lo son sueldos bajos, pocas oportunidades de mejorar sus ingresos mediante una buena oportunidad laboral y aun así la única salida que encuentran es el endeudamiento, es aquí donde se debe identificar cual es la entidad financiera de mayor accesibilidad en la banca hipotecaria, sin embargo los parámetros exigidos por las entidades financieras pueden dejar fuera de toda posibilidad a aquellas personas que no tengan vida crediticia, que no devenguen por lo menos dos salarios mínimos y su capacidad de endeudamiento no les permita adquirir dichos créditos.

Es allí donde es importante realizar la gestión ante Findeter a fin de obtener la elegibilidad del proyecto y gestionar recursos por parte del estado para estas personas.

Gráfica 14. ¿Ha sido beneficiario (a) de algún subsidio familiar de Vivienda?

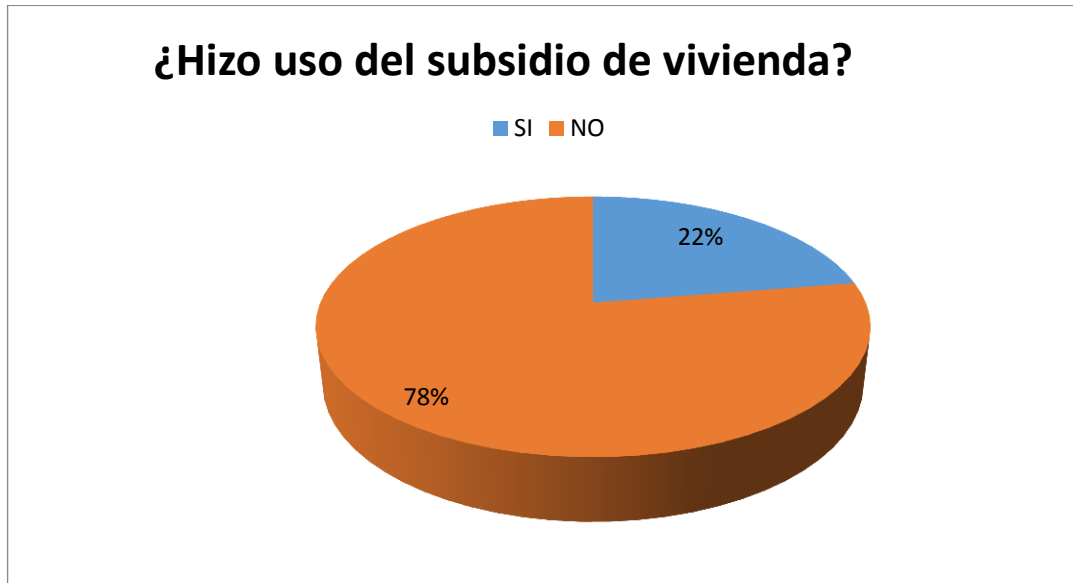


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Podemos observar que el 77% de los encuestados no se han beneficiado de subsidios de vivienda y un 23% si lo ha hecho.

Esta grafica nos muestra que la gran mayoría de la población encuestada no ha tenido la oportunidad de beneficiarse de estos subsidios ya que es complicado por la cantidad de trámites a realizar.

Gráfica 15. ¿Hizo uso del subsidio de vivienda?

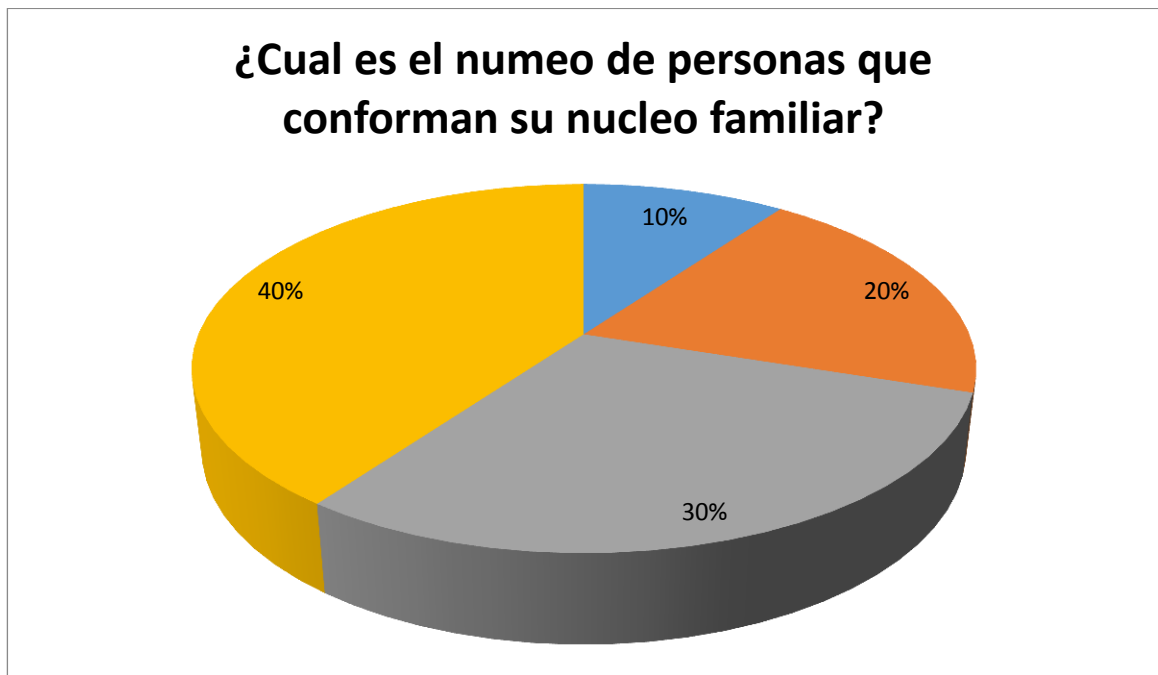


Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

Nos damos cuenta que el 78% de las personas encuestadas no tuvieron la posibilidad de un subsidio de vivienda y que del 23% de personas que han sido beneficiarias de subsidio de vivienda por parte de la caja o un ente gubernamental solo el 22% ha logrado hacer uso de el, lo que muestra que se debe lanzar un proyecto de vivienda de bajo costo para que las personas que sean beneficiadas de subsidios puedan aplicarlo.

El corto tiempo que se establece para hacer uso del subsidio de vivienda no es el mejor teniendo en cuenta la dificultad que se presenta en encontrar un proyecto de vivienda económico y de fácil acceso para las familias, tiempo que actualmente no es prorrogable por las cajas de compensación.

Gráfica 16. ¿Cuál es el número de personas que conforman su núcleo familiar?



Fuente: Investigación de Campo  
Elaboración: Autoras

En esta pregunta de 97 personas encuestadas el 40% de la población encuestada su núcleo familiar lo conforman 3 personas, seguido del 30% lo conforman 4 personas, seguido del 20% lo conforman 2 personas y el 10% de los encuestados son personas solteras.

## **11. ANÁLISIS DE LA DEMANDA**

Mediante el análisis de la demanda en relación con el producto de vivienda que se desea ofrecer, se podrá identificar a los demandantes actuales y futuros, la forma en que ejercen su demanda y bajo qué condiciones, una demanda potencial puede considerarse que llegue a ser una demanda efectiva o real.

Se tipificará a los demandantes en relación a sus ingresos, sus hábitos de consumo y preferencias, la estacionalidad, así como los factores que la influyen.

En el análisis de la demanda, se deben estudiar aspectos tales como los tipos de consumidores a los que se quiere vender las viviendas. Esto es saber qué niveles de ingreso tienen, para considerar sus posibilidades de consumo. Aparte de ello, se deben conocer los gustos de vivienda en cuanto a diseños, terminados, ubicación entre otros aspectos, porque los intereses de los grupos esperan cubrir diferentes necesidades.

Además, en esta sociedad de cambio en la que vivimos, influyen aspectos que deben tomarse en cuenta para la oferta de la vivienda, pues de manera general los intereses del consumidor cambian muy rápidamente y es necesario adaptarse a sus gustos.

### **11.1 FACTORES QUE AFECTAN LA DEMANDA**

Los factores que afectan la demanda son: el precio de ese bien, el tamaño de la población, el aumento o disminución de los ingresos del demandante, el aumento o disminución del precio de los demás bienes, ya sea de bienes sustitutos o de bienes complementarios, hábitos y preferencias de consumo.

El análisis de los factores anteriores permite dimensionar la demanda actual, que tiene la finalidad de demostrar la extensión y ubicación geográfica de los compradores del producto estudiado, explicar la trayectoria histórica de la demanda y determinar las bases de la probable demanda en el futuro.

## **12. ANALISIS DE LA OFERTA**

Una vez conocidos los demandantes es bueno saber el comportamiento de la oferta, esto se debe a que el proyecto se dirigirá a cubrir aquella demanda que no esté siendo satisfecha por la oferta actual.

El estudio de la oferta, consiste en conocer los volúmenes de producción y venta de un determinado producto o servicio, así como saber acerca de la incursión de nuevos competidores, de la capacidad de inversión fija y de los precios de los productos que se ofrecen en el mercado.

### **12.1 FACTORES QUE AFECTAN LA OFERTA**

Los factores que afectan a la oferta son: el número y la capacidad de producción de los competidores, la incursión de nuevos competidores en el mercado, la capacidad de inversión fija y los precios de los productos.

El análisis que se realice a los factores detallados, permitirá dimensionar la oferta actual de vivienda existente en el mercado y la posibilidad de aplicar programas de expansión y posicionamiento, explicar la trayectoria histórica de la oferta y determinar las bases de la probable oferta en el futuro.

### 13. ANALISIS DOFA

Tabla 6. Análisis DOFA

<p style="text-align: center;"><b>OPORTUNIDADES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solo una constructora en el Municipio de Acacias, van dirigidas a proyectos de VIP.</li> <li>• Dos constructoras en el municipio de Acacias, van dirigidas a proyectos VIS.</li> <li>• El plan de desarrollo municipal “La Decisión correcta” 2012 – 2015, contempla en su primer eje programático “Social y participativo” el sector vivienda, lo cual es una oportunidad ya que la norma lo regula.</li> <li>• Las personas podrían adquirir vivienda por medio de la línea de crédito” leasing habitacional”</li> <li>• el Estado provee de subsidios a las personas que no cuentan con vivienda propia, (Mi casa ya, subsidios municipales y la cuota decreciente frech) y para quienes ya cuentan con vivienda programas en la reducción de intereses en la línea de crédito hipotecario.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>AMENAZAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El incremento en los materiales para la construcción.</li> <li>• El incremento en las tasas de interés.</li> <li>• La incremento en el precio del dólar</li> <li>• El valor de la tierra en el Municipio de Acacias está bastante elevado.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>DEBILIDADES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las entidades financieras Colombianas, tienen políticas estrictas en la asignación de créditos hipotecarios, lo que hace que se limite el otorgamiento de créditos por esta línea.</li> </ul> <p>-</p>	<p style="text-align: center;"><b>FORTALEZAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La demanda por cubrir es alta.</li> <li>• La construcción tiene participación activa en el PIB de la economía de Colombia.</li> <li>• El tipo de proyecto a construir cuenta con el apoyo del estado hay que tramitar elegibilidad.</li> </ul>



## 14. CONCLUSIONES

1. Es necesario diseñar y ejecutar un proyecto de vivienda de interés social que gestione ante las entidades gubernamentales los beneficios que han creado para este tipo de vivienda (Mi casa ya, cuota decreciente Frech, subsidios).
2. Se requiere que el proyecto que se realice sea avalado por el Ministerio de Vivienda y para ello es de suma importancia tramitar la elegibilidad ante Findeter, a fin de lograr los beneficios del estado para aquellas personas que por una u otra razón no pueden obtener el crédito hipotecario y de esta manera el costo por unidad habitacional sea asequible a la población objetivo.
3. Aunque las personas encuestadas se inclinan por la vivienda unifamiliar, es importante tener en cuenta el producto sustituto que para el caso sería los inmuebles en propiedad horizontal, toda vez que por el valor elevado de la tierra en el Municipio de Acacias este tipo de construcción permitiría cubrir la demanda a un precio asequible.
4. El leasing habitacional es una buena opción para la adquisición de bienes inmuebles, así como es una gran oportunidad el poder realizar una unión temporal con el Municipio a fin de trabajar mancomunadamente por la disminución de la necesidad de vivienda en el Municipio de Acacias - meta.

## 15. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Libros.

*HERNANDEZ Sampieri Roberto, FERNANDEZ Collado Carlos, BAPTISTA Lucio Pilar*, Metodología de la investigación, Quinta edición, Mac Graw Hill.

*GAMBOA Bobadilla Carlos Arturo* – apuntes sobre investigación Formativa, Ibagué Colombia 2013.

Web.

<http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-en-industria/construccion/vivienda-de-interes-social> .

<http://www.portafolio.co/economia/vivienda-interes-social-colombia-2015>.

[http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/tu\\_sabes\\_que\\_es\\_findeter\\_pub](http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/tu_sabes_que_es_findeter_pub)

[http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/elegibilidad\\_de\\_vivienda\\_1\\_pub](http://www.findeter.gov.co/ninos/publicaciones/elegibilidad_de_vivienda_1_pub)

<http://www.meta.gov.co/es/en-un-70-avanza-la-construccion-de-viviendas-de-interes-prioritario-que-adelanta-la-gobernacion-del-meta-en-villavicencio>

[http://www.empresasocial.uprm.edu/public\\_main/files\\_recursos\\_informativos/05013.pdf](http://www.empresasocial.uprm.edu/public_main/files_recursos_informativos/05013.pdf)

<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/ingenieria/tesis45.pdf>

<http://www.portafolio.co/economia/asi-esta-el-panorama-la-vivienda-colombia-2015>

[http://www.camaracr.org/uploads/tx\\_icticontent/GUIA\\_ELABORACION\\_ESTUDIOS\\_DE\\_MERCADO\\_01.pdf](http://www.camaracr.org/uploads/tx_icticontent/GUIA_ELABORACION_ESTUDIOS_DE_MERCADO_01.pdf)

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1537\\_2012.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html)

<http://inviertaencolombia.com.co/sectores/manufacturas/materiales-de-construccion.html>

<http://www.minvivienda.gov.co/Discursos/Foro%20de%20vivienda%20ASOBANCA%20-%20Discurso.pdf>

<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=415057>

## **ANEXO A. ENCUESTA**

**MODELO DE ENCUESTA PARA REALIZAR "ESTUDIO DE MERCADO PARA EL LANZAMIENTO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE ACACIAS – META"**

Por favor, dedique un momento a completar esta encuesta, la información que nos proporcione será utilizada para conocer el grado de accesibilidad que tiene la población de los niveles sociales 1-3 en el Municipio de Acacias – Meta, para un proyecto de vivienda de interés social. Sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de 1<sup>er</sup> semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

**MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

**P1. ¿Tiene Usted Vivienda Propia?**

- (1) SI  Continúe con la pregunta (P4)  
(2) NO  Continúe con la pregunta (P2)

**P2. En caso de pagar arriendo, ¿vive usted en?**

- (1) Casa  (2) Apartamento  (3) Habitación

**P3. ¿Cuánto paga de alquiler?**

- (1) De 100-300 Mil pesos  (2) De 301-500 Mil pesos  (3) De 501-1 Millón de Pesos   
(4) De 1 Millón en Adelante

**P4. ¿Le gustaría adquirir una vivienda en el Municipio de Acacias – Meta?**

- (1) SI  Continúe con la pregunta (P5)  
(2) NO  Continúe con la pregunta (P5) su información es importante para nosotros.

**P5. ¿Qué Tipo de vivienda le gustaría tener?**

- (1) Unifamiliar  (2) Bifamiliar  (3) Multifamiliar

**P6. ¿Cuál es su situación laboral actual?**

- (1) Empleado  (2) Desempleado

**P7. ¿Qué tipo de trabajador es?**

- (1) Empleado Formal  (2) Empleado Informal  (3) Independiente



**P8. Si es empleado ¿A que sector pertenece la Empresa para la cual trabaja?**

- (1) Público  (2) Privado

**P9. ¿Cuál es su asignación salarial mensual?**

- (1) De 1-2 SMLMV  (2) De 2-5 SMLMV  (3) De 5 SMLMV en adelante

**P10. ¿Conoce usted proyectos de vivienda en el Municipio de Acacias - Meta?**

- (1) SI  Continúe con la pregunta (P11)  
(2) NO  Continúe con la pregunta (P12)

**P11. Si conoce proyectos de vivienda ¿Por qué no ha invertido en ellos?**

- (1) Falta de información en trámites  (2) Falta de recursos  (3) El valor es muy elevado

**P12. ¿Su capacidad económica le permite adquirir una vivienda por valor de?**

- (1) De 40 a 60 millones  (2) De 60 a 80 millones  (3) Mas de 80 millones

**P13. ¿Cómo financiaría la compra de su vivienda?**

- (1) Recursos Propios  (2) Crédito  (3) Ayuda Familiar

**P14. ¿Ha sido beneficiario (a) de algún subsidio Familiar de Vivienda?**

- (1) SI  Continúe con la pregunta (P15) (2) NO

**P15. ¿Hizo uso del subsidio de vivienda?**

- (1) SI  (2) NO

Por qué? \_\_\_\_\_



## **ANEXO B. ENTREVISTA**

PROYECTO DE INVESTIGACION DE ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS - META

ENTREVISTA

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

**Dirigida a: Empresas Constructoras con presencia en el Municipio de Acacias, Meta**

Nombre de la persona entrevistada: Diego Rojas

Cargo: Gerente Proyecto

1. ¿Cuánto tiempo lleva la empresa en el mercado nacional?

9 años

2. ¿Cuánto tiempo lleva la empresa ejecutando proyectos en el Municipio de Acacias, Meta?

9 años

3. ¿La empresa ha desarrollado o está desarrollando proyectos de vivienda VIP o VIS en el Municipio de Acacias? En caso de ser afirmativa su respuesta indique ¿cuál ha sido su valor?

Si  No  Valor \$62'000.000=

4. ¿Tienen proyectos de vivienda en ejecución? En caso de ser afirmativa la respuesta indique su nombre y valor.

Si  No  Valor \$62'000.000=

Nombre del Proyecto: Ciudadela Elconstador

5. ¿Han realizado convenios con entidades bancarias para que las personas que no tiene la facilidad de pagar de contado el inmueble lo adquieran a través del crédito hipotecario?

Si  No

Por qué: Banco Agrario Social beneficiar el cliente

6. Reciben ustedes Subsidios de Vivienda de Cajas de compensación Familiar?

Si  No

7. El proyecto que desarrollan en el Municipio de Acacias cuenta con elegibilidad ante FINDETER?

Si  No

Por qué: Falta Gestión - no hace uso hasta

8. La normatividad de los subsidios de vivienda otorgados por las cajas de compensación, permiten cobrar sin elegibilidad hasta 5 subsidios, ¿han ustedes cobrado subsidios de la caja de compensación?

Si  No

Por qué: no hace uso desde hace años



PROYECTO DE INVESTIGACIÓN DE ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS – META

ENTREVISTA

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Dirigida a: Empresa de Vivienda Municipal de Acacias -EMVIVA .

Nombre de la persona entrevistada: Miguel Orlando Morroy .

Cargo: Gerente Liquidador

1. Hay personas que solicitan información sobre subsidios de VIP y/o VIS?

SI  NO

2. Si la respuesta anterior es afirmativa contestar esta pregunta:

Frecuentemente  Esporádicamente

3. Según la información por ustedes recolectada en las convocatorias que hacen para proyectos de vivienda, en qué nivel se encuentra la demanda de vivienda?

Alto  Medio  Bajo

4. La Empresa de Vivienda Municipal ha postulado sus proyectos VIP y /o VIS ante FINDETER?

SI  NO

¿Por qué?

La empresa no cuenta con los recursos suficientes para llevar a cabo la gestión .

5. Según informe de gestión hubo proyectos VIP y/o VIS de la (as) administración (es) anteriores para seguir el proceso de ejecución?

SI  NO

Cuáles?  
Urbanización El Trebol - Palmas de Jerusalen  
II Etapa Nueva Jerusalen

6. Cuántas soluciones de vivienda VIP y / VIS adjudicó la administración actual?

66 a la fecha

7. Cuántas soluciones de vivienda VIP y / VIS están en proceso de adjudicación?

132 a la fecha

8. Que requisitos exigen a las familias que se postulan para ser beneficiados de una solución de vivienda y / o aplicar a subsidios de VIP, VIS?

1) No tener Finca Raíz. 2) Tener núcleo Familiar  
continuo 3) Tener Sisben en el Mpio Acacias.  
4) Ahorro programado equivalente 10/12 viviendas

9. Cómo verifican que las familias que se postulan no tengan bien raíz?

Con el certificado de No Propiedad que emite  
el Instituto Agrario Godari.

10. En los proyectos de vivienda que ustedes realizan, les dan prioridad a las personas que cuentan con subsidios de Vivienda de la caja de compensación familiar?

SI X NO En algunas ocasiones no se cumple  
por cuestiones políticas.

PROYECTO DE INVESTIGACION DE ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS - META

ENTREVISTA

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Dirigida a: *Oficina asesora de Planeación*

Nombre de la persona entrevistada: *Sandra Patricia Ramos Lozano*  
Cargo: *Jefede secretario de planeación*

1. ¿Qué proyectos de vivienda de interés social se están ejecutando en el Municipio de Acacias?

*El bebol, Reserva de Yacaré, Palmas de Jersalter*

2. ¿Qué proyectos de vivienda no VIS y No VIP se ejecutan en el Municipio de Acacias?

*Villa Manana, las Heliconias, Condominio Saint Thomas, Balmoral Flor Amanillo*

3. ¿Qué proyectos de vivienda están licenciados o en proceso de licencia?

*Balmoral Flor Amanillo, las Heliconias, Villa Manana, Saint Thomas, El bebol, Reserva de Yacaré, Palmas de Jersalter*

4. En cuanto está aproximadamente el valor de la hectárea urbana en el municipio de Acacias

*\$600'000.000 y \$1'500'000.000  
dependiendo el sector*

PROYECTO DE INVESTIGACION DE ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS - META

ENTREVISTA

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Dirigida al: Centro de diversidad Funcional

Nombre de la persona entrevistada: Liliana Miranda  
Cargo: Directora

1. Cómo cataloga la inclusión de las personas con diversidad funcional en los proyectos de vivienda desarrollados en el Municipio de Acacias?

Alto  Medio  Bajo

Por qué: No se tiene en cuenta el diseño arquitectónico los parámetros para la movilidad de estas personas.

2. Tiene conocimiento que proyectos de vivienda han tenido en cuenta la política de diversidad funcional (acceso para las personas discapacitadas, rampas)

-NO-

3. Que facilidad tienen las personas con diversidad funcional para acceder a un crédito de vivienda hipotecaria?

La probabilidad es Baja

4. Que puede recomendarle a las empresas que han desarrollado proyectos de vivienda y no han tenido en cuenta en su diseños la accesibilidad para las personas que tienen diversidad funcional?.

Que implemente en sus proyectos estos diseños rampas, señalización, espacios amplios.

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Dirigida a Bancolombia

Nombre de la persona entrevistada:

Pilar Castro

Cargo

Asesoría

1. Dentro de su portafolio de servicios manejan la línea de Crédito Hipotecario.  
SI  NO

2. El S.M.L.M.V que debe devengar una persona para que le sea aprobado un Crédito Hipotecario está en el rango:

0 - 1 SMLMV  1 - 2 S.M.L.M.V  3 en adelante

3. Cuál es el parámetro establecido por el banco para determinar la capacidad de endeudamiento?

Para líneas de crédito diferentes a hipotecario establecen el 30% del ingreso total - para el "ejel 30%".

4. Es requisito indispensable que la persona que tramita el crédito hipotecario tenga vida crediticia:

SI  NO

¿Por qué?

El Banco debe tener una hoja de vida crediticia del cliente por eso es fundamental.

5. El banco aplica los beneficios de "mi casa ya" y la cuota decreciente frech otorgados por el estado?

SI  NO

## **ANEXO C. SONDEO**

PROYECTO DE INVESTIGACION DE ESTUDIO DE MERCADO PARA UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DESTINADO A PERSONAS QUE NO CUENTAN CON VIVIENDA PROPIA Y SE ENCUENTRAN EN LA BASE DE DATOS DEL SISBEN DEL MUNICIPIO DE ACACIAS - META

SONDEO DE OPINION

Por favor, dedique un momento a responder esta entrevista, sus respuestas serán tratadas de forma confidencial y no serán utilizadas para ningún propósito distinto a la investigación llevada a cabo por los estudiantes de X semestre de la UNILLANOS convenio UNITOLIMA, Proyecto Investigación de Mercados.

MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Dirigida a: *Habitantes de la Urbanización El trébol II*

1. ¿Es usted de este inmueble?

Propietaria \_\_\_\_\_ Arrendataria X Vivienda Familiar \_\_\_\_\_

2. ¿Cuáles cree usted que son las características que deba tener una vivienda de interés social?

Mínimo habitaciones, sala, comedor, baño, lavadero y que los materiales sean buenos.

3. ¿Cuál cree usted que es el principal inconveniente que presentan las construcciones de vivienda de interés social?

Que se demoran para entregar las casas, se dan muy rápido muy pequeñas las casas.

4. ¿Cree usted que la Administración Municipal cumple a cabalidad con disminuir la necesidad de vivienda en el Municipio de Acacias?

SI \_\_\_\_\_ NO X

Por qué: Hay muchas personas que no tienen la plata ni la oportunidad para endeudarse y la Alcaldía no saca proyectos de vivienda.

5. ¿Cree usted que los proyectos de vivienda de interés social del Municipio, cumplen con la política de inclusión social y tienen en cuenta a las personas con diversidad funcional?

SI \_\_\_\_\_ NO X

Por qué: Hay personas que están en silla de ruedas, y esos proyectos no tienen las rampas, condiciones para que esas personas se movilicen con facilidad.