

**ANÁLISIS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA  
EN COLOMBIA. LA VIVIENDA DIGNA EN EL MUNICIPIO  
DE SANTIAGO DE CALI, 2010-2014.**

**DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ  
JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ**

**Trabajo de grado**

**Director:  
Carlos Wladimir Gómez Cárdenas**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE  
FACULTAD DE ADMINISTRACION  
MAESTRÍA EN POLITICAS PÚBLICAS  
SANTIAGO DE CALI**

**2017**

## CONTENIDO

LISTA DE TABLAS.....	6
LISTA DE FIGURAS.....	7
LISTA DE CUADROS.....	8
ANEXOS.....	9
INTRODUCCIÓN.....	10
1 PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA.....	13
1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	13
1.2 OBJETIVOS.....	22
1.2.1 Objetivo General.....	22
1.2.2 Objetivos Específicos.....	23
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	23
1.4 DISEÑO METODOLÓGICO.....	26
1.5 ESTADO DEL ARTE.....	31
1.5.1 La problemática de la vivienda social en Colombia.....	32
1.5.2 La pobreza como un factor determinante para la adquisición de vivienda social.....	34
1.5.3 Las políticas públicas de vivienda a través de enfoques y períodos diferentes.....	35
2 CONCEPTUALIZACION DE VIVIENDA DIGNA.....	39
2.1 MARCO NORMATIVO.....	42
2.1.1 Marco Normativo Internacional.....	42
2.1.2 Marco Normativo Nacional.....	47
2.2 MARCO TEÓRICO.....	50
2.2.1 Fundamentos Teóricos.....	50
2.2.1.1 Concepto de vivienda digna.....	50
2.2.1.2 Concepto de vivienda digna según normatividad internacional.....	50
2.2.1.3 Concepto de vivienda digna según normatividad en Colombia.....	54
2.2.1.4 Jurisprudencia internacional sobre el concepto de vivienda digna.....	56
2.2.1.5 Jurisprudencia nacional sobre el concepto de vivienda digna.....	57

2.2.2 Concepto de vivienda digna en la literatura. ....	63
2.2.2.1 Similitudes y diferencias del concepto de vivienda Digna en normativa internacional, nacional y La literatura. ....	67
2.2.2.2 Características de una vivienda digna. ....	70
2.3. OPERACIONALIZACIÓN DEL CONCEPTO DE VIVIENDA DIGNA.....	74
2.3.1 Aspecto tangibles o físicos de una Vivienda Digna. ....	80
2.3.2 Aspectos Intangibles o no físicos de una Vivienda Digna.....	80
2.3.3 Medición de Calidad de la vivienda. ....	82
3. CARACTERIZACION DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA. ....	91
3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NACIONAL.....	94
3.1.1 Origen y transformaciones de la política de vivienda.....	94
3.1.2 Antecedentes Recientes. ....	98
3.1.3 Política Integral de Vivienda.....	100
3.1.3.1 Programa de Vivienda Gratuita.....	101
3.1.3.2 Subsidios a la tasa para Vivienda de Interés Social VIS.....	103
3.1.3.3 Subsidios a la tasa de interés para No VIS.....	105
3.1.3.4 Programa de vivienda para ahorradores.....	105
3.1.3.5 Habilitación del suelo para la estabilidad de la oferta de vivienda...	106
3.1.3.6 Macroproyectos de Interés Social Nacional.....	107
3.1.3.7 Programa de Mejoramiento Integral de Barrios. ....	110
3.1.3.8 Logros del Ordenamiento Territorial. ....	110
2.1.3.9 Aportes y recursos de la Nación. ....	111
3.1.4 Objetivos de la Política de Vivienda. ....	112
3.1.5 Lineamientos de la Política de Vivienda. ....	113
3.1.6 Coordinación entre la Política Integral de vivienda y los entes territoriales. ....	114
3.1.7 Recursos Financieros. ....	115

3.2	CARACTERIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN SANTIAGO DE CALI.....	116
3.2.1	Secretaría de Vivienda Social .....	116
3.2.1.1	Funciones y responsabilidades.....	116
3.2.1.2	Objetivo principal. ....	117
3.2.1.3	Lineamientos. ....	118
3.2.2	Políticas de vivienda territoriales. ....	119
3.2.2.1	Plan de Ordenamiento Territorial. ....	120
3.2.2.2	Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat. ....	121
3.2.2.3	Plan Maestro de Vivienda. ....	123
3.2.3	Políticas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social. ....	124
3.2.3.1	Recursos Financieros. ....	127
3.2.4	Coordinación de políticas nacionales. ....	128
3.3	CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE DE SANTIAGO DE CALI.....	129
3.3.1	Origen del proyecto, recursos y actores. ....	129
3.3.2	Planeación y Cronograma del proyecto.....	133
3.3.3	Desarrollo y ejecución del proyecto.....	134
4.	PERCEPCIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN EL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.....	150
4.1	CARACTERIZACION DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA CON LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN SANTIAGO DE CALI-PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.....	151
4.1.1	Perfil de los hogares beneficiarios de la política pública de vivienda. ...	151
4.1.2	Percepción de los beneficiarios frente a las condiciones tangibles e intangibles de la vivienda. ....	154
4.2	PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA OBTENER UNA VIVIENDA EN EL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.....	167

4.3 PERCEPCIONES DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE, SOBRE LAS VIVIENDAS ENTREGADAS A TRAVÉS DEL PROGRAMA VIPA. ....	172
5 CONCEPTOS FINALES.....	192
5.1 HALLAZGOS.....	192
5.2 CONCLUSIONES.....	196
5.3 RECOMENDACIONES.....	207
BIBLIOGRAFÍA.....	210

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Programas de vivienda de interés social. ....	17
Tabla 2. Líneas de investigación.....	32
Tabla 3. Marco de normas internacionales. Vivienda Digna.....	44
Tabla 4. Marco de normas nacionales. Vivienda Digna. ....	48
Tabla 5. Similitudes y diferencias del concepto de vivienda digna en la norma y la literatura. ....	67
Tabla 6. Características de una vivienda digna. Según Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. ....	70
Tabla 7. Operacionalización Del Concepto De Vivienda Digna. ....	76
Tabla 8. Aspectos Tangibles de una vivienda digna .....	81
Tabla 9. Aspectos Intangibles de una vivienda digna.....	83
Tabla 10. Asignación de recursos Macroproyectos de Interés Social Nacional. MISN. Fecha de corte: 30 de septiembre de 2016. Valores en Millones de pesos .....	108
Tabla 11. Recursos del Presupuesto General de la Nación. Cifras en millones de pesos. ....	112
Tabla 12. Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat. ....	122
Tabla 13. Planes y programas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social de Santiago de Cali.....	125
Tabla 14. Inversión financiera en políticas de vivienda 2010-2014 (en millones de pesos). ....	128
Tabla 15. Variables cuantitativas y cualitativas .....	224

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Dimensiones de una vivienda digna.....	85
Figura 2. Portada del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte .....	130
Figura 3. Ingreso por la carrera 80 al conjunto Multifamiliar Alto Piamonte .....	130
Figura 4. Caminos peatonales del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte. ....	131
Figura 5. Empresas de la alianza publico privada del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.....	132
Figura 6. Lote de construcción del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte. ....	132
Figura 7. Vías de acceso conjunto Multifamiliar Alto Piamonte. ....	140
Figura 8. Rejas de seguridad en cada unidad del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.....	141
Figura 9. Espacio de parqueo de motocicletas. ....	141
Figura 10. Espacios interiores del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte. ....	142
Figura 11. Distribución espacial de apartamentos del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.....	142
Figura 12. Especificaciones Técnicas de cada apartamento del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.....	143

## LISTA DE CUADROS

Cuadro 1. Relación entre Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia y la Ley de vivienda 1537 de 2012. ....	97
Cuadro 2. Relación entre la Declaración Universal de los Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas y la Ley de vivienda 1537 de 2012. ....	99
Cuadro 3. Programas actuales de la política pública de vivienda.....	102
Cuadro 4. Esquema Financiero para la adquisición de un apartamento. ....	143



## ANEXOS

Anexo 1. Tabla de Entrevistas Ejecutores de la Política Pública de Vivienda en el Municipio de Santiago de Cali. ....	216
Anexo 2. Apéndice metodológico.....	218
Anexo 3. Carta de solicitud de información dirigida al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.....	236
Anexo 4. Formato de entrevista a funcionaria del Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo - INJAVIU - de la U. Javeriana. ....	238
Anexo 5. Respuesta a solicitud de información por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.....	239
Anexo 6. Formato de entrevista a funcionario de la Secretaria de Vivienda Social. Municipio de Santiago de Cali. ....	242
Anexo 7. Formato de entrevista a funcionarias de la Caja de Compensación Familiar, COMFANDI. ....	245
Anexo 8. Formato de entrevista a funcionario de la Constructora H.A.C.....	247
Anexo 9. Formato de entrevista a funcionarios de entidad financiera. ....	248
Anexo 10. Definición de Instrumento de Medición. Encuesta.....	250

Justicia: “Lo que debe darse a cada uno es su dignidad, esto es, aquello que por su obrar o por su ser, le otorga, en relación a otro u otros, una excelencia. Es un acto de justicia, por tanto, darle o reconocerle a alguien aquello que le corresponde en razón de su dignidad. Negarle lo que se merece es un acto de injusticia, que atenta contra su ser persona”. Hoyos (1991; 136)

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación se enfoca en la implementación de la política pública de vivienda en Colombia, la cual se fundamenta, específicamente en el mandato constitucional, artículo 51, el derecho a una “vivienda digna” para todos los colombianos. El objeto de estudio de esta investigación, son las percepciones de la población beneficiaria de los programas de vivienda de interés social para ahorradores-VIPA- en la ciudad de Santiago de Cali, en atención a las políticas públicas y la normativa de vivienda digna vigentes en el contexto nacional.

Se pretende con este estudio, hacer un rastreo del cómo se materializa este concepto en la oferta de viviendas a través del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores que hace parte de la política pública de vivienda.

Teniendo en cuenta las dificultades en el acceso efectivo a la vivienda para hogares de menores ingresos, por iniciativa del Gobierno Nacional se expidió la Ley 1537 de 2012, que tiene por objeto facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. Esta Ley contiene el marco normativo en el cual se señalan las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, además, de la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social prioritario. Dichos proyectos son destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como también, a incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La actual política pública de vivienda ofrece una lista de condiciones para aplicar a los beneficios y requisitos a cumplir por los favorecidos. De esta manera son

prescripciones establecidas por el Estado y los ejecutores de la política pública de vivienda, que el beneficiario solo cumple o no para acceder a su vivienda propia. Los beneficiarios reciben motivaciones de la política pública de vivienda a través de los estímulos ofrecidos; un subsidio de vivienda, una garantía crediticia, un crédito hipotecario y la principal, la esperanza de tener una vivienda propia.

En cuanto al modo de apropiación de la política pública de vivienda, hay una aceptación y aplicación a nivel local; por cuanto, la política cumple una directriz central hacia la periferia. Los territorios acatan la prescripción; la autoridad municipal, en este caso la alcaldía de Santiago de Cali debe cumplir con las directrices del Conpes 3746 en cuanto a la obligatoriedad de los entes territoriales de proporcionar y adecuar el terreno para el proyecto al igual que dotarlo de servicios públicos. Las cajas de compensación familiar patrocinan el proyecto y canalizan los subsidios familiares de vivienda y la Constructora seleccionada realiza la construcción del proyecto.

Un factor que motiva este estudio y a su vez, causa preocupación, se concentra en la necesidad de elucidar el concepto de vivienda digna, del cual es necesario partir para lograr operacionalizar, ¿qué es una vivienda digna? a la cual hace referencia el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia y en el cual se cimienta la política pública de vivienda.

El Artículo 51 a su vez, se constituye a partir de los derechos humanos y los principios que los fundamentan; para llegar a una construcción no solo técnica, sino teórica, que nos permite entender que una vivienda es más que un techo donde resguardarse; es aquel espacio que se *“constituye positivamente en un marco adecuado y creador del bienestar físico, social y psicológico de la familia y las personas que la integran”*, (Ballista, 1965, Pp. 307).

El documento está organizado en cinco capítulos y una introducción inicial, de la siguiente manera: La introducción muestra el planteamiento del problema, los objetivos de este estudio, la justificación, se describe la estrategia metodológica

con la cual se llevarán a cabo los objetivos planteados y se presenta el estado del arte.

En el primer capítulo se describe el cuerpo normativo y jurídico de la política pública de vivienda, se expone el marco teórico construido sobre el concepto de dignidad y la dimensión de vivienda digna. Al igual, que se lleva a cabo una Operacionalización del concepto de vivienda digna.

En el segundo capítulo se realiza una caracterización de la política pública de vivienda en Colombia, así como también, se caracteriza, el proyecto de vivienda de interés prioritario Alto Piamonte ubicado en el municipio de Santiago de Cali, Caso de Estudio en esta investigación.

En el tercer capítulo se realiza el trabajo de campo, se consolida y describen los datos obtenidos a partir de los informantes, que son actores directos que intervienen en la implementación de la política pública de vivienda.

El cuarto capítulo, presenta un análisis de la información cuantitativa y cualitativa adquirida en el proceso de recolección, a través de una metodología mixta, con base en los conceptos teóricos sobre vivienda digna estudiados y la revisión documental realizada de acuerdo con el esquema metodológico.

El quinto y último capítulo, presenta los hallazgos a partir de la información obtenida y que permiten conocer la percepción que los usuarios poseen de una vivienda digna, en contraste con lo establecido en el marco teórico; en lo relacionado con las condiciones que debe contener una vivienda digna para finalmente, analizar cómo las viviendas ofrecidas por la política pública de vivienda en Colombia, a través del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores, se ajustan al concepto de una vivienda digna.

## 1 PRESENTACIÓN DEL PROBLEMA.

### 1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

La Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 51, incluyó un concepto que debería regir el nuevo modelo de vivienda social en Colombia, denominado vivienda digna. El derecho a una vivienda digna apareció después de la segunda guerra mundial y fue acogido por los países europeos mediante cláusulas tendientes a garantizar una serie de derechos sociales, bien como derechos fundamentales o bien como fines de Estado (Aláez, 2010). Para América latina se convocó una “Constitución de América Latina y del Caribe”, que en su artículo 87 dispone dentro de la Sección “Derechos sociales”, un artículo sobre derecho a la vivienda, que dice así: “La Unión reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado...” (Olano, 2006, Pp. 108).

Por otra parte, Fique (2006), afirma que el sector habitacional en Colombia presenta agudos problemas de habitabilidad en la vivienda de interés social. Menciona igualmente, que la política pública de vivienda se ha enfocado en el déficit habitacional cuantitativo, más que en el déficit cualitativo. Este autor argumenta que, al establecerse un valor fijo para la vivienda de interés social, monto que las constructoras deben tener en cuenta en los proyectos de vivienda que ofrecen, además, del alto costo del suelo, así como también, el de los materiales; esto conlleva a que el sector de la construcción se vea abocado a disminuir la calidad de la vivienda para cumplir con los topes de los valores establecidos.

Según el Ministro de Vivienda, Luis Felipe Henao, al 2012 el déficit habitacional en Colombia fue de 1.647.093 unidades; es decir, el 16.4 por ciento. Este déficit se determina tanto por el déficit cuantitativo como por el cualitativo, es decir, la cantidad de hogares en relación con la cantidad de unidades de vivienda es el cuantitativo y el cualitativo tiene que ver con la

calidad de las condiciones de la vivienda; todas aquellas que hacen una vivienda digna: espacios, materiales, equipamiento, servicios públicos, asequibilidad entre otros.

El DANE (2008), dice que, en Colombia, 4.5 millones de hogares tienen vivienda propia de un total de 10.5 millones de hogares. Es decir, solo el 43% tiene vivienda propia. El resto, unos son inquilinos, y otros, el 17.5% de los hogares ocupa viviendas por las vías de hecho, invasiones o por usufructo. Dato que impresiona y cada 5 años, aumenta en 2% los hogares que obtienen vivienda como invasores o por vías de hecho (DANE). “Es decir, dos millones de hogares habitan viviendas por vías de hecho, invasión o usufructo” (Pérez, 2012, Pp. 107).

Como lo menciona Castillo (2004, Pp.15-21), encontrar un lugar para vivir es difícil por lo cual, las personas recurren a medios ilegales o informales para adquirir una vivienda, las cuales no cuentan con salubridad ni seguridad. Asentamientos en las laderas, zonas de riesgo y en ocasiones sin servicios públicos, lo cual representa la injusticia social y la exclusión.

Desde 1918 en Colombia, se han formulado políticas públicas de vivienda para hacer manejable esta problemática. Estas políticas han sufrido transformaciones para convertirse en lo que hoy es la política pública de vivienda. Dichas políticas fueron formuladas a partir de la necesidad del Estado por solucionar problemas de salubridad y habitabilidad, que aquejaban a los pobladores urbanos y especialmente a los pobladores rurales, problemáticas que fueron evidenciadas por las entidades médicas (Saldarriaga 2003).

Estas políticas estaban orientadas a ofrecer una amplia cantidad de viviendas como lo plantean autores como Saldarriaga y Tarchópolus (2003). En el marco de esta política el gobierno ejercía las veces de promotor,

constructor y financiador de los proyectos de vivienda para la clase obrera y los hogares con menores ingresos.

El Estado entre 1942 y 1964 denominado período institucional (Saldarriaga y Ceballos, 2006), incluyó en sus políticas la creación de instituciones que procuraron programas para solucionar la problemática, como: El Banco Agrícola, Instituto de Crédito Territorial, Banco Central Hipotecario, Cajas de Vivienda y el Fondo Nacional del Ahorro entre otras.

Posteriormente, en la fase llamada de subsidios entre los años 1990 y 2009 (Saldarriaga y Ceballos, 2009), surge el concepto de vivienda de interés social y se incrementan los subsidios y ayudas en las tasas de interés; políticas que cambian con la Constitución de 1991 y es ahora el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien ejecuta las políticas públicas de vivienda en el país.

Con la Constitución Política de 1991, se incorpora una condición para las viviendas que se brindan a través de la política pública de vivienda; el concepto de vivienda digna, el cual está fundamentado en la Declaración de los Derechos Humanos y en los lineamientos establecidos por el Comité del Pacto de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

El enfoque de la política pública de vivienda que surge como un derecho constitucional también, establece que ya no será el Estado constructor, ni promotor, porque en la misma Constitución se instituye que traspasa estas responsabilidades al sector privado. Aquí se propicia la construcción de vivienda de interés social para hogares con bajos recursos y la labor del Estado se limita a definir el valor o precio máximo de este tipo de viviendas y a otorgar un subsidio para aquellos usuarios que cumplan con los requisitos exigidos para acceder a él y poder completar el cierre financiero, de esta manera el poder ejecutivo proporciona las condiciones a los ciudadanos para acceder al derecho a la vivienda.

Es preocupante observar, como la vivienda se convierte en un producto o mercancía, lo que es ser titular de un derecho se convierte, en ser cliente en una economía de mercado (Castillo, 2004). Los constructores justifican que la usura en la adquisición de suelo urbanizable para la construcción y los altos costos de los materiales, elevan los precios de las viviendas por ello, para lograr los toques del valor de la vivienda establecidos por el Estado; las viviendas de interés social se construyen en áreas reducidas, en forma industrial, aplicando modelos estandarizados, sin distinción de clima, cultura o medio ambiente. De manera que el proceso decisorio en la construcción se lleva a cabo de acuerdo con los intereses del promotor, porque el usuario no es consultado para su diseño; un diseño que no refleja las necesidades de quien habitará en la vivienda, sino los intereses de naturaleza económica del promotor, sin cumplir las condiciones de habitabilidad.

Las entidades financieras que ofrecen créditos hipotecarios, exigen a los beneficiarios estabilidad de ingresos, capacidad de pago, experiencia crediticia, entre otros; requisitos que para algunos colombianos resultan inalcanzables, considerando el importante número de ciudadanos sin trabajo fijo en nuestro país, donde cada vez es mayor el porcentaje de personas dedicadas al empleo informal, en una economía del rebusque, sobreviviendo día a día, con la incertidumbre de recolectar el día de hoy para cubrir las necesidades básicas del mismo día.

Según Castillo (2004, Pp. 15-21), con la llegada de la política neoliberal, el cambio de un Estado benefactor a un Estado facilitador orientó la transformación y en algunos casos la supresión de algunas entidades que contribuían con el desarrollo de las políticas públicas de vivienda. Asimismo, esta política, propició que se descentralizaran responsabilidades inherentes al Estado, trasladándolas a los entes territoriales y dejando a los particulares sus obligaciones.



Castillo (2004, Pp.15-21), manifiesta que las políticas y acciones del gobierno se han realizado (y se siguen realizando), bajo la interpretación de la vivienda como una mercancía. En palabras del autor: “un bien completo y terminado para adquirir, de lo que resulta la ecuación de ahorro, subsidio y crédito”.

La actual política pública de vivienda, cuyo marco legal está regido por la Ley 1537 de 2012, instauró tres programas de interés social como lo muestra la siguiente tabla:

Tabla 1. Programas de vivienda de interés social.

<b>Programa</b>	<b>Características</b>	<b>Población Objetivo</b>
Programa de Vivienda Gratuita (PVG)	Entrega de 100.000 viviendas gratuitas.	Hogares en situación de extrema vulnerabilidad (población desplazada, víctimas del conflicto y afectados por tragedias naturales)
Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)	Facilitar el acceso al crédito hipotecario ofreciendo subsidio de vivienda familiar en dinero en efectivo y un subsidio del 5% a la tasa de interés del crédito por siete años.	Hogares con ingresos entre 1 y 2 SMLMV
Vivienda de Interés Social (VIS y No VIS)	Viviendas VIS con valores entre 135 y 235 SMLMV y Viviendas No VIS, con precios entre 235 y 335 SMLMV.	Hogares con ingresos entre 4 y 8 SMLMV

Fuente: Ley 1537 de 2012

Según Jaques Aprile, citado por Castillo, M. (2004, P.p.19), “no ha existido una política de vivienda sino normas para su financiación, las cuales han sido diseñadas desde los gremios de la construcción, por el sector financiero y con la invasión del sector bancario en la financiación, la gestión y el mismo manejo dictatorial de las grandes decisiones urbanas”. Esto se observa, en la implementación de la política pública de vivienda, el papel del Estado se ha restringido al otorgamiento de subsidios, sujetos a un

ahorro programado de las familias beneficiarias. Según Montilla y otros (2005, Pp. 48), la ideología del neoliberalismo que llegó a Colombia contribuye a que no exista una redistribución equitativa de los ingresos, por lo cual, no hay una capacidad de ahorro, una de las condiciones que permite a los ciudadanos de menores recursos obtener una vivienda digna, situación que ha incrementado la problemática de vivienda.

Por otro lado, las personas de escasos recursos se ven en la obligación de solicitar créditos a largo plazo, que recaen sobre el ingreso familiar para lograr una vivienda propia. Montilla y otros (2005, Pp. 160), mencionan que el sector financiero considera que los montos operacionales de crédito hipotecario para los sectores de bajos ingresos y los altos costos de transacción, hacen que los créditos hipotecarios aprobados sean pocos y la opción de crédito hipotecario en el sistema financiero se oriente hacia “sectores con mayor capacidad adquisitiva”.

Sumado a lo anterior, como afirman Montilla y otros (2005), la construcción de la vivienda social es ofrecida por el sector privado que “aporta un ambiente de competencia en la determinación de los precios de mercado de las viviendas nuevas”, y como menciona Castillo (2004), el 80% de los hogares de bajos ingresos no tienen créditos y las constructoras no quieren proponer proyectos de vivienda para hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos, por los altos costos de producción y porque la demora en la aprobación y desembolso de los créditos ocasionan costos financieros elevados.

Por otra parte, cabe anotar que la ley 546 de 1999, de financiamiento de vivienda según Montilla y Otros (2005, Pp. 166), “ha permitido los abusos por parte del sistema financiero ya que en estas obligaciones “mientras más se paga más se debe”, sistema que ha sido calificado por Ausbanc International en cabeza de su presidente don Luis Pineda, como un

producto mal diseñado, habida cuenta de que sólo es bueno para el banco, más no para sus clientes. Si el gobierno se empeña en mantener este nefasto sistema, las familias colombianas no podrán solucionar su necesidad urgente y constitucional de vivienda digna”.

En resumen, entenderemos entonces que es una política pública de vivienda de componente social, que en su implementación tiene un fuerte predominio del componente económico-financiero. Su dinámica de desarrollo se mueve entorno, a los productos que ofrece a los ciudadanos para que éstos puedan acceder a una vivienda digna.

En concordancia con el artículo 51 de la Constitución Política, el gobierno ha instaurado una política que establece una serie de mecanismos, con la intención de proporcionar las condiciones necesarias, para hacer efectivo el derecho a la vivienda. En este proceso, el Estado no es el único actor en la ejecución de la política y en estas condiciones, se traslada al sector privado, la construcción y financiación de las soluciones de vivienda y por ende el ciudadano deberá someterse a su vez, a los requerimientos de este sector para lograr su vivienda digna.

Teniendo en cuenta que la implementación de la política pública de vivienda en Colombia tiene un componente predominante como es el económico-financiero, estamos de acuerdo con la reflexión realizada por Montilla y Otros (2004, Pp. 56), cuando afirma que: “es importante replantear las políticas sociales en los países iberoamericanos en lo relativo a la vivienda, para hacerlas más asequibles a las clases menos protegidas”.

La política pública de vivienda en Colombia es una política de orden nacional, que se transfiere a los territorios, es así como, el municipio de Santiago de Cali implementa los mismos programas de vivienda regulados por la Ley 1537 de 2012; atendiendo los criterios establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En el caso del municipio de

Santiago de Cali la entidad territorial aporta el suelo, los servicios públicos domiciliarios y los montos del subsidio familiar de vivienda con cargo a los recursos del Gobierno Nacional, como lo menciona el Conpes 3476 de 2007.

El informe de Cali Cómo Vamos 2015, menciona que el déficit de vivienda en el municipio de Santiago de Cali llegó a las 143.000 viviendas. La Secretaria de Vivienda de Cali dice que: “la gran dificultad que nosotros tenemos es la falta de suelo habilitado para vivienda de interés social y de interés prioritario. Si se mira el interior del perímetro urbano, muchos terrenos para habilitar no existen”, dijo la funcionaria al indicar que la meta de las 60 mil viviendas para cumplir con el Plan de Desarrollo al 2015 estaría lejana.

Ni siquiera con los esfuerzos de los sectores público y privado es posible que Cali supere el déficit de vivienda, dice la titular de la Secretaria de Vivienda, Amparo Viveros. Agrega que: “Se está trabajando en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para incorporar nuevos planes”, al referirse a la Ciudadela CALiDa, nombre de una parte de Ecociudad Navarro en 67 hectáreas del corregimiento. Allí, la Alcaldía aspira a empezar a construir 6.000 mil viviendas y dejar listas por lo menos 1.000. En cuanto a otras 1.330 hectáreas de Ecociudad Navarro y que hoy es un máster plan con 3 millones de dólares del gobierno de Corea, Viveros dijo ya hay 2.500 millones de pesos para estudios este año.

Cabe anotar, opiniones referentes a este proyecto como las del concejal Enrique Gómez, quien considera que, si bien Ecociudad es una opción para disminuir el déficit habitacional, “aún falta gestión para controlar aquellas sustancias que dejó el viejo basurero a cielo abierto, luego de su cierre. “No se puede decir, entonces, que no hay peligro”.

Como puede observarse es una solución de 1.000 viviendas, para un déficit de 143.000 viviendas en el municipio de Santiago de Cali. Según Nieva (2009), existen restricciones de liquidez en el mercado hipotecario de Cali, la baja capacidad de endeudamiento no permite cumplir con las restricciones de los créditos hipotecarios. Agrega que lo que sucede en el campo laboral afecta los procesos de acumulación, los trabajadores tienen cada vez más trabajos de menos calidad y existe una proliferación de trabajo informal en la ciudad de Cali; fenómenos, que no hacen posible a los ciudadanos cumplir con los requisitos requeridos para acceder a un crédito en el sector financiero.

Nieva (2009, Pp.37) concluye, que: “Un fenómeno como el déficit habitacional persiste y persistirá en el tiempo, ya que con la política pública no se contrarresta la carencia de activos o ausencia de un colateral que respalde los créditos de vivienda; es decir, el problema de la tenencia de vivienda en Cali tiene raíces estructurales que hacen ver desenfocada la política de vivienda, tanto municipal como nacional”.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la forma como están formuladas y se ejecutan las políticas públicas de vivienda en Colombia, permite que la vivienda se haya convertido en una mercancía y el acceso a ella se desarrolla en un contexto económico-financiero más que en la satisfacción de una necesidad básica. Son los intereses financieros los que priman en la adquisición de una vivienda digna; cumplir con los requisitos que establecen las corporaciones financieras dentro de sus condiciones, le permite al ciudadano acceder a una vivienda propia, de lo contrario está por fuera del sistema y del cubrimiento de la política.

Este contexto se crea desde el mismo momento en que nace el artículo constitucional No. 51, cuando reza: “El Estado...promoverá... sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución

de estos programas de vivienda”. No es solo el Estado quien participa en la política de vivienda, es así como, el mercado interviene y se mercantiliza un derecho que debería ser fundamental, se convierte en asistencial; fundamental por cuanto, contar con una vivienda digna es fundamental para la supervivencia del ser humano, como lo manifiesta Pisarello (2003).

Analizar la problemática del déficit de vivienda en el país y particularmente en el municipio de Santiago de Cali, evidencia que este es un problema multifactorial. Las dificultades en la consecución de suelo para soluciones de vivienda social, el elevado costo de estos suelos y de los materiales, la reducida oferta de proyectos de vivienda de interés social, que son ofrecidos por entidades privadas y el tope del valor o precio de una vivienda de interés social establecido por la política pública de vivienda; son las razones que hacen que una vivienda de intereses social, tenga dificultad para el cumplimiento con las condiciones de calidad que conciben que una vivienda sea digna.

De acuerdo con lo anterior, es necesario cuestionarse acerca de los resultados de la actual política pública de vivienda, en lo relacionado con el acceso, al derecho constitucional a una vivienda digna en Colombia, lo cual hace válida la pregunta, ¿De qué manera las viviendas ofrecidas a través de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) que hacen parte de la Política Pública de Vivienda en Colombia, como el proyecto Alto Piamonte de Santiago de Cali, responden a la concepción de vivienda digna, consagrada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991?

## 1.2 OBJETIVOS.

### 1.2.1 Objetivo General.

Analizar las condiciones de las viviendas ofrecidas a través de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) que hacen parte de la Política Pública de Vivienda en Colombia, como el proyecto Alto Piamonte de Santiago de Cali, con relación al concepto de vivienda digna, consagrada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

#### 1.2.2 Objetivos Específicos.

- Describir la normativa, la jurisprudencia, los conceptos, parámetros y estándares nacionales en relación con el concepto de vivienda digna en Colombia
- Caracterizar la implementación de la Política Pública de Vivienda en el Municipio de Santiago de Cali, a través de los proyectos de vivienda de interés social para ahorradores, con atención al caso específico del Proyecto de vivienda Multifamiliar Alto Piamonte.
- Relacionar las condiciones y percepciones de los usuarios de la Política de Vivienda de Interés Prioritario en el Municipio de Cali en el Proyecto Alto Piamonte, con la conceptualización de vivienda digna establecida en la normatividad nacional.

#### 1.3 JUSTIFICACIÓN.

La política pública de vivienda en Colombia ha estado orientada en la disminución del déficit de vivienda en el país. Con la Constitución Política de 1991, se habla no simplemente de una vivienda sino, que además debe ser una vivienda digna.

Los programas actualmente ofrecidos a través de la política pública de vivienda utilizan el mecanismo del subsidio a la demanda, establecen los topes de precio que debe tener la vivienda de interés social y de interés prioritario y, además, brindan el espacio para la producción de la vivienda;

en el cual es el sector privado de la construcción y el sector financiero quienes se ocupan de la materialización de las viviendas. Los productores de vivienda realizan un tipo de vivienda, al cual aplican los mínimos de habitabilidad, que se han convertido en los máximos para los proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

En el marco de la Política Pública de Vivienda, se encuentra el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores que, además, de ser subsidiado por el Estado, requiere que el beneficiario cumpla con unos requisitos establecidos para el cierre financiero, esto implica al mismo tiempo, un ahorro por parte del beneficiario y un compromiso financiero que adquiere por más de una década con una entidad bancaria.

De esta manera el beneficiario intenta cumplir con unas obligaciones que le permitan acceder a una vivienda para él y su familia, en la cual espera encontrar un bienestar para el desarrollo individual y del grupo familiar. En la implementación de la política, se ha reglamentado el proceso para el ingreso al sistema financiero, el acceso al subsidio de vivienda otorgado por el gobierno y el proceso para la obtención del crédito hipotecario.

Las condiciones tangibles e intangibles que constituyen una vivienda digna aun, no se han considerado en un acto administrativo que las reglamente. En la ejecución de la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, durante el periodo de estudio de esta investigación, se postuló para esta ciudad, el proyecto Alto Piamonte, que se encuentra inscrito como proyecto de vivienda de interés social prioritario. Este proyecto inicio su construcción en 2010 y solicitó a los beneficiarios cumplir con los requisitos establecidos para los programas VIPA. Está dirigido a personas que devenguen hasta dos salarios mínimos mensuales vigentes e igualmente, cumplan con las condiciones para aplicar al cierre financiero.



Se seleccionó, para esta investigación específicamente, el proyecto Alto Piamonte, por cuanto, estas unidades habitacionales hacen parte del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores, VIPA, del Gobierno Nacional, en el cual se asignaron subsidios por \$1604 millones y, además, el municipio de Santiago de Cali otorgó subsidios por \$695 millones a través del Fondo Especial de Vivienda de Cali.

Actualmente, 109 hogares ocupan su vivienda adquirida a través del Programa VIPA. Estas familias realizaron todo el proceso delimitado por la política y cuentan ya con la experiencia de habitar estas Unidades de Vivienda.

Analizar el proceso de ejecución de la política pública de vivienda, en el proyecto de vivienda Alto Piamonte, nos permite conocer a partir de los directos beneficiarios, cuáles son las condiciones en las cuales se entregan las viviendas en el cumplimiento de esta política y cómo son las condiciones de calidad; con respecto al concepto establecido por los expertos para una vivienda digna y finalmente, dilucidar el cumplimiento del derecho a una vivienda digna para todos los colombianos como reza en la Constitución Política de Colombia.

Considerando, que el objeto de estudio de esta investigación, son las percepciones de la población beneficiaria de los programas de vivienda de interés social para ahorradores-VIPA- en la ciudad de Santiago de Cali, en atención a las políticas públicas y la normativa de vivienda digna vigentes en el contexto nacional; esta investigación es relevante porque nos permite entender directamente a partir de los beneficiarios de la política pública de vivienda, las experiencias en la implementación de la política pública de vivienda, en lo referente a cómo el Estado garantiza el derecho a una vivienda digna para los colombianos.

El concepto de vivienda digna no ha sido ampliamente explorado, según la evidencia de la revisión bibliográfica. No hay un estudio en el cual, los mismos beneficiarios expresen, que la obtención de una vivienda a través de la política pública de vivienda en Colombia es una vivienda que se ajusta al concepto de vivienda digna.

Finalmente pretendemos a través de este trabajo de investigación, brindar elementos que permitan a los formuladores de la política pública de vivienda, integrar el concepto de vivienda digna operativizado en la política. Presentando algunas recomendaciones a los formuladores, en el sentido de que la política pública de vivienda se configure en una política integral que garantice el derecho a una vivienda digna.

#### 1.4 DISEÑO METODOLÓGICO.

Esta investigación es un estudio cualitativo, por cuanto, nos permite conocer y comprender la realidad en su contexto natural como una construcción de ésta, a partir de los discursos de los informantes; actores que han participado en la implementación de la política pública de vivienda, e interpretar el fenómeno desde el sentido que las mismas personas le dan, además, de conocer las especificidades de dicho fenómeno; proceso que facilita la interacción directa con los entrevistados, construyendo una realidad que es subjetiva y múltiple.

Es un estudio cualitativo, descriptivo, analítico y finalmente propositivo; debido a que es una investigación que pretende no solo estudiar un fenómeno, sino realizar un aporte útil e innovador para aquellos actores que participan en la formulación e implementación de políticas públicas de vivienda.

La presente investigación, nos permite el contacto directo con la realidad, así como también, obtener y clasificar los datos empíricos producto de dicha realidad. El método o procedimiento metodológico de investigación

que utilizaremos es el estudio de caso, el cual enfatiza el trabajo de campo y se fundamenta en los temas relevantes tratados en el marco teórico; que a su vez permite posteriormente, el análisis e interpretación de los datos recolectados.

Teniendo en cuenta la opinión de los estudiosos de la investigación, que manifiestan que, tanto la utilización del método cuantitativo como del método cualitativo son fructíferos, Hernández y otros (2010); el presente estudio, aplicó un modelo mixto; inicialmente se realizó un estudio cuantitativo analizando estadísticas sobre las percepciones de los beneficiarios de las viviendas en relación a las características establecidas para una vivienda digna, según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y, posteriormente se llevó a cabo un estudio cualitativo, en el cual se realizaron entrevistas con informantes clave, acerca de su percepción sobre el concepto de vivienda digna y cómo este concepto se refleja en la vivienda recibida a través del programa de vivienda de interés para ahorradores. En términos de Jones (2007), “el enfoque mixto es un proceso que recolecta, analiza y vincula datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio, para responder a un planteamiento del problema o para responder a preguntas de investigación”.

Utilizar el modelo mixto, como lo mencionan Ugalde y Balbastre (2013), permite además de inferir los hallazgos de la investigación en poblaciones más grandes, lo cual posibilita la generalización estadística de los resultados en el enfoque cuantitativo; facilitar la contextualización del ambiente o entorno y, los detalles y las experiencias únicas en el enfoque cualitativo, como lo mencionan Hernández y otros (2005). En términos de Castro y Godino, “en los métodos mixtos...el análisis estadístico provee una valoración numérica de las respuestas, mientras que los datos cualitativos y su interpretación ofrecen comprensión de los aspectos no cuantificables.

Según Ugalde y Balbastre (2013), los datos obtenidos en las investigaciones cuantitativas se consideran “tangibles, rigurosos y fidedignos”, esto como consecuencia de ser precisos, haber sido logrados mediante procedimientos sistemáticos y de fácil comprobación. En la investigación cualitativa, los autores manifiestan que, existe un contacto directo entre el investigador y el sujeto al igual, que una cercanía con el fenómeno a estudiar, lo cual hace que el investigador procure más atención a los detalles, enriqueciendo y profundizando dichos datos; permitiendo igualmente, una descripción más amplia del objeto de estudio.

Según Hernández y otros (2008), el uso del modelo mixto trae consigo un amplio espectro de bondades; entre ellos se cuentan que el contraste de los datos cuantitativos y cualitativos permite una mayor validez de los resultados del estudio. Sumado a lo anterior, los resultados de un método ayudan a comprender los resultados del otro al igual, que permiten explicar los resultados inesperados que surjan en alguno de los métodos. Adicionalmente, utilizar los dos métodos robustece la credibilidad general de los resultados y procedimientos. Según Hernández y otros (2012), “este modelo proporciona una mejor explotación y exploración de los datos”. En adición, permite que el contexto del estudio sea “más completo, profundo y amplio”, lo cual genera una mayor comprensión del fenómeno estudiado. Este modelo admite la triangulación de la información, a través de la cual, se realiza un proceso de corroboración o correspondencia de los resultados obtenidos en los distintos métodos.

La utilización de estos dos métodos permitió la profundización en el objeto de estudio al igual, que el enriquecimiento del estudio al poder conocer dos visiones complementarias del mismo. De acuerdo con la opinión de Hernández y otros (2008), las complejidades de las problemáticas y

fenómenos que actualmente enfrentan las ciencias requieren de métodos mixtos al igual que, se hacen necesarios los grupos de investigadores multidisciplinarios que utilicen diseños multimodales. Como lo manifiestan estos autores, la utilización de los métodos cuantitativo y cualitativo, permite, ampliar la información de uno a través del otro, así como también, conocer puntos de vista diversos o divergentes. Según Ugalde y Balbastre (2013, Pp. 185), “ningún método es suficiente ni excluyente y la complementariedad de metodologías diversas acerca al investigador a la verdad y la comprensión del objeto de estudio”.

Es así como, en concordancia con el método cuantitativo, inicialmente la técnica de investigación utilizada en este caso y que favorece la recopilación de información, fue un sondeo, que se llevó a cabo de acuerdo con el proceso de muestreo y los cálculos estadísticos, a una muestra de 33 hogares a los cuales se aplicó una encuesta. El cuestionario estructurado contenía preguntas fundamentadas en las características establecidas para una vivienda digna, resultado de la operacionalización del concepto de vivienda digna; el cual se fundamentó en las normativas nacionales, internacionales y la literatura relacionada con este concepto.

Posteriormente, en relación con el método cualitativo, se realizó una entrevista semiestructurada y que, de acuerdo con el universo de 33 hogares, se ejecutó un proceso de muestreo que dio como resultado un total de 11 hogares en los cuales se aplicó el cuestionario. Se obtuvo una muestra representativa de la información, realizando entrevistas a personas que participaron en la implementación de las políticas públicas de vivienda, como son los beneficiarios del proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores Alto Piamonte, ubicado en el municipio de Santiago de Cali, estableciendo un contacto directo con las fuentes de información.

Las entrevistas personales se aplicaron a las fuentes primarias; habitantes del proyecto multifamiliar de interés prioritario Alto Piamonte. Se entrevistó al grupo familiar presente en el momento de la visita en 11 hogares, preferiblemente aquel que permanecía durante más tiempo en la vivienda.

Igualmente, se entrevistó al ingeniero de la constructora H.A.C., encargado del proyecto de vivienda; con el fin de conocer el proceso de creación y entrega del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte. Asimismo, se entrevistó a las dos funcionarias encargadas por la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca(Comfandi), para la estructuración, desarrollo, comercialización y entrega de las viviendas del Proyecto Alto Piamonte a los beneficiarios favorecidos.

Finalmente, se entrevistó, el recurso humano de una entidad que financió el proyecto de vivienda, 2 asesores, que nos permitieron conocer el proceso de vinculación de los beneficiarios, para la obtención del crédito hipotecario, proceso, tiempo de duración, requisitos y finalmente, el otorgamiento de créditos hipotecarios a beneficiarios del proyecto Alto Piamonte.

Se escogió la técnica de la entrevista por cuanto, el interés de este estudio era conocer directamente del beneficiario y residente de las viviendas ofrecidas a partir de la política pública de vivienda, sus percepciones, satisfacciones e inconformidades con la vivienda obtenida; en un ambiente natural donde se desarrolla la cotidianidad de los informantes.

Se aplicó igualmente, la técnica de análisis documental, que permitió el estudio de la información escrita sobre el objeto de estudio y consistió en la consulta de documentos que son fuente de referencia y dan cuenta de lo sucedido antes y ahora, y nos permitió describir y hacer un análisis crítico de las políticas públicas de vivienda y el marco jurídico que las reglamenta. Se utilizó esta técnica por cuanto, es indispensable para este estudio, hacer un recorrido de la política, a partir de todos los soportes jurídicos y actos

administrativos que reglamentan la ejecución de la política pública de vivienda.

Se realizó una revisión bibliográfica acerca del concepto de vivienda, vivienda digna y derechos humanos. Esto por cuanto, se requirió conocer el concepto de los expertos y el deber ser en la teoría de una vivienda digna. Igualmente, se realizó el análisis documental de las fuentes secundarias; los programas e instrumentos de la Política Pública de vivienda, como: Ley 1537 de 2012, Conpes 3476, (sobre Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), entre otros.

Estos instrumentos de recopilación de información nos permitieron conocer cómo está formulada la política pública de vivienda, cómo se implementa y cómo se materializa en los proyectos de vivienda de interés prioritario para ahorradores, que se ofrecen a través de la política pública de vivienda, que se aplica por transferencia en la ciudad de Santiago de Cali.

Para la obtención de la muestra de la población a encuestar y la población entrevistada, se realizaron los cálculos básicos de estadística inferencial. La sistematización de los datos obtenidos a partir de los instrumentos de la encuesta y la entrevista se llevó a cabo, a través del programa estadístico SPSS.

Todo lo concerniente al proceso metodológico llevado a cabo en este estudio, está consignado detalladamente en el apéndice metodológico que se encuentra en las páginas 211-230.

#### 1.5 ESTADO DEL ARTE.

El presente aparte revisa algunas investigaciones y autores que han estudiado las políticas públicas de vivienda en Colombia. Se ha tomado parte de la bibliografía de institutos o centros de investigación de la vivienda social, de algunas universidades de importancia en el país. Con lo

estudiado y analizado se han definido tres líneas de investigación relevantes que hacen parte del desarrollo de las políticas públicas de vivienda, como se resume en la Tabla 2.

### 1.5.1 La problemática de la vivienda social en Colombia.

Los primeros estudios se refieren a la problemática de la vivienda, donde sus autores reconocen la complejidad del problema, se niegan sus causas profundas y se reconocen tan solo aspectos parciales de sus efectos (Saldarriaga, 2003: 25). Como parte de esta problemática se reconoce el concepto de déficit habitacional, el cual apareció con las misiones: Kremer, Currie, Cepal (en dos ocasiones) y la misión Le Bret, las cuales estuvieron en Colombia desde 1930 hasta 1960 (Revista Historia Crítica, 1997).

La problemática de la vivienda se enfoca a partir del déficit cuantitativo, que se define como la cantidad de unidades faltantes según la cantidad de hogares y el déficit cualitativo respecto de la cantidad de unidades deterioradas o subnormales.

Tabla 2. Líneas de investigación.

<b>Líneas de investigación</b>	<b>Planteamientos</b>
La problemática de la vivienda social en Colombia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Problema complejo que no se estudia a fondo.</li> <li>✓ Se presta mayor atención para solucionar el déficit cuantitativo que el déficit cualitativo.</li> <li>✓ Aumento del déficit cuantitativo de la vivienda producto de la masiva migración a las zonas urbanas y el aumento de la pobreza.</li> <li>✓ La producción de la vivienda se empieza a concebir como un asunto de mercado.</li> <li>✓ Apropiación de la producción de la vivienda por el sector privado.</li> </ul>
La pobreza como un factor determinante para la adquisición de vivienda social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Los bajos ingresos de la población son un factor determinante para adquirir vivienda.</li> <li>✓ La “vivienda de interés social” dirigida a la población económicamente más necesitada, todavía tiene muchas deficiencias; Dificultades para acceder a los créditos hipotecarios y financiación de la vivienda.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aumento de la inestabilidad laboral.</li> <li>✓ Pobreza como consecuencia del subdesarrollo.</li> <li>✓ Asentamientos subnormales, hacinamiento, insalubridad, inseguridad y construcción sin planeación.</li> </ul>
Las políticas públicas de vivienda a través de enfoques y períodos diferentes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Análisis de las diferentes fases de acción estatal respecto de las políticas públicas de vivienda a partir de la legislación expedida desde el año 1918 hasta 2005. Enfoques de los planes presidenciales.</li> <li>✓ Análisis de legislación institucional en materia de vivienda social. Fases de la legislación: Higienista, institucional, transicional, corporativa y de subsidios.</li> </ul>

Fuente:Elaboración propia a partir de Currie 1982, Maya y Cervantes 2003, Saldarriaga 2003, Fique, 2006 y Ceballos 2008.

Las causas de estos problemas tienen sus orígenes en el crecimiento demográfico, la migración del espacio rural hacia el urbano, la concentración de población en las ciudades, la condición masiva de pobreza, la marginalidad y la escasez de recursos públicos.

Otros estudios que reseñan la problemática de la vivienda se refieren a las dificultades para acceder a los créditos hipotecarios y la financiación de los mismos. Debido a que ésta es una operación de desarrollo económico del Estado (Currie, 1982), obedeciendo a políticas macroeconómicas y financieras que deben mantener tasas de interés de acuerdo con el mercado (Cuellar, 2006). Pese a los esfuerzos que ha hecho el Estado de crear entidades financieras para el logro de este fin (Peñalosa, 1992: 93), siempre se crean condiciones que limitan el uso de estas entidades por parte de un gran sector de la población colombiana.

Un último punto dentro de la problemática de la vivienda es la producción de la misma, esto debido a que, el sector privado empezó a liderar la construcción de soluciones habitacionales, mientras que el Estado reducía su participación (Fique, 2006: 68). En este punto se empieza a concebir la vivienda como un asunto de mercado donde prima la oferta y la demanda,

convirtiéndose así en un objeto negociable y no en un lugar de habitación (Saldarriaga, 2003: 33).

#### 1.5.2 La pobreza como un factor determinante para la adquisición de vivienda social.

El economista canadiense Lauchin Currie, que llegó al país con la misión Le Bret en 1950; apoyó y creó nuevas teorías de desarrollo económico y trazó la planeación como una herramienta para mejorar la calidad de vida de las familias de escasos recursos. El economista Currie, opina que la problemática de la vivienda es una situación compleja que se debe analizar desde otras perspectivas y no solo limitarse a cubrir una solución de vivienda.

Otros estudios realizados en la ciudad de México, que relacionan la pobreza y la necesidad de vivienda, se refieren al deterioro del ingreso de la mayoría de esta población, aunado quizás a políticas de vivienda que realmente orienten sus acciones a las clases sociales más necesitadas. La “vivienda de interés social” dirigida a la población económicamente más necesitada, todavía tiene muchas deficiencias como resultado de restricciones financieras que permitan su mejor producción y distribución (Maya y Cervantes, 2003: 101).

Respecto a la pobreza urbana se analizó el estudio realizado por CEPAL, en el marco del proyecto Pobreza urbana: estrategia orientada a la acción para los gobiernos e instituciones municipales en América Latina y el Caribe, (Segovia, 2005). Este estudio recoge experiencias que contribuyen a la superación de la precariedad y pobreza urbana en América Latina y el Caribe. En este documento se analizan casos de intervenciones significativas en el hábitat urbano en cinco áreas prioritarias: suelo, servicios urbanos, vivienda, espacio público y empleo e ingresos, con la

intención de ilustrar y ejemplificar los aprendizajes regionales en el campo de la precariedad urbana y la pobreza.

### 1.5.3 Las políticas públicas de vivienda a través de enfoques y períodos diferentes.

En este aspecto, se analizan las políticas públicas de vivienda a través de enfoques y períodos diferentes (Ceballos, 2008). Estas investigaciones analizan las diferentes fases de acción estatal, respecto a las políticas públicas de vivienda a partir de la legislación expedida desde el año 1918 hasta 2005. Este análisis aborda la legislación sobre la acción institucional en materia de vivienda social, en relación con los diferentes planes de gobierno presidenciales, con el objetivo de establecer los enfoques de las políticas estatales para la producción de vivienda social en el país en cada período.

En este recorrido de 96 años de historia, se observa la evolución de las políticas públicas de vivienda que el Estado colombiano ha construido desde los inicios del siglo XX y siglo XXI. La influencia de las políticas económicas de la globalización y de las organizaciones internacionales son un factor importante en el trazo de estas políticas en nuestro país.

Estos estudios muestran que la vivienda social en Colombia es financiada con recursos públicos, dirigida a sectores de bajos ingresos, y se denomina como vivienda obrera, vivienda económica, vivienda de interés social y vivienda social.

Las primeras normativas sobre vivienda en Colombia están orientadas a la salud pública y la disminución de la pobreza; corresponden a la atención del Estado a las denuncias realizadas por las organizaciones médicas, en relación con las condiciones de higiene y los requerimientos de salubridad y habitabilidad de las viviendas de los menos favorecidos. La política se orienta a la satisfacción de vivienda para obreros y campesinos. Con el fin,

de atender la construcción de vivienda social, urbana y rural, y el financiamiento de éstas, los poderes públicos conforman instituciones públicas como: Banco Agrícola, Banco Central Hipotecario e Instituto de Crédito Territorial (que funcionó hasta 1991). Estas normativas incluyeron la regulación de los créditos de vivienda. Según Saldarriaga (1995) y Ceballos (2008), a este período de la política se le denominó La Concepción Higienista (1918-1945).

El siguiente periodo nombrado, la Concepción Institucional (1942-1965) y está fundamentado en la teoría del bienestar, las normativas están orientadas a fortalecer el Instituto de Crédito Territorial, se crea el Banco de Vivienda y el Subsidio Familiar de Vivienda. La política amplía la gama de los beneficiarios, además, de obreros y campesinos, los empleados pueden acceder a vivienda económica, y se diversifica la oferta no solo para adquisición de vivienda nueva, sino también, financiación para compra de lote, construcción de vivienda, reparación, liberación de hipoteca y otras deudas. En este periodo hay una fuerte intervención del Estado en la producción y financiación de vivienda popular.

En el periodo de transición (1965-1972), se incentiva el ahorro privado y las normativas lo reglamentan. Se crea el Fondo Nacional del Ahorro y, además, se incentiva la conformación de entidades privadas para la financiación de créditos hipotecarios y la construcción de vivienda urbana. Igualmente, hay una importante normativa que surge en este periodo, como es la Ley de reforma urbana. De igual forma, se impulsa la actividad de la construcción, convirtiéndose en uno de los sectores más significativos de la economía, generando empleo entre la población de escasos recursos y, además, promoviendo el sistema financiero.

El cuarto periodo que comprende de 1990-2012, evidencia la concepción de mercado y los subsidios a la demanda. De acuerdo con la fundamentación

de esta concepción, basada en los principios del neoliberalismo, el Estado modifica su intervención en el desarrollo de la vivienda social en Colombia, se reduce la intervención del Estado, para convertirse en un facilitador; para que sea el sector privado quien actúe como productor y financiador del sector de vivienda en el país. Aspectos que se encuentran reflejados en las normativas vigentes a partir de este periodo en el campo de la vivienda.

Es en este periodo, específicamente con la Constitución Política de 1991 donde, además, de establecerse el derecho a una vivienda digna para todos los colombianos, la satisfacción de este derecho se delega al sector privado.

Las normativas que surgen en este momento están orientadas a la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, la reglamentación sobre el Subsidio Familiar de Vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial y se crea el Instituto Nacional de Reforma Urbana- INURBE.

Se reglamenta la elegibilidad de los planes de vivienda de interés social, la competencia de los municipios con relación a la vivienda, se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se crea la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas y la Ley Orgánica del Plan de Ordenamiento Territorial, la Ley Orgánica del Presupuesto Nacional, la regulación del sistema financiero en relación al sector vivienda, normas mínimas para la urbanización y construcción de viviendas de interés social, condiciones de los créditos hipotecarios individuales y se reglamentan los macroproyectos de Interés Social Nacional para generar vivienda de interés social y prioritario.

A partir del período comprendido entre 2010 y 2014, las normativas se refieren a los cuatro programas establecidos por el gobierno Santos, con relación a, Vivienda de Interés Social de 1 smlmv, Vivienda de Interés Social Prioritario 2smlmv, Viviendas Gratuitas, Viviendas de Interés Social

de 3 y 4 smlmv. Reglamentaciones que modifican el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda, en cuanto a postulantes, cuantía y condiciones. Finalmente, se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social- "Mi Casa Ya".

## 2 CONCEPTUALIZACION DE VIVIENDA DIGNA.

Como introducción de este aparte se hace necesario entender el problema del acceso a una vivienda en Colombia. Se ha configurado esto, en uno de los principales puntos a incluir en las agendas gubernamentales no solo a nivel nacional sino internacional. Conocer cuáles son las diferentes acciones e instrumentos creados por el gobierno nacional para la solución de esta problemática, se hace requisito necesario para entender la evolución de la política pública de vivienda en nuestro país.

De esta manera, este capítulo, describe las normativas relacionadas con el derecho a una vivienda digna, a nivel nacional e internacional. Igualmente, se expondrá lo referente al concepto de vivienda digna analizado por los diferentes autores, en la literatura nacional e internacional para continuar describiendo, cómo la jurisprudencia nacional aborda el concepto de vivienda digna y de dónde se ha tomado este concepto así mismo, se presentan las nociones y parámetros nacionales con respecto a este concepto. Finalmente, se hace un análisis del concepto de vivienda digna en todos sus aspectos, para de esta manera, operacionalizar dicho concepto.

Para iniciar, se lleva acabo entonces, un recorrido por las normativas internacionales, las cuales describen cómo, éstas se han fundamentado en los derechos humanos y específicamente en el derecho a una vivienda digna. Normativas que han sido generadas hace más de cincuenta años y que igualmente, han sido creadas por organismos internacionales, constituidos por los países que se comprometen a ejecutar dichas normativas al interior de sus naciones.

Las normativas internacionales han sido la base de las constituciones de diferentes países y defienden la calidad de dignidad, intrínseca al ser humano y la obligatoriedad de los Estados a ofrecer un adecuado nivel de

vida para todos los ciudadanos. Dichas normativas igualmente han trazado una directriz-marco en el cual debe regirse el derecho a una vivienda digna, velando por la igualdad de todos los seres humanos, la no discriminación, el compromiso de recursos de las naciones para la materialización de una vivienda digna; acudiendo a la cooperación internacional, así como también, llevando a cabo una priorización por la población vulnerable, como son: Los niños, adultos mayores, discapacitados y las mujeres.

El Comité del Pacto de Derechos Económicos Sociales y Culturales, entre los que se cuenta el derecho a una vivienda digna, ha establecido las características de una vivienda digna y las recomendaciones que los gobiernos deben tener en cuenta para hacer efectivo este derecho para sus ciudadanos.

Colombia, ha incorporado a sus políticas las directrices establecidas en los derechos humanos y las reglamentaciones internacionales, como puede observarse en la Constitución Política de Colombia de 1991, en la cual se establece el derecho a una vivienda digna para todos los colombianos y las condiciones para ello, permitiendo que sea el sector privado el encargado de la financiación y construcción de la vivienda de interés social en Colombia. A partir de 1991, se establece un Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Como instrumento de la política de vivienda pública en Colombia, se adopta desde ese momento el Subsidio Familiar de Vivienda, de esta manera; a partir de 1991, todas las reglamentaciones sobre política pública de vivienda giran en torno al subsidio, reglamentando los procesos y procedimientos referentes a su postulación, cuantía, asignación, beneficiarios y calificación de los proyectos de vivienda de interés social.

Con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, se incorpora el concepto de vivienda digna, a la política pública de vivienda en



Colombia. Para conocer el contenido de este concepto, se hace una revisión teórica, en la cual los autores nos permiten conocer el concepto de dignidad y llegar a las características que constituyen una vivienda digna. Este concepto se construye, además, con las opiniones de los concedores de la disciplina relacionada, como son los arquitectos al igual que, los estudiosos de las políticas públicas y los derechos de los ciudadanos.

Seguidamente, se hace un recorrido por la jurisprudencia tanto nacional como internacional. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ha determinado la obligatoriedad de los países que hacen parte del pacto, de crear el marco jurídico para garantizar el Derecho a una vivienda digna.

En Colombia el derecho a una vivienda se configura como un derecho asistencial, pese a que el disfrute de este derecho requiere del goce de otros derechos que son fundamentales.

La Corte Constitucional ha adoptado las características establecidas por el Comité del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para definir un concepto de vivienda digna.

Realizando un compendio de lo referido al concepto de vivienda digna, en lo correspondiente a la teoría, la normativa y la jurisprudencia; se ha elaborado una operacionalización del concepto, estableciendo las características que debería contener una vivienda para configurarse en una vivienda digna. Este compendió, tiene en cuenta que dichas características corresponden tanto a factores físico-funcionales como a factores no físicos-sociales.

Es así como, una vivienda digna debe cumplir unas características arquitectónicas-urbanísticas relacionadas con su interior, como unas características sociales, que tienen que ver con su entorno.

## 2.1 MARCO NORMATIVO.

### 2.1.1 Marco Normativo Internacional.

Revisar la normatividad internacional referente al derecho a la vivienda, demanda partir de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de Naciones Unidas en 1948. Estudio que pone de manifiesto el reconocimiento de los derechos humanos y la obligatoriedad de este reconocimiento en el ámbito estatal. A través de los diferentes convenios, pactos, recomendaciones, convenciones y declaraciones; se establece que los poderes públicos deben propiciar no solamente el acceso a un techo sino, el derecho a la vivienda como factor fundamental de una vida digna.

Según Pisarello (2003, Pp. 59), es deber de los Estados miembros de la Organización de Naciones Unidas; respetar, satisfacer y proteger el derecho a una vivienda digna.

Se promulga en la normativa el derecho a una vivienda digna que permite el mejoramiento del nivel de vida. Como se observa en las diferentes normativas, el derecho a una vivienda digna intrínsecamente, conlleva al disfrute de otros derechos de primera y segunda generación como son: Derecho a la libertad de movimiento, a la privacidad, a la igualdad, a elegir la propia residencia, a la intimidad y respeto por el hogar, a un ambiente sano, a la seguridad de la persona, a la vida, a la dignidad, entre otros. El goce del derecho a una vivienda digna soporta el logro de varios componentes vitales para una vida digna; en palabras de Pisarello (2003, Pp. 25): “Una vivienda digna resulta fundamental para la supervivencia y para llevar una vida segura, independiente y autónoma”.

Las normativas internacionales, proclaman una participación de los poderes públicos. Se demanda a los Estados, propender por el aseguramiento del

derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y con ello, evitar los desplazamientos forzados, la disminución de la pobreza, la eliminación de todo tipo de discriminación, por raza, color, género, nacionalidad, entre otros y garantizar el derecho a la igualdad.

Del mismo modo, se instituye la exigencia de que los Estados lleven a cabo la mejora continua de las condiciones que hagan efectivo el derecho a una vivienda digna y recomienda la cooperación internacional para el logro efectivo de este derecho. Por otra parte, esta normativa, constituye igualmente, los requerimientos físicos que debe tener la unidad de vivienda y su entorno al igual, que las condiciones legales de la misma, que le proporcionen seguridad de la tenencia a sus poseedores.

Las normativas internacionales con respecto al derecho a la vivienda digna establecen condiciones específicas para el disfrute de este derecho, por parte de las minorías con el fin, de evitar su discriminación y lograr el goce de estos derechos por estos grupos en igualdad. En la Tabla 3, se relaciona el compendio de las diferentes normativas internacionales con respecto al derecho a una vivienda digna.

Como se puede observar en las diferentes normativas se evidencia como el derecho a la vivienda, soporta el cumplimiento de una multiplicidad de derechos que se satisfacen al gozar de este derecho, de ahí, que se encuentren diferentes expresiones que hacen referencia a este derecho y como eje central la vivienda, entre ellas se cuentan: Derecho a la vivienda, derecho a una vivienda adecuada, derecho a una vivienda digna, derechos habitacionales, derecho a un refugio, derecho a la tierra, derecho a la propia casa, derecho al albergue y derecho a la ciudad.

Igualmente, los diferentes pactos, convenios, convenciones, recomendaciones y tratados definen un amplio espectro de los titulares que tienen derecho a disfrutar del derecho a la vivienda, bien sea individuos,

familias, grupos vulnerables como mujeres, niños, indígenas, inmigrantes y discapacitados.

Tabla 3. Marco de normas internacionales. Vivienda Digna.

<b>Año</b>	<b>Norma</b>	<b>Objetivo</b>
1948	Declaración Universal De Derechos Humanos	Se declara el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure una vivienda.
1949	Convenio De Ginebra Relativo A La Protección Debida A Las Personas Civiles En Tiempo De Guerra	Se establecen las condiciones de salubridad, higiene, abrigo, intimidad, iluminación, ventilación, limpieza y suficiencia de espacio en las viviendas en las cuales sean internadas las personas por razones de guerra.
1951	Convención Sobre El Estatuto De Los Refugiados	Se establece la obligatoriedad de un trato favorable a los refugiados por parte de los Estados.
1958	Convenio N ° 110 De La Organización Internacional Del Trabajo (OIT) Relativo A Las Condiciones De Empleo De Los Trabajadores De Las Plantaciones	Se reglamentan condiciones favorables para la vivienda que ofrece el empleador al trabajador.
1961	Recomendación N ° 115 De La Organización Internacional Del Trabajo (OIT) Sobre La Vivienda De Los Trabajadores	Observaciones generales Nos 4 y 6 del Comité de Derechos económicos, sociales y culturales, sobre la interpretación de los derechos humanos en cuanto a una vivienda adecuada.
1962	Convenio N ° 117 De La Organización Internacional Del Trabajo (OIT) Sobre Normas Y Objetivos Básicos De La Política Social	El cual establece que el principal objetivo de los planes de desarrollo económico es el mejoramiento del nivel de vida, considerando dentro del mejoramiento la tenencia de vivienda.
1965	Convención Internacional Sobre La Eliminación De Todas Las Formas De Discriminación Racial	Estipula dentro de las obligaciones de los Estados, garantizar el derecho a la vivienda en igualdad ante la Ley.
1966	Pacto Internacional De Derechos Económicos, Sociales Y Culturales	Exige que los Estados tomen las medidas para asegurar el derecho de toda persona a una vivienda adecuada.
1966	Pacto Internacional De Derechos Civiles Y Políticos	Promulga la protección de toda persona a injerencias arbitrarias en su domicilio.
1967	Carta De La Organización De Los Estados Americanos	Los Estados convienen en trabajar por un desarrollo integral con la participación de los

		pueblos, en busca de una vivienda adecuada y condiciones urbanas para una vida sana y digna de todos los ciudadanos.
1969	Convención Americana Sobre Derechos Humanos Suscrita En La Conferencia Especializada Interamericana Sobre Derechos Humanos	Los Estados partes, se comprometen a tomar las medidas internas y externas utilizando los recursos posibles para garantizar progresivamente, el goce de los derechos económicos, sociales y culturales.
1976	ONU. Conferencia De Las Naciones Unidas Sobre Los Asentamientos Humanos (Hábitat II) Vancouver (Canadá) 11 De junio De 1976	Define la obligatoriedad de los gobiernos de garantizar a todos los ciudadanos de disponer de una vivienda y servicios suficientes.
1979	Convención Sobre La Eliminación De Todas Las Formas De Discriminación Contra La Mujer	Los Estados se comprometen a eliminar la discriminación contra la mujer y asegurar su derecho a gozar de una vivienda y una vida digna.
1985	Convenio N ° 161 De La Organización Internacional Del Trabajo (OIT) Relativo A Los Servicios De Salud En El Trabajo	Se establece la responsabilidad del empleador, cuando ofrece alojamiento al empleado, de velar por las óptimas condiciones del sitio de alojamiento y minimizar los factores de riesgo del medio ambiente.
1989	Convención Sobre Los Derechos Del Niño	Los Estados se comprometen a ayudar a los padres y brindar las medidas apropiadas para garantizar el derecho del niño de "no ser objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su domicilio. Al igual, que deben brindar apoyo para hacer efectivo el derecho a la vivienda.
1986	Declaración Sobre El Derecho Al Desarrollo Asamblea General Organización De Naciones Unidas	Los Estados se comprometen a tomar las medidas para que los ciudadanos gocen del derecho a la vivienda en igualdad de oportunidades.
1989	Convenio N ° 169 De La Organización Internacional Del Trabajo (OIT) Sobre Pueblos Indígenas Y Tribales En Países Independientes	Los gobiernos deben evitar la discriminación entre los trabajadores en todas las prestaciones derivadas de la contratación como la vivienda.
1990	Convención Internacional Sobre La Protección De Los Derechos De Todos Los Trabajadores Migratorios Y De Sus Familiares	Reglamenta la igualdad de los trabajadores migratorios y su derecho al acceso a la vivienda con inclusión en los planes sociales.
1990	Observación General No. 3. Sobre La Índole De Las	Los estados deben garantizar el mínimo una vivienda básica a los individuos.

	Obligaciones De Los Estados Partes Organización De Naciones Unidas	
1996	ONU. Conferencia De Las Naciones Unidas Sobre Los Asentamientos Humanos (Hábitat II) Estambul (Turquía) 3 A 14 De junio De 1996	Se reafirma la voluntad de lograr el derecho a una vivienda adecuada, con el apoyo privado y las organizaciones no gubernamentales, garantizando jurídicamente la tenencia de la vivienda y su acceso de manera equitativa.
1997	Observación General No. 7, Aplicación Del Pacto Internacional De Derechos Económicos, Sociales Y Culturales	Se declara el derecho a una vivienda adecuada y se rechazan los desalojos forzosos.
2007	Declaración Sobre Los Derechos De Los Pueblos Indígenas	Se reglamenta el derecho en igualdad de los pueblos indígenas a la vivienda, participando en su proyección a través de sus instituciones, respetando sus costumbres, tradiciones y el medio ambiente de los territorios.
2008	Convención Sobre Los Derechos De Las Personas Con Discapacidad	Los Estados están obligados a tomar las medidas necesarias para garantizar a la comunidad discapacitada, el derecho a una vivienda adecuada en igualdad de condiciones; realizando las modificaciones y adaptaciones pertinentes al entorno físico.

Fuente: Normas internacionales varias sobre vivienda digna.

Por otro lado, las diferentes normativas orientan que las características que hacen una vivienda digna no solamente convergen en una unidad de vivienda sino, que llaman la atención sobre su entorno; el equipamiento de servicios públicos, zonas verdes, medio ambiente saludable, dotación de centros colectivos para la salud, la educación, la movilidad, la seguridad entre otros y con ello, se llega a un proceso más complejo como el ordenamiento del territorio y la planeación de las ciudades.

Siendo el Pacto del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, una normativa internacional significativa para la evaluación del proceso de cumplimiento de los Estados, del Derecho a una vivienda digna, éste define la obligatoriedad de satisfacer el derecho a una vivienda digna a

los ciudadanos entendiendo el contenido de este requerimiento, de una forma mediata y progresiva, toda vez que depende de un proceso complejo y una inversión importante de recursos.

Los Estados deben presentar informes sobre las acciones realizadas y el nivel de satisfacción alcanzado para lograr la efectividad del derecho. El Pacto, establece las condiciones requeridas que garantizan que una vivienda es digna, cuando se configura en una vivienda para vivir seguro, con paz y dignidad.

### 2.1.2 Marco Normativo Nacional.

Los Estados se han comprometido a respetar y lograr La satisfacción de Los derechos humanos, de esta manera éstos han sido el fundamento de las constituciones de los países. Colombia consecuentemente, se ha acogido a esta decisión, como se puede ver reflejado en la Constitución Política de Colombia de 1991, específicamente en su artículo 51.

Con el fin de revisar y observar la evolución de la política pública de vivienda en Colombia; se ha realizado un sumario de las diferentes normativas referentes a esta política en nuestro país, a partir, de la Constitución Política de 1991, en la cual se hace mención al concepto de vivienda digna y la definición de los actores que intervienen en la ejecución de la política pública de vivienda en Colombia.

Con el marco normativo generado a partir de 1991, hasta este momento el instrumento movilizador de la política pública de vivienda es el Subsidio Familiar de Vivienda y en su mayoría las normativas están relacionadas con el sistema del subsidio y todo el proceso para su aplicación, asignación y entrega a los beneficiarios. Normativas que son modificadas de acuerdo con los planes y programas del gobierno de turno.

Las normativas están orientadas, además, hacia el sistema financiero y la regulación de créditos hipotecarios individuales. Es decir, la intervención del Estado en la política pública de vivienda deja de ser directa y absoluta, para limitarse a la creación de normas que regulen el subsidio familiar de vivienda, aporte del estado, para las familias de menores recursos y facilitar la adquisición de créditos por parte de estas familias para lograr cumplir con el cierre financiero y poder adquirir una vivienda propia.

Tabla 4. Marco de normas nacionales. Vivienda Digna.

<b>Año</b>	<b>Norma</b>	<b>Objetivo</b>
1991	Constitución Política de Colombia.	Artículo 51. "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".
1991	Ley 003	Se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, se crea el Instituto Nacional de Reforma Urbana- INURBE, se integra el Banco Central Hipotecario. Además, se crean los Fondos de Vivienda de Interés Social.
1993	Ley 60	Asigna competencias a los municipios que en compañía del sector privado, comunitario y solidario deben promover y apoyar proyectos de vivienda de interés social y otorgar los subsidios de vivienda a la población de menores recursos. Dotando dichos proyectos con los servicios básicos.
1993	Ley 35	Se reglamenta la actividad financiera para el manejo del recurso público, el apoyo del Gobierno Nacional al sistema de vivienda de interés social y los sectores definidos como prioritarios en el Plan de Desarrollo.
1994	Ley 128	Se crea la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas y su Junta tiene las atribuciones de Obras públicas y vivienda y Coordinar en su respectivo territorio el sistema nacional de vivienda de interés social,
1994	Ley 134	Se normatiza la participación ciudadana, en cuanto a derechos inclusive los sociales y económicos como el derecho a una vivienda digna,
1994	Ley 136	Se establecen normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, para solucionar las necesidades básicas como la vivienda, en concordancia con las entidades nacionales y territoriales.



1994	Ley 142	Mediante la cual el Estado regula, controla y vigila los servicios públicos domiciliarios, con el fin de garantizar la calidad.
1996	Ley 81	Por la cual se redefinen las funciones del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana.
1997	Ley 388	Establece el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en los municipios, a través de los cuales se deben destinar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, asegurando la provisión de servicios públicos básicos.
1997	Ley 400	Ésta reglamenta las normas sobre construcciones sismo-resistentes.
1998	Ley 432	Se reorganiza el Fondo Nacional de Ahorro, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial.
1998	Decreto 33	Establece los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo-resistentes NSR-98.
1998	Ley 388	Sobre el déficit real de vivienda, la promoción de planes de vivienda de interés social y la asignación de subsidios familiares de vivienda.
1999	Ley 546	Normatiza el sector de la vivienda, en cuanto a los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación.
2000	Ley 617	Son normas tendientes por fortalecer la descentralización y la racionalización del gasto público nacional.
2000	Ley 633	Sobre la administración de los fondos de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar y la asignación que hacen éstas de los subsidios de vivienda familiar.
2001	Ley 675	Reglamenta la propiedad horizontal, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
2001	Ley 708	Normatiza el subsidio familiar para vivienda de interés social, además, de que establece que las entidades gubernamentales no financieras, deben transferir a título gratuito al Inurbe, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, con vocación para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
2002	Ley 789	Establece normas para ampliar la protección social y los procedimientos de las cajas de compensación familiar en cuanto a préstamos y fondos para vivienda.
2003	Ley 795	Reglamenta el ajuste de normas del Estatuto Orgánico del sistema Financiero- Leasing Habitacional-
2004	Ley 920	Autoriza a las cajas de compensación familiar a desarrollar actividades financieras y prestar el servicio a sus empleados y afiliados.
2006	Ley 1114	Se destinan recursos para la vivienda de interés social y se define el ahorro voluntario en el Fondo Nacional del Ahorro.
2007	Ley 1148	Establece las prohibiciones relativas a cónyuges, compañeros permanentes y parientes de las autoridades departamentales, municipales y distritales, para la aplicación al subsidio de vivienda familiar.
2007	Ley 1151	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 Se crea la figura de los macroproyectos de Interés Social Nacional para

		generar vivienda de interés social y prioritario.
2011	Ley 1469	Se promueve la oferta de suelo urbanizable para incentivar el acceso a la vivienda y reglamenta el instrumento de Macroproyectos de Interés Social Nacional.
2011	Ley 1432	Se define el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario. Para su postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.
2011	Ley 1481	Sobre la expedición de certificados catastrales destinados para la liquidación de la cuota de compensación militar y expedición de certificados catastrales destinados para el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social.
2012	Ley 1537	Designa las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Fuente: Leyes, normas y decretos sobre vivienda digna en Colombia.

## 2.2 MARCO TEÓRICO.

### 2.2.1 Fundamentos Teóricos.

#### 2.2.1.1 Concepto de vivienda digna.

Este concepto se trata desde varios puntos de vista. Según la normatividad internacional y también se analiza desde la normatividad en Colombia. Otro punto de vista interesante que se tuvo en cuenta fueron las jurisprudencias sobre el tema de vivienda digna. Aquí también se analizaron ambos ámbitos; internacional y nacional.

#### 2.2.1.2 Concepto de vivienda digna según normatividad internacional

En su Artículo 25, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, reconoce que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que

le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”

Igualmente, en el Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales firmado el 16 de diciembre de 1966, se ratificaron los principios que fundamentan la Declaración Universal de los Derechos Humanos y se manifestó, además, la necesidad de crear las condiciones requeridas, que le permitan a las personas gozar de sus derechos económicos, sociales, culturales, así como también, civiles y políticos.

Para 1972, la Declaración de (Estocolmo) de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Humano, menciona en su Principio 1º y se propone: “el ser humano tiene el derecho fundamental a la libertad, la igualdad y el disfrute de condiciones de vida adecuadas en un medio de calidad tal que le permita llevar una vida digna y gozar de bienestar, y tiene la solemne obligación de proteger y mejorar el medio para las generaciones presentes y futuras”

El Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, dentro de los derechos sociales, en su Artículo 11-parágrafo 1-; se establece el derecho a una “vivienda adecuada”; el Comité de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, ha estipulado que no se debe entender el sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada y explica que debe tenerse en cuenta el reconocimiento de la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5., “el concepto de “vivienda adecuada”... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

El Comité ha promulgado que el derecho a una vivienda debe considerarse más que un techo donde resguardarse, como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte y además ha definido, que el concepto de adecuación de la vivienda está intervenido por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos, entre otros y manifiesta que deben ser tenidos en cuenta en todo contexto. Agrega que estos factores relacionan aspectos como: Que sea una vivienda fija y habitable, que cumpla con los requisitos de calidad de una vivienda, que sea una vivienda asequible y protegida y por último que sea una vivienda con seguridad jurídica de tenencia.

Entre estos países están los miembros de la Unión Europea, que han acogido los tratados internacionales y las convenciones que reconocen y protegen explícitamente el derecho a la vivienda. la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, el Pacto internacional por los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PDESC), la Convención sobre los Derechos de la Infancia, la Convención para la eliminación de toda forma de discriminación contra las mujeres y la Carta Social Europea, en el texto revisado.

Como menciona Guiglia (2011), los Estados miembros han ratificado también la Convención Europea de los Derechos del Hombre (CEDH) y la más reciente Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (la llamada Carta de Niza), que ha adquirido plena eficacia con la entrada en vigor del Tratado de Lisboa.

De la misma manera en Latinoamérica se cuenta con acuerdos derivados de los acuerdos internacionales, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos que en su artículo 26 establece que mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, se va a brindar efectividad de los derechos que se derivan de las normas

económicas, sociales, de educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires.

También se encuentra el Protocolo de San Salvador que complementa la Convención Americana de Derechos Humanos de 1969, el desarrollo progresivo consagrado en el artículo 26 de dicha Convención, y lo dispuesto por la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en su artículo XI, en cuanto a que toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad. Smart, Jiménez & Correa. (1987)

Otro acuerdo se convocó por parte del Equipo Federal del Trabajo del Congreso de la República del Perú, y con la cooperación de 91 autores de diferentes países, para realizar una propuesta constituyente para el bloque latinoamericano. Además de contar con el apoyo de la Comisión para el Estudio y Difusión del Derecho en América Latina (Ceddal), se produjo un texto de 232 artículos que integran la propuesta, bases y aportes para una “Constitución de América Latina y del Caribe”, que en su artículo 87 dispone dentro de la Sección “Derechos sociales”, un artículo sobre derecho a la vivienda digna y a un hábitat adecuado. Olano (2011). Refiriéndose de esta manera a las condiciones de una calidad de vivienda digna para las poblaciones latinoamericanas.

Es así como, cada país ha venido adecuando en su constitución política o carta magna, algún artículo que enmarca el derecho a la vivienda digna y/o adecuada para sus pobladores. Es el caso de España que en su artículo 47 define este derecho. La mayoría de las Constituciones de Latinoamérica reconocen el derecho a la vivienda digna de manera directa.

Las Constituciones de Ecuador y Bolivia son las más progresistas en esta materia reconociendo no sólo el derecho a la vivienda, sino también al hábitat. Existe, sin embargo, una importante diferencia entre ambos preceptos constitucionales, toda vez que la Constitución de Ecuador hace énfasis en la universalidad de dicho derecho al contemplar en su artículo 30 que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

La Constitución Boliviana señala que, basados en los principios de solidaridad y equidad, los planes de vivienda se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural, establecido en su inciso segundo del artículo 19.1.

La Constitución de Uruguay (1934, artículo 45) y la de Venezuela (1999, artículo 82). Sin embargo, existen otras Constituciones que han preferido consagrar dicho derecho para grupos específicos, como, por ejemplo, la Constitución de Paraguay (artículo 110) que reconoce el derecho a la vivienda adecuada destinada a grupos vulnerables de la sociedad.

La forma en que se articula el derecho a la vivienda adecuada en los diferentes países es fundamental para entender el reconocimiento del mismo. Y si bien el reconocimiento del derecho debe hacerse siguiendo el principio de Universalidad, para asegurar el acceso universal de la vivienda digna, los gobiernos tienen la responsabilidad de realizar intervenciones dirigidas a grupos específicos (Kothari, 2001).

#### 2.2.1.3 Concepto de vivienda digna según normatividad en Colombia.

Para el caso de Colombia, en el Artículo 51 de la Constitución Política se declara el derecho a una vivienda digna. Específicamente en la Ley 003 de 1991 se creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SINAVIS),

el cual contempla actores para el fomento, la ejecución, la asistencia técnica y la financiación y marcó un nuevo esquema nacional en materia de vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos. Tarchópulos (2003).

Esta ley enmarcó el nuevo sistema de viviendas con subsidio y basó su operación en mecanismos de mercado. Figue (2006). Tres puntos son importantes en esta Ley, primero que crea el Sistema Nacional de Vivienda, segundo, se establece el subsidio familiar de vivienda y se crea el Instituto para la Vivienda, INURBE- entidad gubernamental encargada de la asignación de la mayor cantidad de subsidios urbanos.

Para nuestro estudio de caso, esta Ley y sus decretos reglamentarios son el punto de partida, porque definen las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social (VIS) en lo referente a espacios, servicios públicos y estabilidad. La aplicación de esta Ley se analizará para el análisis de nuestro caso de estudio, en un proyecto multifamiliar de la ciudad de Santiago de Cali.

La Ley 1450 del 16 de junio del 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, en su artículo 117, define la vivienda de interés social como la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Uno de los programas de estas viviendas, contenidos en la política pública de vivienda, se ofrece a beneficiarios que devengan hasta un salario mínimo y otro programa de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIPA), cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes; se oferta a beneficiarios que devengan entre 1 y 2 salarios mínimos. El Conpes 3746 de mayo 20 de 2013, menciona en su justificación que la Política Nacional de Vivienda está sustentada

fundamentalmente en el instrumento del Subsidio Familiar de Vivienda para la adquisición de vivienda, en estos programas de vivienda de interés social.

En el año 2011, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Colombiano, elaboró una serie de cuatro (4) guías, como herramienta metodológica para la ejecución y puesta en marcha de proyectos de vivienda de interés social.

#### 2.2.1.4 Jurisprudencia internacional sobre el concepto de vivienda digna.

Los Estados que se acogen a los convenios internacionales y defienden el derecho a una vivienda digna, no deben obstaculizar el acceso o permanencia a una vivienda adquirida, ni facilitar su desalojo forzoso. El reconocimiento del derecho a la vivienda implica obligaciones jurídicas para los Estados y aquellos que son parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), reconocen el derecho y lo incorporan en su legislación nacional, con el fin de proteger el derecho y que de esta manera un ciudadano al cual, le sea vulnerado su derecho a la vivienda digna, puede reclamarlo ante los tribunales. Los Estados están obligados a comprometer recursos propios para garantizar el derecho a la vivienda y en el caso de los países pobres, el PIDESC, establece que éstos deben solicitar colaboración a los países más desarrollados; quienes están en la obligación de conceder esta ayuda internacional para lograr garantizar el derecho a la vivienda para los más pobres.

Como lo mencionan Golay y Ozden (2007, Pp. 19) en la mayoría de los países se reconoce constitucionalmente el derecho a la vivienda, como un derecho fundamental y este reconocimiento es extensivo, incluyendo la protección del derecho a la vivienda. En las reformas realizadas en las constituciones de los diferentes países, como lo menciona Pisarello (2003), en las décadas de los setentas, ochentas y noventas; se estableció el



derecho a una vivienda adecuada y las obligaciones de los Estados para garantizar este derecho. Sin embargo, menciona el mismo Pisarello (2003) que aquellos países en los cuales se hace reiterado énfasis en este derecho, es donde menos se garantiza su efectividad y agrega que también, se observa que quienes no incluyen largamente las condiciones para el cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada en su constitución, son países que logran garantizar el acceso a este derecho eficazmente.

Según Golay y Ozden (2007) los Estados están en la obligación de garantizar que el acceso a la vivienda sea para todos y no exista algún tipo de discriminación; que impida a algún sector de la población acceder a ella.

Los Estados están en la obligación de facilitar y realizar el derecho a la vivienda logrando con ello garantizar que los más pobres gocen de una vivienda digna, teniendo igual cuidado de que los grupos poblacionales más vulnerables accedan en igualdad al derecho a una vivienda.

Para garantizar el derecho a una vivienda digna los Estados deben crear las leyes necesarias para la materialización de este derecho y el control de este proceso; como lo mencionan Golay y Ozden (2007, P19), se deben crear leyes “que protejan a la población contra las especulaciones de terreno o la propiedad. Crear instancias encargadas de investigar en caso de violaciones y garantizar los recursos eficaces para las víctimas en especial el acceso a la justicia”.

#### 2.2.1.5 Jurisprudencia nacional sobre el concepto de vivienda digna.

El derecho a una vivienda digna hace parte de los derechos económicos, sociales y culturales. En el marco de la jurisprudencia en Colombia el derecho a una vivienda digna ha sido considerado un derecho asistencial y teniendo en cuenta que el logro de éste llega a obtenerse con el goce de

otros derechos que permiten lograr la dignidad humana, solo con la vulneración de ésta, llega a constituirse en un derecho constitucional, además, de tener en cuenta que la República de Colombia se encuentra en un Estado Social de Derecho.

En la Constitución Política de Colombia, artículo 51, está consagrado, que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado está en la obligación de proveer las condiciones para el logro de ésta. Este artículo, no quiere decir que el Estado está en la obligación de proveer vivienda a todos los que lo necesiten sino, que su obligación se orienta a fijar las condiciones y promover planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas que permitan la realización de dichos planes. Es así como este derecho es progresivo de segunda generación y se ve limitado a las condiciones y capacidades del Estado para hacerlo efectivo. El acceso a la vivienda debe ser en condiciones de igualdad y bajo un marco legal.

Por ser un derecho social, no es de reclamación inmediata, sin embargo, en la medida en la que el que no ser beneficiario de una vivienda digna, implique la vulneración de derechos, que afecten su dignidad-vida digna- el disfrute de este derecho se convierte en el disfrute de un derecho fundamental.

En palabras de López(2014, Pp. 7): “La jurisprudencia ha llegado a indicar que aun sin que exista un derecho subjetivo identificable, es posible afirmar que la vivienda es un derecho fundamental en eventos en los que las circunstancias de debilidad manifiesta en los que se encuentran los sujetos de especial proyección constitucional, tornan imperiosa la intervención del juez de tutela con miras a la adopción de medidas que permitan poner a estas personas en condiciones de igualdad material haciendo efectiva, en el caso concreto,

la vigencia de la cláusula del Estado Social de Derecho (Corte Constitucional, sentencia T-141 de 2012). Esa consideración de la vivienda como derecho fundamental ha permitido que la Corte Constitucional estudie en procesos de tutela, contratos relacionados con el acceso a la vivienda”

La jurisprudencia referente a la política pública de vivienda en Colombia ha estado orientada a la regulación y protección del sistema financiero en lo relacionado con los créditos hipotecarios y la defensa de los usuarios de dichos créditos.

En Colombia, dadas las problemáticas presentadas en el sistema financiero y las condiciones para los créditos de vivienda, situación que generó una gran angustia entre los beneficiarios que accedieron a una vivienda gracias a dichos créditos, no obstante, de acuerdo con el sistema de UPAC y los altos costos financieros, perdieron sus viviendas y se hicieron impagables las deudas. Por ello, se generaron sentencias de la Corte Constitucional como la 383 de 1999 en la cual se ordenó atar los créditos a la inflación y no a las tasas de interés. Por otro lado, encontramos la Sentencia 700 de 1999 la cual declaró inexecutable las normas que reglamentaban el sistema UPAC y la Sentencia C-747, declaró la inconstitucionalidad de la capitalización de los intereses en los programas de adquisición de vivienda.

Igualmente, hay un compendio de sentencias de la Corte Constitucional, sobre decisiones, de un plan de reajuste del precio de los pagos de hipoteca que era abusivo y se constituía en una violación del derecho constitucional a la vivienda digna para miles de deudores, como lo mencionan, Abramovich y Otros (2008, Pp. 196).

Con respecto al sistema financiero y los costos de los créditos hipotecarios la Corte Constitucional, ha proferido sentencias relacionadas con los altos costos de intereses y los créditos impagables que vulneran el derecho a la

vivienda digna en lo relacionado con la característica de asequibilidad, dice la sentencia 955 de 2000:

“una vivienda digna debe estar al alcance de todas las personas, aun las de escasos recursos. Por lo tanto, las condiciones demasiado onerosas de los préstamos, los sistemas de financiación que hacen impagables los créditos, las altas cuotas, el cobro de intereses de usura, exentos de control o por encima de la razonable remuneración prestamista, la capitalización de los mismos, entre otros aspectos, quebrantan de manera protuberante la Constitución Política y deben ser rechazados...”

Según López (2014), la Corte Constitucional ha utilizado instrumentos internacionales, como los lineamientos del PIDESC, reconociendo la universalidad de los derechos humanos y comprometiéndose con ello, a buscar el cumplimiento de ellos y con el fin, de interpretar el concepto de “Vivienda Digna”, definido en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Teniendo en cuenta la denominación de estos instrumentos internacionales, con respecto al concepto de vivienda adecuada, la Corte ha acuñado el término de vivienda digna y adecuada, para incorporarlo al derecho constitucional.

De esta manera la corte constitucional tomo las 7 características establecidas internacionalmente para una vivienda digna y adecuada clasificándolas en dos grupos así: 1. Condiciones materiales de la vivienda y 2. Los que buscan la seguridad y tenencia habitacional.

Es así como, la Corte Constitucional definió que contar con una vivienda digna y adecuada, es tener acceso a una serie de bienes que aseguran el bienestar de la familia como son: tener servicios públicos, seguridad, comodidad para acceder a salud, educación y su vida laboral además, de ser una vivienda habitable que garantiza la seguridad física de los

residentes así como también, el respeto de su acervo cultural y finalmente, le proporciona una asequibilidad económica y la seguridad jurídica de la tenencia. Con respecto a estas últimas, menciona López (2014), el Estado debe garantizar que los costos del valor de la vivienda sean adecuados a los ingresos familiares y en lo relacionado con la tenencia, teniendo en cuenta las diferentes clases de ésta (propiedad individual, colectiva, leasing, usufructo, arrendamiento y uso), “deben estar protegidas contra el desahucio o cualquier forma de interferencia arbitraria e ilegal”.

La Corte Constitucional, ha tenido en cuenta los instrumentos internacionales, para determinar igualmente, que una vivienda digna y adecuada, debe cumplir con las condiciones materiales adecuadas que la hacen habitable y proporcionan el bienestar de la familia. Permitiéndoles desarrollar su proyecto de vida, protegiéndola de los riesgos ambientales, proporcionando condiciones higiénicas, de espacio de seguridad y finalmente, calidad en la vivienda.

Citando la jurisprudencia colombiana, en tanto a la definición de una vivienda digna, la Sentencia T-958 de 2001, la define como un “entorno digno apropiado dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de vivienda propio o ajeno que incorpore condiciones suficientes para que quienes habiten allí, puedan realizar de manera digna su proyecto de vida”.

Finalmente, en la jurisprudencia colombiana se ha definido que el derecho a la vivienda digna tiene una doble connotación, como se menciona en la sentencia C-359/13, esto por cuanto tiene rasgos típicos de un derecho de prestación, pero, comporta características propias de un derecho fundamental, dice la sentencia:

“en la actualidad se señala que constituye un derecho fundamental autónomo, debido a su estrecha relación

con la dignidad humana, además facilita su pronta y efectiva garantía por distintos instrumentos constitucionales y legales, habiéndose indicado, por esta corporación que el derecho a la vivienda digna impone al Estado la carga de organizar, según sus posibilidades fiscales y de gestión, sistemas y procedimientos específicos que permitan atender oportuna y satisfactoriamente las necesidades de vivienda de la población, lo que conlleva el deber de proveer las condiciones adecuadas para dotarlas de un lugar digno para vivir con sus familias, al abrigo de las inclemencias ambientales y en la consecución de su proyecto de vida; y ha de reglarse por el legislador y promoverse por el ejecutivo, al demandar un claro desarrollo legal previo.

En la jurisprudencia colombiana no se encuentran establecidos unos parámetros técnicos de obligatorio cumplimiento en cuanto a una vivienda digna y adecuada, para que los postulantes a proyectos de vivienda de interés social, los materialicen en las unidades habitacionales; como consecuencia, no se encuentra igualmente, exigencia a los constructores, en cuanto a cumplir con las condiciones de calidad que debe contener una vivienda digna.

Según guía del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Colombiano (2011), la cual es una herramienta metodológica para la ejecución y puesta en marcha de proyectos de vivienda de interés social; en el cuadernillo No. 1, aborda el tema de la calidad de la vivienda estableciendo los parámetros de calidad en la formulación de los diseños urbanísticos y arquitectónicos a cumplir dichos proyectos. En ella se establece que todas las viviendas deben tener áreas adecuadas para dormir y descansar, con un dormitorio independiente para la pareja que permite la función biológica de la reproducción y el cual pueden compartir solo con hijos menores de 3 años (cuando los haya). Igualmente, debe

contar con un dormitorio separado para cada género con capacidad máxima para tres personas, para el desarrollo psicosocial de los habitantes; protección, privacidad, comunicación afectiva, información, reflexión, disfrute estético, y entretenimiento.

Estos espacios deben tener un área para el mobiliario de almacenamiento de ropa, como medida de protección de las condiciones de salud de los miembros del hogar. La vivienda debe contar, además, con espacio y mobiliario para el aseo personal y de ropa como unidad sanitaria, ducha lavamanos y una zona de lavado, secado y planchado de ropa.

También, debe tener una unidad de alimentación con espacio para el mobiliario de almacenamiento, limpieza, procesamiento y consumo de alimentos; este espacio debe contar con iluminación natural, ventilación directa e instalación eléctrica para iluminación, nevera y electrodomésticos de cocina, instalación para estufa (eléctrica, o de gas natural o propano) según la oferta de la localidad

Por ser esta una cartilla orientadora, no un documento con peso jurídico; no es de obligatorio cumplimiento, que las unidades de vivienda de interés social se construyan teniendo en cuenta estas recomendaciones, comenta el Arquitecto Andrés de la Secretaría de Vivienda Municipal.

### 2.2.2 Concepto de vivienda digna en la literatura.

Para la época moderna, el concepto de dignidad denota otra concepción y es estudiado por autores como Kant, que refieren la “no instrumentalización de los seres humanos”; argumenta que el ser humano es un fin en sí mismo y no un medio, es un ser racional, con capacidad de autodeterminación, con voluntad libre, que posee un valor que no tiene precio, ni equivalente. La dignidad en el ser humano es un valor intrínseco a él, que lo hace merecedor de respeto y a su vez lo obliga a tener respeto por los demás

seres humanos en un sentido de igualdad; “yo soy digno y los demás también lo son”. En palabras de Cely (2008, Pp. 216):

“Pero la dignidad no está en el oficio o cargo, sino en la persona que lo ejerce, porque la persona es un “protovalor”, como dice Scheler, ella es el valor primero y fundamental y por esta razón goza de dignidad intrínseca”.

Estas dos concepciones asignan un valor al ser humano en la época pre moderna, sin embargo, en la época moderna no es un valor asociado a su divinidad, sino un valor asociado al ser humano por sí mismo y le concede una excelencia.

En la época moderna el concepto de dignidad trae consigo el principio de la igualdad y se pretende que a pesar de las posiciones sociales y naturales se genere una igualdad jurídica y política como lo menciona Pelé (2004), esta nueva concepción les asigna un valor igual a todos los seres humanos y se convierte en un valor universal.

De esta manera el reconocer el deber de respeto hacia sí mismo y hacia los demás por pertenecer al género humano, es el origen de los derechos humanos; aquellos que se poseen por el solo hecho de ser humano como lo menciona Cely (2008, Pp. 215). Es decir, en la modernidad se le atribuyó al ser humano un valor innato, inalienable y reconocible por todos y para todos; “sin importar el sexo, la raza, la edad, la lengua, la condición social e ideología”, esta es la dignidad, aquella que se convirtió en el cimiento de los derechos humanos.

El 10 de diciembre de 1948 la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó y proclamó la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en la cual su preámbulo considera: “que la libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen por base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia



humana...” y en su Artículo 1, reza: “Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros”.

Según Hoyos (2005; Pp.197), los derechos humanos son bienes que se adeudan a una persona, “son, por una parte, expresión del principio de la dignidad humana en su práctica...”, la autora menciona la importancia de entender que los derechos humanos son bienes orientados a respetar al hombre como persona y a promover su realización en el ámbito social. Los derechos humanos son bienes personales, sin embargo, al ser el hombre un ser social, éstos se convierten en bienes comunes, al desenvolverse en relaciones humanas sociales. Afirma la autora, que “la dignidad es un bien común; el máximo bien de la sociedad”.

Mejía (2014) menciona que en su amplia búsqueda sobre el concepto de “dignidad”, encontró que diversos autores hablan sobre la vaguedad en este concepto y la definición de “Vivienda Digna”. Esta autora llama la atención sobre el hecho de que, cuando la dignidad es promovida o al contrario es coartada, esto deja “señales en la integridad del cuerpo y la mente del ser humano”. Igualmente, Mejía habla sobre la posibilidad de que una perspectiva de vivienda digna es aquella reflejada en los parámetros que “promueven o hieren la dignidad cuando se habita en un espacio inadecuado”.

Entorno a esta vaguedad del concepto de vivienda digna, que menciona Mejía, se encuentran, además, autores como González (2013), que hacen referencia al factor cultural relacionado con la aceptabilidad de lo que se considere digno, entonces menciona la necesidad de tener en cuenta que, en un contexto lo que se considere imprescindible, en otro no lo será. De ahí, la necesidad de tener en cuenta que la satisfacción de las necesidades hace una vivienda digna.

Para Ferrando(1992, Pp. 306), hablar de una vivienda digna se refiere a un refugio natural o construido por el hombre temporal o permanentemente, en el cual se satisfacen las necesidades básicas de éste, en un sentido personal, aquello que tiene que ver con su derecho a la intimidad y que dicho refugio cuente con un equipamiento elemental; mientras que hablar de una vivienda adecuada hace referencia más al entorno en el cual se ubica la vivienda es decir, aquella que se adapta al ambiente físico, social, cultural e histórico en el cual se encuentra.

Esta autora afirma que el derecho a una vivienda digna está directamente en conexión, con otros derechos o circunstancias del mundo actual como son: El derecho al hogar, intimidad, derecho a vivir, a un entorno adecuado, crisis ecológica, calidad de vida, nuevo pensamiento ecológico y la protección de este derecho en el derecho positivo es decir, la necesidad de que este se configure en un derecho humano fundamental a la persona, lo cual garantiza y contempla la trascendencia de que todo ser humano posea una vivienda.

En palabras de Ferrando (1992, Pp. 309), “El derecho a la vivienda digna y adecuada podría definirse como el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna”.

Por otra parte, las definiciones planteadas por Ballista (1965, pp.307), para una buena vivienda, mencionan que ésta “constituye positivamente un marco adecuado y creador del bienestar físico, social y psicológico de la familia y las personas que la integran”. Ésta como las definiciones anteriores nos representa que hablar de una vivienda digna es hablar de un ambiente de calidad, en el cual el ser humano pueda desarrollarse de forma sana, con equilibrio y seguridad.

### 2.2.2.1 Similitudes y diferencias del concepto de vivienda Digna en normativa

internacional, nacional y La literatura.

En la Tabla 5, se han resumido diferencias y similitudes entre los conceptos que se acaban de analizar y las normas nacionales e internacionales.

Tabla 5. Similitudes y diferencias del concepto de vivienda digna en la norma y la literatura.

Normativa internacional	Normativa nacional	Literatura
<b>Similitudes</b>		
<p>Las normativas internacionales, han declarado el derecho de los seres humanos a una vivienda, más que la adopción de un simple techo, como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad.</p> <p>Se definieron 7 aspectos importantes que configuran una vivienda digna así: Habitabilidad, Lugar, Adecuación Cultural, Asequibilidad, Gastos Soportables, Seguridad Jurídica de la Tenencia y Calidad.</p> <p>Los Estados partes, se comprometen a tomar las medidas internas y externas utilizando los recursos posibles para garantizar progresivamente, el goce de los derechos económicos, sociales y culturales.</p>	<p>La Constitución Política de Colombia, estableció en su artículo 51, el Derecho a una vivienda digna.</p> <p>Licencias urbanísticas y la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social. Expedición de certificados catastrales destinados para el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social.</p> <p>Se designaron las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social.</p> <p>Se promueve el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna, reduciendo la segregación socio-espacial.</p>	<p>Se definió que tener una vivienda digna y adecuada, es tener acceso a una serie de bienes que aseguran el bienestar de la familia como son: tener servicios públicos, seguridad, comodidad para acceder a salud, educación y su vida laboral, además, de ser una vivienda habitable que garantiza la seguridad física de los residentes, así como también, el respeto de su acervo cultural y finalmente, le proporciona una asequibilidad económica y la seguridad jurídica de la tenencia.</p> <p>En la teoría diferentes autores coinciden en definir la vivienda digna, considerando no solo las características físicas relacionadas con infraestructura y las condiciones materiales, sino aquellas características no físicas relacionadas con el aspecto social, que permiten el logro del bienestar de las familias proporcionando seguridad y tenencia habitacional, permitiéndole desarrollar su proyecto de vida.</p>
<p>“Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio” Los Estados Partes, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho”.</p>	<p>Se Promueve la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de</p>	

<p>La responsabilidad del empleador, cuando ofrece alojamiento al empleado, de velar por las óptimas condiciones del sitio de alojamiento y minimizar los factores de riesgo del medio ambiente.</p> <p>Los Estados se comprometen a eliminar la discriminación contra la mujer y asegurar su derecho a gozar de una vivienda y una vida digna.</p> <p>Derecho en igualdad de los pueblos indígenas a la vivienda, participando en su proyección a través de sus instituciones, respetando sus costumbres, tradiciones y el medio ambiente de los territorios.</p> <p>Obligación de los Estados, a garantizar el derecho a la vivienda en igualdad ante la Ley.</p> <p>Los Estados están obligados a tomar las medidas necesarias para garantizar a la comunidad discapacitada, el derecho a una vivienda adecuada en igualdad de condiciones.</p>	<p>proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.</p> <p>Norma sobre construcción de viviendas higiénicas para los obreros de las minas y salinas de propiedad de la nación.</p> <p>Se define el Subsidio Familiar de Vivienda con un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.</p> <p>Criterios de priorización para que las Poblaciones Afrocolombianas e Indígenas puedan acceder a los proyectos de vivienda de interés social.</p> <p>El Estado garantizará el derecho a la vivienda de las personas con discapacidad.</p>	
<b>DIFERENCIAS</b>		
<p>Para que la vivienda tenga las condiciones ambientales necesarias, se debe pensar en que tenga patios, pues estos son necesarios para la ventilación y la iluminación natural; atributos que debe tener una vivienda para ser adecuada; de acuerdo con lo establecido por el Comité del Pacto de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales.</p> <p>Se determinó entre las recomendaciones para una vivienda digna: Asequibilidad, gastos soportables, habitabilidad y calidad.</p>	<p>El Área mínima de lote para vivienda VIS tipos 1 y 2-unifamiliar, 35m2</p> <p>No hay una normativa nacional, que establezca los parámetros definidos de las condiciones de calidad para una vivienda digna.</p> <p>En la normativa nacional, existe una ausencia de intervención estatal en lo relacionado con la regulación en las condiciones de producción de la vivienda en el mercado, en lo referente al costo del suelo, los materiales de construcción y comercialización; hecho que repercute en la calidad de la vivienda por cuanto, si hay una normativa que establece unos costos fijos para las viviendas de interés social.</p> <p>Igualmente, sucede con la ausencia de regulación, que sancione el incumplimiento de parámetros de calidad y habitabilidad en las viviendas de interés social.</p>	<p>Una vivienda adecuada debe ofrecer 16 m2 por persona, 80 mts. para una familia de 5 personas.</p> <p>Con relación a los parámetros que siguen los arquitectos para la construcción de viviendas de interés social, sus instalaciones se han organizado en dos zonas dentro de la vivienda así:</p> <p>Zona social: sala, comedor, cocina, patio de ropas y baño; esta zona debe estar intercalada por patios o zonas abiertas con el propósito de que entre aire y luz natural.</p> <p>Zona Privada: Alcobas, baño de Alcobas. Esta zona se encuentra ubicada en la parte del fondo del predio o en un segundo piso. Lo ideal de estos espacios es que tengan las ventanas hacia patios y no a los pasillos, con el propósito de que entre luz natural y viento y se garantice la privacidad.</p>

Se declara el derecho a una vivienda adecuada y se rechazan los desalojos forzosos.	La normativa nacional, no contempla una política diferencial, para el grupo vulnerable de víctimas del desplazamiento forzado, pese a la solicitud de la Corte Constitucional, en la Ley 1537, no se encuentra establecido.	
---	---	--

Fuente:Elaboración propia de los autores a partir de: La Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, El Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas y la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda, Decreto 564, Ley 1481, Ley 1537, Plan de Ordenamiento Territorial-Cali-, La Corte Constitucional, autores como: como Tarchópolus, Santana, Ballista, Ferrando, Del Rivero y Romero, entre otros, Convención sobre los Derechos del Niño, Ley 61 de 1936, Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, Ley 1432, Declaración sobre los derechos de los pueblos indígenas, Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial, Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, Ley Estatutaria 1618, Decreto 2083 de 2004, Para Blacheré(1997).

Como conclusión de los diferentes conceptos de vivienda digna, podemos manifestar que ésta, más que un lugar para resguardarse es aquel espacio en el cual el ser humano se desarrolla plenamente y encuentra el bienestar propio y el de su familia.

Como lo mencionan Pinilla y Rengifo (2012), para que una política pública reconozca y garantice la vivienda como derecho, debe garantizar el cumplimiento de una serie de atributos que permitan considerar digna y adecuada la vivienda; atributos asociados con la calidad en cuanto a estructura de la vivienda, llamados individuales y la calidad de los atributos de su entorno denominados colectivos.

De acuerdo con la definición de Giraldo (2009), la calidad en el contexto del hábitat se denota como: “la disposición armónica de todos los elementos externos, internos y sobrenaturales que le proporcionan al ser humano una situación y ambiente esperanzador, confortable, sano, respetuoso, inclusivo; donde se tengan certezas y oportunidades de vida con los recursos fundamentales para garantizar la supervivencia en condiciones de felicidad, bienestar, equidad y justicia”. Resumiendo, según Santana (2012),

concluye que el derecho a la vivienda digna trae consigo posiciones fundamentales como son: la dignidad humana, el derecho a la vida, a la salud, a la integridad personal, a la igualdad, al mínimo existencial, que requiere un ser humano para desarrollar su proyecto de vida.

#### 2.2.2.2 Características de una vivienda digna.

El Comité de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, ha definido que las características que debe reunir una vivienda digna se resumen en cinco puntos como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 6. Características de una vivienda digna. Según Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

<b>Características</b>	<b>Descripción de requisitos</b>	<b>Funcionalidad</b>
Que sea una vivienda fija y habitable	Requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad. Mínimos requisitos de comodidad, asilamiento climático (frío, humedad, lluvia, calor), seguridad estructural y calidad constructiva. Agua potable, energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.	Servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Acceso permanente a recursos naturales y comunes. ahorro y uso eficiente del agua y la energía renovable
Cumplir con requisitos de Calidad de la vivienda.	Adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados. Fácil acceso a las opciones de empleo, equipamientos, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.	Requisitos en cuanto lo relativo a adaptación a las condiciones climáticas. La vivienda digna debe construirse en entornos urbanos plenamente dotados. Alejados de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.
Debe ser una	Debe ser asequible a los que tengan el	La legislación y

Vivienda asequible y protegida	derecho. Las políticas de vivienda en sus distintos regímenes alquiler o propiedad deben contemplar unos precios protegidos o asequibles para personas y/o familias con escasos recursos.	normativa en Colombia, debe concederse a los grupos de población en situación de desventaja o bajo poder adquisitivo.
Seguridad jurídica de tenencia	Cumplimiento jurídico y también práctico del Derecho a la vivienda digna. Según sea el caso, alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, la vivienda en propiedad, la vivienda de emergencia y los alojamientos públicos y privados. El Estado debe adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia.	Tener control sobre el lugar de habitación y su permanencia en él. Garantizar una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.
Lugar adecuado culturalmente	Este lugar debe permitir las distintas expresiones multiculturales de la población como también, la utilización de materiales que permiten la adecuación a los diferentes climas y las condiciones sanitarias y culturales de cada región.	

Fuente: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Se entiende entonces que, según el Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se establece que una vivienda digna es aquella que satisface todos estos atributos integral y cualificadamente, en forma progresiva, es decir, medidas que fomenten el mejoramiento de las condiciones.

La vivienda habitable debe proteger a sus habitantes del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros peligros para la salud, como enfermedades y además garantizar la seguridad física de los habitantes. Para un uso adecuado del agua, debe poseer alternativas que permitan el reciclaje de aguas lluvias para utilizarlas en otras actividades diferentes a la preparación de alimentos, cuidado e higiene del cuerpo, lavaplatos y ducha. Se exige también que el diseño de la vivienda permita el uso eficiente de energía para disminuir los costos de consumo; permitiendo espacios ventilados e iluminados naturalmente.

Debe ser una vivienda asequible para los grupos en situación de desventaja y garantizar la prioridad a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, niños, incapacitados físicos, enfermos desahuciados, personas infectadas con el virus VIH, personas con problemas médicos persistentes, enfermos mentales, víctimas de desastres naturales y las personas que viven en zonas de riesgo.

La guía del PDESC establece, además, que los habitantes de las viviendas deben acceder permanentemente al agua potable, la energía, el alumbrado, sistemas de eliminación de desechos, drenajes y servicios de desechos. Igualmente, la guía establece que la vivienda debe tener materiales y una forma de construcción que apoye la identidad cultural y la diversidad de la vivienda y se establece además, que los habitantes de la vivienda desarrollan actividades relacionadas con el ocio y la generación de ingresos, se requiere entonces de un área multifuncional para el funcionamiento del área social, estudio o un espacio para el desarrollo de actividades productivas, lo cual debe ser conocido previamente para la elaboración del diseño del proyecto de vivienda factor importante para su sostenibilidad.

En cuanto al entorno se instituye, que la vivienda debe tener acceso a los centros de empleo, servicios de salud, guarderías, escuelas y otros servicios sociales y no puede ser construida en zonas de alto riesgo, lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación, que pongan en peligro el derecho a la salud de los habitantes y, además, debe contar con alumbrado público eficiente y seguridad.

Por último, la guía del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PDESC), estipula que el beneficiario de la vivienda debe gozar de seguridad de la tenencia, que le garantice protección legal contra el



desahucio (sin debido proceso), el hostigamiento y las amenazas. Como ente rector para definir las condiciones de calidad de la vivienda se han tomado los acuerdos internacionales del Sistema de Naciones Unidas (ONU- Hábitat, 2010).

Tarchópolus (2003), ha resumido los 14 aspectos de ONU-Hábitat, que los Estados deben tener en cuenta, para que una vivienda sea digna, teniendo en cuenta la Unidad de Vivienda además de su entorno. En palabras de Tarchópolus (2003), en estos aspectos importantes ONU-HABITAT, recomienda a cada Estado aplicar unas estrategias para poder brindar una vivienda digna y adecuada a cada familia de escasos recursos económicos.

Así como también, facilitar el buen funcionamiento de los mercados en lo que se refiere a sistemas de vivienda. Según Guiglia (2011), teniendo en cuenta estas recomendaciones cada país en todos los continentes han ratificado los tratados internacionales y las convenciones que reconocen y protegen explícitamente el derecho a la vivienda.

Las recomendaciones realizadas a los Estados según ONU-HABITAT, están relacionadas con la obligatoriedad de los estados de erradicar la pobreza en un contexto de desarrollo sostenible, garantizando la calidad de vida de los habitantes de aldeas, pueblos y ciudades, al igual, que fortaleciendo la familia como célula básica de la sociedad.

Estas recomendaciones reiteran la importancia de que los Estados sean garante del derecho a la vivienda para las comunidades más vulnerables garantizando el derecho en equidad. La vivienda debe contar con el acceso a los servicios públicos como salud, educación, parques, agua potable, saneamiento adecuado entre otros. Igualmente, entre las recomendaciones se exhorta a los Estados a establecer una cooperación internacional con el fin, de que los países en desarrollo cuenten con financiación para la promoción de vivienda para los menos favorecidos.

Entre las recomendaciones igualmente, se sugiere promover que las comunidades más necesitadas tengan acceso al sistema financiero para obtener su vivienda propia, haya una oferta suficiente de viviendas para cubrir el déficit cuantitativo y se garantice una seguridad jurídica de la tenencia. Así como también, igualdad en el acceso a la tierra de todos los ciudadanos. Las recomendaciones sugieren también, tener en cuenta los derechos y responsabilidades civiles.

### 2.3. OPERACIONALIZACIÓN DEL CONCEPTO DE VIVIENDA DIGNA.

Teniendo en cuenta las concepciones de los diferentes autores sobre las dimensiones que establecen la calidad de una vivienda y cuyo cumplimiento la convierten en una vivienda digna; estamos de acuerdo en que se hace necesario realizar una evaluación del cumplimiento de los atributos físicos y los atributos no físicos de las viviendas que se ofrecen a través del Programa de Interés Prioritario para Ahorradores (nuestro caso de estudio). Por cuanto, está claro que en la medida en la que una vivienda proporcione protección al ser humano de las inclemencias del tiempo, seguridad, acceso a un domicilio estable y le permita su interacción social y el libre desarrollo de su personalidad, el desarrollo de este ser humano será integral garantizando una calidad de vida y haciendo efectivos los derechos sociales del ciudadano, como lo es el derecho a una vivienda digna. Es decir, consideramos que la calidad de la vivienda se encuentra más que en el cumplimiento de unas normas técnicas materiales, en la satisfacción de las necesidades básicas de la familia y el bienestar integral de la misma.

Para el desarrollo de este caso de estudio, hemos acogido la definición de vivienda digna y realizar un análisis de calidad habitacional desde dos perspectivas diferentes; los aspectos tangibles e intangibles que enmarcan

la vivienda, según la opinión de Tarchópulos (2003) de lo físico y lo no físico. Éstos tienen que ver con los factores arquitectónicos y urbanísticos, y tienen relacionados unos atributos que componen tanto la dimensión privada de la vivienda; que tiene que ver con el espacio en el cual se desarrolla la vida íntima de la familia, como la dimensión pública que se relaciona con el desarrollo urbano donde se ubica la vivienda, el barrio-sector y ciudad.

En cuanto a los dominios no físicos tienen que ver con el factor social, los atributos de seguridad de propiedad de la vivienda y la relación de satisfacción de las necesidades de la familia con las condiciones físicas que posee la vivienda.

Tabla 7. Operacionalización Del Concepto De Vivienda Digna.

<b>ASPECTOS FÍSICOS O TANGIBLES (características formales y funcionales) (factores urbanísticos y arquitectónicos)</b>		<b>ASPECTOS NO FÍSICOS O INTANGIBLES (componentes sociales) (factores sociales)</b>
<b>Dimensión física</b>		
Calidades técnicas, urbanísticas y arquitectónicas		
Habitabilidad		
Espacio adecuado	Mínimo 16 mt <sup>2</sup> por persona para un total de 80 mt <sup>2</sup> para la vivienda. Zona social: sala, comedor, cocina, patio de ropas y baño. Zona privada: Alcobas, baño y estudio.	Todas las zonas de la vivienda son suficientemente espaciaosas. Suficiente espacio para el libre tránsito en la vivienda. Hay suficientes baños para el uso de todos los miembros de la familia. Hay suficiente espacio para ubicar todos los muebles que se requieren para los diferentes usos de los residentes. Hay suficiente espacio en la zona social para atender las visitas y realizar reuniones sociales. Hay espacio en la vivienda para el estudio y para que jueguen los niños.
Iluminación	En todos los espacios de la vivienda-Espacios con ventana al exterior	En todos los espacios ingresa luz natural. No se requiere encender los bombillos en el día para permanecer en un espacio.
Ventilación	En todos los espacios de la vivienda	No se concentran en la vivienda los olores de la cocina o el aseo.
Higiene y salubridad	Vivienda libre de humedad y lejos de espacios insalubres Piso en todos los espacios de la vivienda. Enchape que recubra todos los espacios húmedos de la vivienda. No tiene goteras la vivienda. Cuando llueve no hay filtraciones de agua en la vivienda	Todos los espacios de la vivienda están libres de olores de moho. La vivienda tiene una temperatura adecuada; no se siente mucho frío ni demasiado calor.
Seguridad física	Puerta de acceso a la vivienda y a los cuartos y baños con chapa de seguridad. Rejas de seguridad para cada una de las ventanas	Se siente tranquilo cuando debe dejar su vivienda sola.

	que dan al exterior.	
Disposición del espacio	Mínimo un cuarto para dos personas. Muebles para guardar elementos personales: Ropa, zapatos, objetos personales y demás.	Apreciación de espacios ordenados
Privacidad	Espacios para aislarse con muros para aislamiento.	Tranquilidad por contar con espacios para aislarse, tener intimidad y realizar actividades sin molestar a los demás.
	Muros anti ruidos.	
Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura		
Agua potable	En las zonas húmedas de la vivienda. Cocina, baño, lavadero y patio.	El agua es potable de buena calidad y su abastecimiento es regular.
Energía	En todos los espacios de la vivienda. Todas las zonas de la vivienda cuentan con iluminación y conectores de energía para los electrodomésticos.	Se puede ver televisión y utilizar el computador y los radios en cualquier espacio de la vivienda, no se requiere que todos los habitantes se concentren en un determinado espacio para ello.
Alumbrado	En el exterior de la vivienda.	
Instalaciones sanitarias y de Aseo	Baterías sanitarias, duchas, lavamanos y griferías en los baños, lavaplatos y grifería en la cocina y grifería en el lavadero. Enchape completo en los baños y la cocina para facilitar la limpieza e higiene.	
Almacenamiento de alimentos	Mueble para almacenamiento de alimentos en la cocina.	
Eliminación de desechos	Espacio para el almacenamiento de la basura en la vivienda y en el conjunto habitacional.	No se observan malos olores, plagas de insectos o roedores por el adecuado manejo de las basuras. El barrio cuenta con un aseo óptimo.
Drenaje	Sistema de aguas residuales en la vivienda y el conjunto residencial.	Cuando llueve no se forman pozos de agua en la vivienda ni en sus alrededores.
Seguridad	Entorno del conjunto de vivienda libre de riesgos por inseguridad. Hay una estación de policía cercana.	Se puede caminar tranquilo por el barrio sin encontrarse con delincuentes o riesgos
Asequibilidad		
Acceso a	Requisitos para acceder a los	

recursos adecuados para conseguir vivienda	subsidios de vivienda y a los créditos hipotecarios, acordes con los requisitos que puede cumplir el grupo familiar.	
<b>Dimensión económica</b>		
Gastos soportables		
Crédito hipotecario	Requisitos para aplicar al crédito hipotecario acordes con el aspecto socioeconómico del grupo familiar de estrato 1 y 2.	
Cuotas de crédito hipotecario	Que la cuantía del pago de la vivienda permita el cumplimiento de las demás obligaciones y gastos del hogar	Tranquilidad porque el pagar el crédito hipotecario no le impide cubrir los demás gastos del hogar.
<b>Dimensión legal</b>		
Seguridad en la tenencia		
Escrituración de la vivienda	Entrega de la vivienda con su debida escritura.	
Protección legal contra el Desahucio	Toda unidad de vivienda posea un soporte legal sobre su tenencia.	Tranquilidad por tener un documento oficial que establece la propiedad de su vivienda.
<b>Dimensión social</b>		
Lugar		
Vecinos	Vecinos cercanos a la vivienda	Los vecinos son honorables. Los vecinos utilizan un tono moderado en sus discusiones. Los vecinos escuchan música y ven televisión en niveles moderados de ruido. Los vecinos no tienen demasiadas mascotas, que no hacen mucho ruido y no ensucian los espacios comunes. No hay negocios cercanos que produzcan demasiado ruido, escándalos públicos, ni delincuencia.
Acceso a empleo	Localización cerca al sitio de trabajo	El tiempo de traslado desde la vivienda hasta el sitio de trabajo es razonable y se logra llegar a tiempo.
Servicios de atención salud	Centros de salud cercanos a la vivienda	
Servicios de atención educación	Centros educativos cercanos a la vivienda	Se hace fácil llevar a los niños a los centros educativos por su cercanía.

Servicios de atención religiosa	Centros religiosos cercanos a la vivienda	
Servicios de recreación	Centros recreativos cercanos a la vivienda	Los residentes de la vivienda gozan de salud física y emocional pues cuentan con un espacio cercano para el deporte y el esparcimiento.
Servicios financieros	Servicios financieros cercanos a la vivienda	
Mercado	Galerías de mercado y supermercados cercanos a la vivienda	No debe invertir mucho tiempo y dinero desplazándose al mercado.
Zonas verdes	Parques cercanos para el esparcimiento y el deporte	Los residentes pueden salir a hacer deporte y jugar en los parques sin peligro de delincuencia, venta o consumo de drogas, tránsito de vehículos cerca, aire contaminado.
Movilidad	Servicios de movilidad de fácil acceso, seguros y rápidos	Hay suficientes vías de transporte y el servicio es eficaz. La distancia por recorrer para abordar el transporte público es corta. El costo del transporte es adecuado. Llega a tiempo al empleo Es poco el tiempo que gasta recorriendo la distancia que debe caminar para acceder al servicio de transporte.
Costos de movilidad	Servicios de movilidad de costo económico	
Dimensión Cultural		
Adecuación cultural		
Modo de construcción de la Vivienda	Diseño de la vivienda de acuerdo con las costumbres de la región.	Las personas se sienten a gusto en su vivienda, siente identificación con ésta, porque conserva la estructura tradicional de las viviendas de la región.
Materiales utilizados	Que los materiales utilizados sean los mismos de las construcciones típicas de la región.	Los residentes sienten comodidad pues los materiales se ajustan al clima de la región.

Expresión de la identidad Cultural	Que la Unidad de Vivienda refleje las costumbres históricas en cuanto a construcción de la región	Los habitantes reconocen su vivienda y se sienten a gusto porque refleja su cultura, lo cual les permite sentir que son propios y no extraños en su propia región.
Expresión de la diversidad	Que las unidades de vivienda no sean construcciones estándar y presenten proyectos de vivienda que permitan la conservación de las diferentes culturas.	Los residentes sienten que en su vivienda pueden conservar su cultura propia, sin que ésta se vea modificada por otros modelos impuestos.

Fuente: Elaboración propia a partir recomendaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; Tarchopolus y Saldarriaga 2003; y Cartilla del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Colombiano, 2011.

### 2.3.1 Aspecto tangibles o físicos de una Vivienda Digna.

Inicialmente, se realiza el estudio de calidad de la vivienda, en lo referente a la dimensión física. Lo material, lo que se puede medir cuantitativamente, es decir lo tangible; para este fin se consultaron varias investigaciones que definen la calidad del hábitat como tema prioritario en una sociedad. Según Escallón (2010). Es decir, sobre las condiciones y relaciones de la ciudad en su conjunto, las del entorno más inmediato, el barrio y la vivienda y las del espacio privado, las cuales deben ser del cuidado de todos y cada uno de los miembros de una comunidad. En la Tabla 8 se caracterizan los aspectos tangibles de una vivienda digna.

### 2.3.2 Aspectos Intangibles o no físicos de una Vivienda Digna

Los aspectos intangibles de una vivienda digna serán caracterizados según la satisfacción residencial, aspecto tenido en cuenta según la psicología



Tabla 8. Aspectos Tangibles de una vivienda digna

<b>Aspectos tangibles</b>		
<b>Higiene</b>		
Agua potable	En cocinas, baños y lavadero	1 punto por cada área
Desagües	En cocinas, baños y lavadero	2 puntos por cada área
Ventilación natural	Cuartos	1 ventana exterior
	Espacio múltiple	
	Cocina	
	Baños	Ducto de ventilación
	Lavadero	Ducto de ventilación o localización externa
Iluminación	Cuartos	1 ventana exterior
	Espacio múltiple	
	Cocina	
	Lavadero	Espacio apx. 9 mt <sup>2</sup>
Acabados	Pared de cocina	Facilidad de aseo
	Pisos de cocina	Material impermeable y facilidad de aseo
	Mesón de cocina	
	Pared de baños	
	Pisos de baño	Antideslizante e impermeabilidad y aseo
	Pisos de habitaciones	Facilidad en aseo y lavado
	Piso de zona social	
Lavadero		
<b>Privacidad</b>		
Aislamiento exterior	Material muros de fachada	Permanente y resistente
	Material muros medianeros	
Área mínima construida por persona	De 1 a 2 personas	19 mts <sup>2</sup> x persona
	De 3 a 4	14 mts <sup>2</sup> x persona
	De 5 a 6	12 mts <sup>2</sup> x persona
	De 7 a 8	11 mts <sup>2</sup> x persona
	Más de 9	10 mts <sup>2</sup> x persona
Uso de espacios	Cuartos	Descanso y dormir
	Baños	Higiene personal y necesidades fisiológicas
	Espacio social	Actividades de socialización, recreación y alimentación
	Cocina	Preparación de alimentos
	Lavadero	lavado y arreglo de ropas

<b>Comodidad</b>		
Uso de energía para actividades básicas	espacio social	1 punto de bombilla
	Cocina	
	Lavadero	
	Baño	1 toma corriente de 2 puntos
	Cocina	
	espacio social	
	Lavadero	
	Instalación de gas cocina	2 puntos (estufa y calentador)
Cantidad de espacios	Baños	1
	Cuartos	Depende de los que habiten
	Espacio social	1
	Cocina	1
	Lavadero	1
Adecuación de espacios	Cuartos	Con 2 camas, closet y facilidad de acceso
	Baño	Lavamanos, ducha, inodoro con grifería completa
	Espacio social	Sala, comedor y facilidad de circulación
	Cocina	Mesón para preparar alimentos y lavaplatos. Espacio nevera, estufa y almacenar mercado.
	Lavadero	Instalaciones adecuadas para lavar

Fuente: Tarchópolis 2003.

ambiental (Amérigo y Aragonés, 1988. Pág. 62). De acuerdo con este concepto es la forma como las personas se relacionan con el ambiente físico y presentan un grado de satisfacción, positivo o negativo. En la Tabla 9 se pueden ver las características del aspecto intangible.

### 2.3.3 Medición de Calidad de la vivienda.

Para la medición de la calidad de una vivienda digna, se han definido atributos con los cuales debe cumplir dicha vivienda y la ONU, ha determinado que el espacio adecuado para sus habitantes hace a una vivienda habitable, es así como ONU-HABITAT 1997, ha establecido en sus

indicadores urbanos que 3 personas por habitación es aceptable, pero no se aclaró si se refiere a un cuarto.

Tabla 9. Aspectos Intangibles de una vivienda digna.

<b>Aspectos intangibles</b>
<b>Intimidad</b>
Los vecinos de los bloques hacen demasiado ruido
En el barrio hay demasiada gente
Mis vecinos interfieren mucho en nuestra vida privada
Mis vecinos son mala gente
Mis vecinos son solidarios
<b>Vecindad</b>
Los vecinos de mi unidad son gente amable
Mis vecinos y nosotros mantenemos buenas relaciones
Durante el día mi apto está bien iluminado
En mi barrio hay suficientes parques y jardines
El transporte de mi barío me permite desplazarme fácilmente
la administración y el concejo de la unidad es eficiente
El barrio tiene suficientes instalaciones deportivas
<b>Comodidad</b>
Mi cocina es suficientemente amplia
El cuarto del baño es amplio
Puedo afirmar que el apto tiene una buena ventilación
El barrio está muy abandonado
Mi apto en general es cómodo y confortable
<b>Seguridad</b>
En mi barrio existe mucha delincuencia
las mamás pueden estar tranquilas mientras sus hijos están en la calle
Las drogas y otros vicios son problemas graves en mi barrio
el calor en mi vivienda es insoportable
la calidad de la construcción es buena
Cuotas de financiación asequibles
Tengo la escritura y los papeles al día de mi vivienda

Fuente: Tarchópolis (2003).

Para Blacheré (1997), una vivienda adecuada debe ofrecer 16 m<sup>2</sup> por persona, 80 mts. Para una familia de 5 personas, según Del Rivero y Romero (2010). Como lo menciona Tarchopólus (2003), “La escala arquitectónica, las normas y recomendaciones de diseño y construcción tienden a concentrarse también en algunos temas”, de esta manera para las viviendas de bajo costo en Bogotá, Medellín y Cali, se han establecido como medidas para el lote, 3 metros de frente por 12 de fondo para un total de 36 metros cuadrados. Mientras que, en otras ciudades del país, se presentaron mínimos entre los 72 m<sup>2</sup> y 98 m<sup>2</sup>, sin establecerse un criterio uniforme para las viviendas de interés social a nivel nacional.

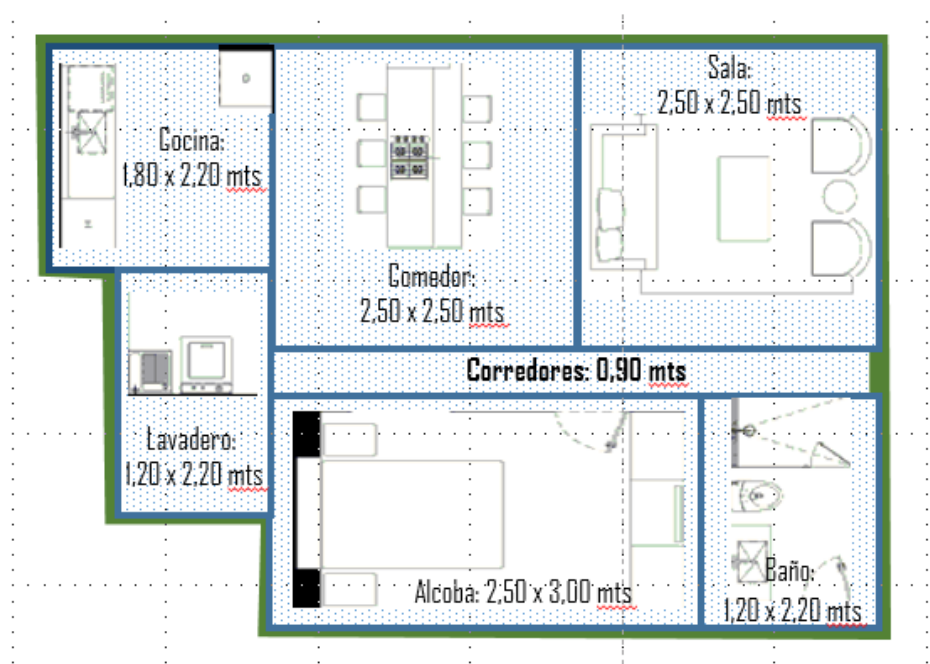
Con relación a los parámetros que siguen los arquitectos para la construcción de viviendas de interés social, sus instalaciones se han organizado en dos zonas dentro de la vivienda así:

Zona social: sala, comedor, cocina, patio de ropas y baño; esta zona generalmente debe estar intercalada por patios o zonas abiertas con el propósito de que, entre aire y luz natural, esto es lo que se hace generalmente cuando las viviendas son medianeras, es decir ubicada en el medio de las dos edificaciones. Cuando son viviendas básicas como la prioritaria o de interés social, generalmente esta zona (zona social), sus espacios están agrupados en la parte de adelante del predio y las zonas húmedas (cocina, baño y patio de ropas) están juntas para ahorrar material.

Zona Privada: Alcobas, baño de Alcobas. Generalmente esta zona se encuentra ubicada en la parte del fondo del predio o en un segundo piso. En las casas de interés social o prioritario, se ubican después de la zona social. Lo ideal de estos espacios es que tengan las ventanas hacia los patios y no a los pasillos, con el propósito de que entre luz natural y viento y se garantice la privacidad. En la Grafica 1 se pueden observar las medidas mínimas que se tienen en cuenta para diseñar una unidad habitacional.

Para que la vivienda tenga las condiciones ambientales necesarias, se debe pensar en que tenga patios, pues estos son necesarios para la ventilación y la iluminación natural; atributos que debe tener una vivienda para ser adecuada; de acuerdo con lo establecido por el Comité del Pacto de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales.

Figura 1. Dimensiones de una vivienda digna.



Fuente: Diseño propio, según medidas, utilizadas por los arquitectos.

Respecto a la medición de la calidad de la vivienda Esquivel (2005) y Villavicencio (2006), citados por Del Rivero y Romero (2010), han tenido en cuenta solo la dimensión constructiva; considerando la calidad de materiales e instalaciones, la calidad de servicios y la calidad del espacio. Sumado a lo anterior, en la medición de la calidad de la vivienda Scheingart y Solís, mencionan además, la necesidad de considerar la dimensión del entorno urbano, que tiene que ver con la dotación de los servicios públicos y son todas aquellas condiciones de urbanización y equipamiento urbano,

condiciones que hacen parte del entorno de la vivienda; como alumbrado público, recolección de aguas residuales, gas natural, seguridad, transporte público, centros cercanos educativos, religiosos, financieros, de salud, parques, mercados, entre otros.

Del Rivero y Romero (2010), afirman que, además, de estos atributos para medir la calidad de la vivienda se deben tener en cuenta la dimensión social y cultural, las cuales podríamos equiparar en el concepto de las condiciones no físicas de las que habla Tarchópolus y son aquellas, que se expresan en la relación del hombre con la vivienda y con su entorno. Todos aquellos aspectos que tienen que ver con las relaciones sociales y cómo se usa la vivienda al interior y con su entorno.

Estos factores se relacionan con las condiciones que permiten el libre tránsito en la vivienda, suficiente espacio para aislarse y que permiten tener una intimidad, descansar; realizar actividades individuales sin molestar a los demás. Establecer lazos sociales con sus vecinos, hacer deporte, la seguridad que permite transitar libremente por el barrio, contar con un sistema de transporte seguro y efectivo. En palabras de Del Rivero y Romero (2010), el concepto que han precisado sobre calidad de la vivienda dice: “El grado de seguridad, protección, sanidad, bienestar; así como el nivel de consumo sociocultural y disfrute del entorno urbano que ofrece la vivienda a todos los miembros que la habitan; y, que permite, en primer lugar, salvaguardar su integridad física y mental; en segundo, acrecentar vínculos de identidad, privacidad y pertenencia que hagan posible desarrollarse en plenitud”.

En este segundo capítulo, de acuerdo con las pesquisas realizadas, se puede concluir, como en su fundamento las normativas nacionales en relación con la política pública de vivienda en Colombia se han basado en las normativas internacionales.

Se observa como en las reglamentaciones internacionales, específicamente en las recomendaciones del Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, pese a que se esboza un marco de obligatoriedad respecto a ciertas recomendaciones a tener en cuenta por los Estados, y que debe contener una vivienda digna, no hay un desarrollo técnico-jurídico que implique una normativa contundente, definida de lo que debe ser una vivienda digna, y mucho menos unos parámetros de verificación de cumplimiento y por ende de sanción ante lo contrario; patrón que igualmente, se evidencia en la normativa a nivel nacional para su política pública de vivienda.

En el recorrido de la búsqueda del concepto de vivienda digna, en cuanto a la opinión de los expertos, no se encuentra una amplia sustentación ni discriminación, desde el concepto técnico de lo que los arquitectos consideran debe ser una vivienda digna. Se requiere el establecimiento de unos parámetros técnicos, contruidos a partir de los aspectos físicos y no físicos, que sean el derrotero por seguir por los constructores para la consolidación de una vivienda de interés social, que se configure como una vivienda digna.

El espíritu de la política pública de vivienda en Colombia se ve reflejado en la Ley 1537 de 2012, la cual detalla los actores que intervienen en ella, las responsabilidades de cada uno en el proceso, las diferentes entidades relacionadas con la ejecución de la misma y compromete tanto al gobierno nacional como al local en la ejecución de la política. De acuerdo con lo establecido en la política, las autoridades municipales están llamadas a cumplir un papel importante en la ejecución de la política al igual, que el sector privado, por cuanto, en ella se establecen las condiciones en lo relativo a la habitabilidad de la unidad de vivienda de los proyectos de vivienda de interés social como también, del entorno en la cual se integrará dicha unidad.

En el marco jurídico nacional relacionado con la política pública de vivienda que se ejecuta actualmente, las diferentes reglamentaciones que se han emitido en los últimos tiempos giran alrededor de la consolidación del sector financiero, en cuanto a la regulación de los créditos hipotecarios. Igualmente, dichas reglamentaciones se relacionan con la postulación, cuantía y otorgamiento de los subsidios familiares de vivienda. Es decir, no se observan normativas inherentes, a la obligatoriedad de que las construcciones cumplan con algunas características físicas y no físicas, necesarias para la consolidación de una vivienda digna, teniendo en cuenta el espacio privado, así como también su entorno-el barrio.

Realizando un paralelo entre la normativa internacional y la normativa nacional, con relación al derecho a la vivienda digna, se observa que las reglamentaciones colombianas, se han basado en la normativa internacional, tratando de seguir la misma directriz y trazar las condiciones para el cumplimiento de ese derecho.

De esta manera, observamos cómo, se ha tenido en cuenta, garantizar el derecho a una vivienda digna a las poblaciones vulnerables y en el campo de la jurisprudencia, a través de sus instrumentos, se intenta adoptar las recomendaciones emitidas por el Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para garantizar la obtención de este derecho a los ciudadanos.

Al establecerse en las diferentes normativas que el derecho a la vivienda digna es un derecho progresivo y asistencial, se propicia que la reclamación de este derecho no tome la importancia y urgencia, que, si requiere la atención de esta necesidad básica, que como se menciona en la literatura; al estar ligado a otros derechos fundamentales, en la praxis se convierte en un derecho fundamental.



El hecho de que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Colombiano en el 2011, haya emitido una cartilla-guía como herramienta metodológica para el planteamiento de viviendas de interés social, en la cual se disponen detalladamente las recomendaciones establecidas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, para una vivienda digna; esta cartilla no es una reglamentación que exprese una obligatoriedad para los constructores y por ello, no exige un cumplimiento de estándares de calidad para los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

Esta situación redundante en que los mínimos de calidad requeridos para la construcción de este tipo de proyectos, se haya convertido en los máximos, sin llegar a cumplir al ciento por ciento, las recomendaciones formuladas por el Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el cual se fundamenta actualmente este derecho, en las diferentes constituciones de los países que lo conforman.

Al no existir formalmente una reglamentación referente a los estándares de calidad a cumplir, para la construcción de proyectos de vivienda de interés social, por parte de los constructores privados, los que actualmente llevan a cabo dichos proyectos; se permite que amparados éstos, en los altos costos del suelo urbanizable, material de construcción y los topes de precio establecidos por la política pública de vivienda, actúen en detrimento de la calidad de los proyectos de vivienda de interés social, siendo en última instancia los ciudadanos de menores ingresos los afectados, vulnerándose el derecho constitucional a una vivienda digna.

Se hace necesario, para la construcción de viviendas de interés social, tener en cuenta el cumplimiento del compendio de las 14 recomendaciones del Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, por cuanto, de esta manera, se configura una política pública de vivienda

integral, fundamentada conceptualmente en una vivienda digna. Esto por cuanto, todas las recomendaciones señaladas por el Comité; tienen que ver con las dimensiones que atañen al ser y a su entorno, todas ellas relacionadas entre sí y que en su integralidad proporcionan al individuo su bienestar, le garantizan una vida digna y con ello un estado de felicidad.

### 3. CARACTERIZACION DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA.

Con el fin de introducir este tercer capítulo, en el cual se hace una descripción sobre como la política pública de vivienda en Colombia, ha direccionado su interés en la disminución del déficit cuantitativo de vivienda de los sectores más deprimidos. Igualmente, se evidencia como con la Constitución Política de 1991, en su artículo 51, en el cual se promulga el derecho de una vivienda digna para todos los colombianos, se atiende lo establecido por el Comité del Pacto de Derechos Económicos Sociales y Culturales.

Este capítulo desarrolló el proceso mediante el cual se ha implementado en Colombia la política pública de vivienda. Al igual, que su implementación a nivel local, específicamente en el municipio de Santiago de Cali y concluye caracterizando como se materializa esta política pública de vivienda en un proyecto de vivienda de interés social para ahorradores (VIPA), como lo es el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte.

Actualmente, el Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio, es el designado para la formulación y ejecución de la política pública de vivienda en Colombia. Es así como, este Ministerio ha direccionado la política pública de vivienda específicamente vivienda digna. Con la emisión de la Ley 1537 de 2012, se busca hacer efectivo este derecho para los colombianos. Se realiza entonces un análisis de esta Ley, confrontada con los Derechos Humanos, las características de una vivienda digna establecidas por el Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Económicos y el artículo 51 de la Constitución Política de 1991.

La ley 1537, trajo consigo una transformación a la política pública de vivienda en Colombia, incentivó una política integral de vivienda, integrando a ésta responsabilidades a nivel de las instituciones nacionales como

municipales. Igualmente, esta Ley instauró cuatro programas regulados por la política de vivienda así: 1. Vivienda Gratuita, 2. Vivienda de Interés Social para Ahorradores, 3. Subsidio a la Taza de Interés Vivienda no VIS y 4. Subsidio a la Taza de Interés Vivienda Vis. Todos estos programas, intervenidos por el instrumento del subsidio familiar de vivienda.

La Ley 1537, hace una recopilación de los actores, establece responsabilidades, acciones, recursos y beneficiarios, que intervienen en la ejecución de la política pública de vivienda. Se configura, entonces esta Ley, en la directriz a seguir, para la ejecución de la política y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna en Colombia. En la ejecución de la Política Pública de Vivienda, se integra el Plan de Operaciones Urbanas Integrales, mediante el cual se busca la habilitación de suelo para la realización de proyectos de vivienda de interés social, al igual, que se plantean los Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Se describen los lineamientos de la política de vivienda a nivel nacional al igual que, los lineamientos de la política de vivienda municipal. Como se establece, la política pública de vivienda en Colombia es de orden nacional y los municipios están en la obligación de ejecutarla en los territorios. De esta manera, es obligación de la autoridad municipal de Santiago de Cali, llevar a cabo las funciones que le corresponden como son: la asignación de terrenos para vivienda de interés social, dotación de servicios públicos del terreno y la ejecución del proceso de asignación de subsidios del nivel nacional y municipal. La política municipal de vivienda se orienta a partir del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual establece una Política de Hábitat y Uso Adecuado y Racional del Suelo.

La administración municipal del municipio de Santiago de Cali, a partir del año 2016 y desde la Secretaria Municipal de Vivienda ha elaborado un plan maestro, con el fin de ejecutar una política pública integral de vivienda.

Se hace necesario conocer cómo lo establecido en la política pública de vivienda en Colombia, su proceso de ejecución, la intervención de las autoridades nacionales y municipales; hacen efectivo el derecho a una vivienda digna en Colombia, específicamente en el municipio de Santiago de Cali. Por ello, se estudió un proyecto de vivienda que se ajusta a uno de los programas establecidos en la Ley 1537. De esta manera, se escogió, un proyecto de vivienda de interés social para ahorradores (VIPA), creado durante el período de estudio de esta investigación, 2010-2014.

El Proyecto de vivienda Multifamiliar Alto Piamonte, está ubicado al suroccidente de Santiago de Cali, en la comuna 18. El proyecto fue construido por la constructora H.A.C. Ltda., en alianza con la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca (COMFANDI) y la Secretaria de Vivienda Social Municipal. El proyecto fue beneficiario de tres subsidios así: Subsidio Familiar de Vivienda Nacional, Subsidio Familiar de Vivienda Municipal y el subsidio a la tasa de interés. Es un proyecto estrato 1 y fue proyectado para 140 soluciones de vivienda distribuidos en 9 torres y se entregó en obra negra.

La constructora H.A.C. Ltda., construyó el proyecto y aportó el terreno, la caja de compensación familiar comercializó el proyecto y preparó a sus afiliados para aplicar al subsidio. El proyecto Alto Piamonte es el único proyecto de vivienda de interés social para ahorradores-que además hace parte de los Macroproyectos Nacionales- que se encuentra ubicado en el perímetro urbano y que se consolidó totalmente durante el período estudiado en el municipio de Santiago de Cali. Se realiza una descripción del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte y se hace igualmente, una descripción del proceso histórico de su proyección, ejecución, entrega y actores participantes en dicho proyecto.

### 3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NACIONAL.

#### 3.1.1 Origen y transformaciones de la política de vivienda.

En Colombia desde el año 1918 se comienza a hablar de políticas de vivienda por parte de los diferentes gobiernos (Saldarriaga, 2003). La política pública de vivienda se ha desarrollado en Colombia de acuerdo con la situación social y económica del país y siguiendo lineamientos que favorezcan a la población de escasos ingresos y bajos recursos. Para el cumplimiento de este objetivo se crearon a partir del año 1.932 instituciones como el Banco Central Hipotecario con el ánimo de promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario por medio del ahorro de los usuarios. Posteriormente en 1939, se creó el Instituto de Crédito Territorial, (Briñez, 2013). El fin era construir y otorgar créditos para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda (Saldarriaga, 2003).

Es decir, la característica de la política de vivienda fue promover el sector de la construcción, generando empleo bajo la modalidad de la hipoteca del inmueble adquirido. Según la Universidad del Rosario (2007), la política de vivienda se ha venido creando desde dos puntos de vista diferentes. El primer punto de vista es la legislación con respecto a las reglas de mercado, bajo una estructura de banca múltiple. El segundo punto de vista son las sentencias dictadas por la Corte Constitucional, según la cual la vivienda es un bien mérito.

Desde estos dos puntos de vista se ha generado la normatividad que ha ido evolucionando la política pública de vivienda en Colombia y de la misma manera se han dictado sentencias que han generado nuevos parámetros que permiten mejorar o modificar la norma. Una de las características más importantes de la política pública de vivienda fue que en 1991 se dignificó el

concepto de vivienda y se complementó con la Sentencia N° C-575 del 29 de octubre de 1992, con ponencia del magistrado Alejandro Martínez Caballero. El cual le suma varios elementos al concepto de vivienda digna como la alimentación, la salud y el carácter vital que tiene para la dignidad el gozar de una vivienda.

A partir del año 1991 la política pública de vivienda en Colombia se caracteriza y se define en el artículo 51 de la nueva Constitución Política del mismo año. Con base en lo definido en este artículo es que se ha venido desarrollando la norma, formulación, implementación y ejecución de la política de vivienda (Ferrer, 2013). A partir de esta nueva etapa, se adopta el sistema de subsidios a la demanda. Este sistema sustituyó al antiguo esquema en el cual el Estado era directamente constructor de viviendas, proveedor de créditos y de subsidios (Fique, 2006).

Según Chiappe (1999), la nueva política posterior a 1991 persigue incrementar la demanda efectiva de vivienda de interés social. Lo anterior, mediante el otorgamiento de subsidios a los beneficiarios, los que complementados con crédito y con un porcentaje de ahorro familiar, deberían permitir incluso a los más pobres acceder al mercado de la vivienda.

Actualmente la política pública de vivienda ha venido modificándose hasta llegar a tener una estrecha relación con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991. En el Cuadro 1, se observa el cumplimiento en la ley 1537 de 2012 y lo ordenado en el artículo 51.

Según el Cuadro 1, el Estado ha definido la política pública de vivienda en la Ley 1537 de 2012, dando así, cumplimiento en lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Según la Universidad del Rosario en su Fascículo 11 de 2007, otra característica que debe tener

la política pública de vivienda es la de integrar la realidad nacional con los compromisos internacionales y el mandato constitucional.

Para el logro de esta integración se tiene en cuenta la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 y la Convención Internacional sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en 1966 (DESC), la vivienda entra a ser considerada un bien vital para el desarrollo de las personas y, además, le impuso nuevas responsabilidades a los Estados.

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

El Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas en su Observación General nº 4, define y aclara el concepto del derecho a una vivienda digna y adecuada, ya que el derecho a una vivienda no se debe interpretar en un sentido restrictivo simplemente de cobijo sino, que debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad. En el Cuadro 2., se observa la relación que debe existir entre organismos internacionales y el Estado colombiano.

Con base en los cuadros 1 y 2 se indica que el Estado a través de la Ley 1537 de 2012, establece los requerimientos para ofrecer vivienda digna a los colombianos de escasos recursos, a través de viviendas de interés social y prioritario. La expedición de esta ley se convierte en el eje central para direccionar el desarrollo de las actuales políticas públicas de vivienda.



Cuadro 1. Relación entre Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia y la Ley de vivienda 1537 de 2012.



Fuente: Artículo 51 de la Constitución Política y los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 1537 de 2012.

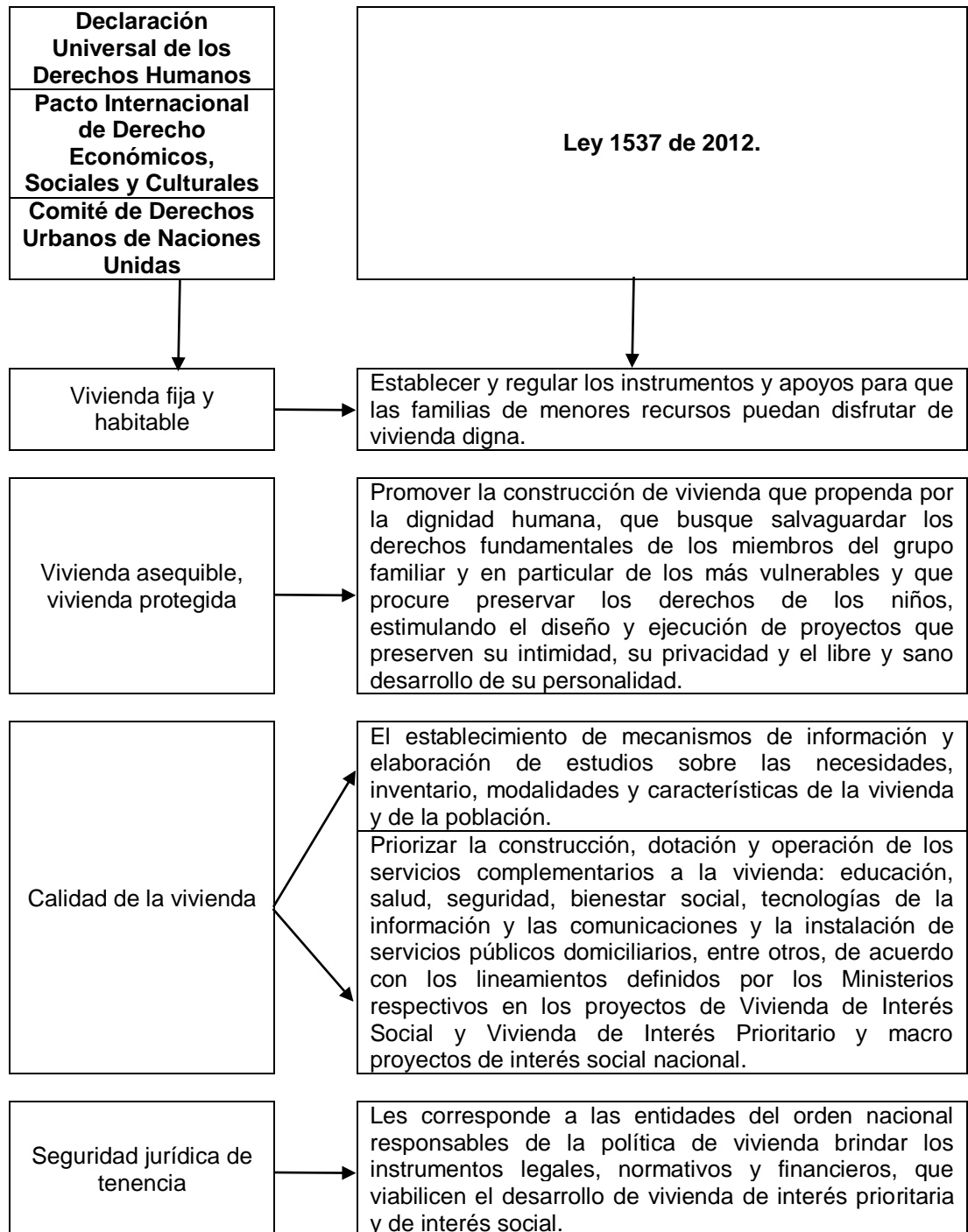
### 3.1.2 Antecedentes Recientes.

El Sistema Nacional de vivienda en Colombia se gobierna bajo la dirección del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio está conformado por varios actores (González, 2013), entre los principales tenemos a las entidades que otorgan subsidio, las instituciones financieras de ahorro que ofrecen crédito hipotecario, empresa privada y las Organizaciones Populares de Vivienda. Bajo el marco de esta ley el gobierno ha creado una política integral de vivienda, la cual está conformada por cuatro ejes de importancia nacional.

- a) Articulación de la política de vivienda con las estrategias de superación de la pobreza extrema, crecimiento económico y generación de empleo.
- b) Articulación de las políticas de vivienda con políticas de agua.
- c) Atención simultánea a los factores determinantes de la demanda y la oferta de vivienda.
- d) Adopción de un nuevo modelo de gestión para los recursos de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).

La ley 1537 se promulgo con el ánimo de mejorar el modelo de vivienda que actualmente estaba en acción. Para responder a estas mejoras se tuvieron en cuenta varios hechos que evidenciaban esta situación. El primer hecho fueron los fallos de la Corte Constitucional respecto de la población desplazada y víctimas del conflicto armado. El segundo hecho fue la cantidad de subsidios asignados que se perdían por parte de los usuarios beneficiados que no reclaman este valor. Según las cajas de compensación y Fonvivienda, a 2011, se habían asignado 122.66 subsidios familiares de vivienda y solo se hicieron efectivos 76.569 SFV, quedando 45.897 subsidios sin entregar a sus beneficiarios. El tercer hecho se refiere a las evaluaciones negativas realizadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a la política de vivienda y a la forma de gestionar los subsidios familiares de vivienda.

Cuadro 2. Relación entre la Declaración Universal de los Derechos Humanos, Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas y la Ley de vivienda 1537 de 2012.



Fuente: Artículo 51 de la Constitución Política y los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 1537 de 2012.

El BID recomendó la revisión del cierre financiero, que debía estar coordinado entre tres instituciones; subsidio a la vivienda, crédito hipotecario y el ahorro del beneficiario. Según el estudio realizado por Gaviria y Tovar (2011), advirtieron que la incidencia de la pobreza, la informalidad laboral y la baja capacidad de ahorro, es decir población con menos de un salario mínimo tardaban hasta 9 años en realizar su ahorro para la vivienda. Estos estudios recomendaban que, con estas dificultades de ahorro por parte de la población colombiana, era importante que el subsidio se convirtiera en una fuente facilitadora para el acceso a vivienda.

Con base en estos estudios realizados el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio aplicó una metodología (Índice de Pobreza Multidimensional) para medir los avances de la política social complementaria a la pobreza basada en el ingreso de los ciudadanos. El gobierno encuentra en este estudio realizado conjuntamente, con la encuesta de calidad de vida DANE (2011), que la población objetivo de la política de vivienda son ciudadanos con alto grado de informalidad laboral, con pocas opciones de acceder a créditos hipotecarios y con baja capacidad de ahorro.

### 3.1.3 Política Integral de Vivienda.

En el año 2011 en la ciudad de Nápoles Italia, ONU-Hábitat designó a Medellín como sede del Séptimo Foro Urbano Mundial. A partir de este momento el gobierno colombiano se propuso por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, revisar su actual política de vivienda y dar inicio a una nueva política integral de vivienda incluyente para todos los sectores sociales del país (MVCT, 2014).

El punto de partida para la creación de una nueva política integral de vivienda es la Ley 1537 de 2012. A partir de análisis realizados por parte de esta cartera ministerial sobre las diferencias de acceso a crédito, asignación de subsidios, capacidad de ahorro de los ciudadanos; se lleva a cabo una

gran transformación de la política pública de vivienda en Colombia en el año 2012, que consiste en establecer una nueva Política Integral de Vivienda, conformada por programas que favorezcan a las mayorías de la población colombiana.

Entre estos programas se formulan los siguientes; Programa de vivienda Gratuita (PVG) para hogares en situación de pobreza y pobreza extrema. Programas de Vivienda de Interés Prioritaria para Ahorradores (VIPA), dirigido a hogares con ingresos menores a dos salarios mínimos (2 SMLVM) y en situación de informalidad laboral. Programa de Cobertura-Condicionada a la tasa de Interés para adquisición de vivienda nueva tipo VIS y VIP para hogares de bajos ingresos con acceso a crédito (FRECH). Programa de Cobertura-Condicionada a la tasa de Interés para adquisición de vivienda nueva tipo No VIS con precios mayores a 135 SNLVM y hasta 335 SMLVM para hogares con ingresos medios con acceso a crédito (PIPE). En el cuadro No. 3 se puede observar la estructura de la actual política de vivienda en Colombia.

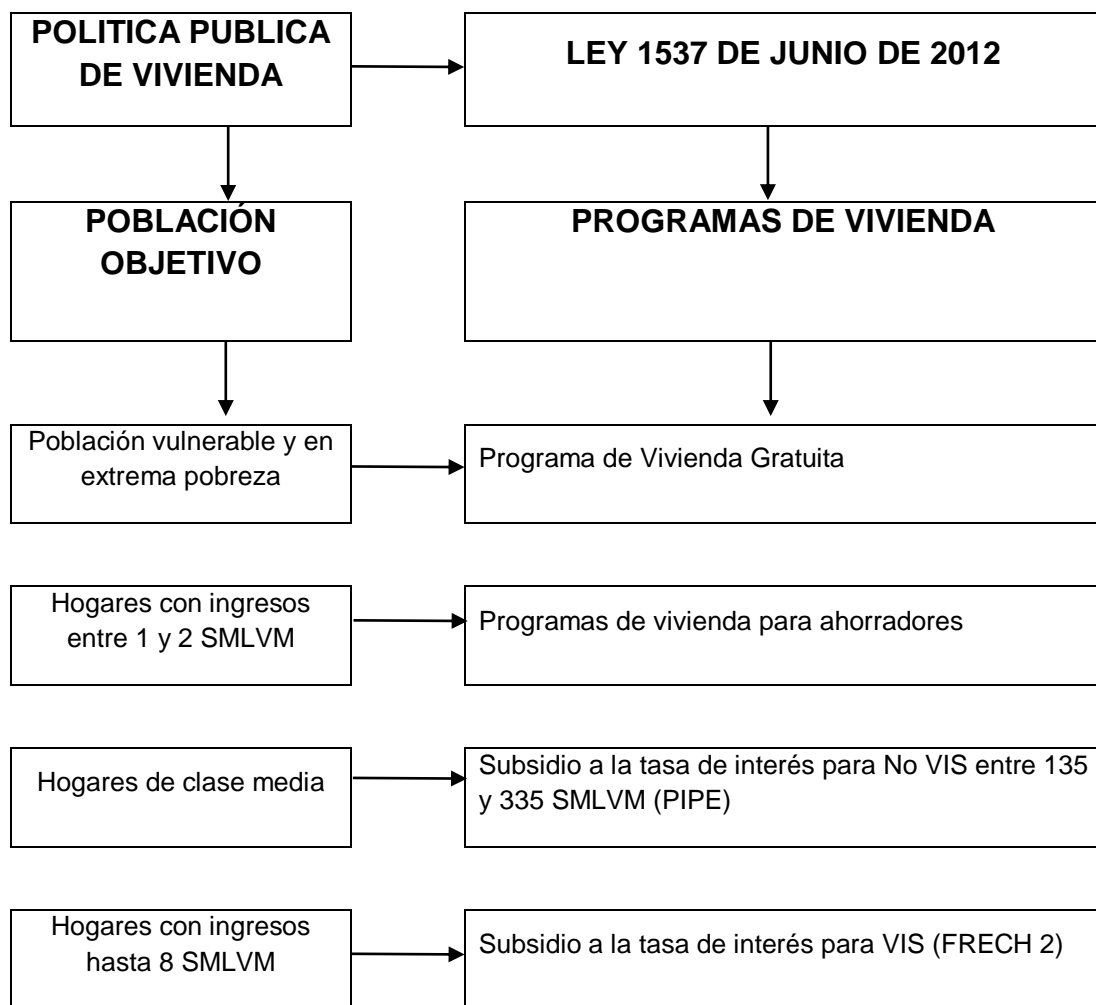
#### 3.1.3.1 Programa de Vivienda Gratuita.

A partir de los lineamientos generales de la ley 1537 de 2012, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, está ejecutando el programa de vivienda gratuita. La meta es de entregar 100.000 viviendas a familias que viven en situación de pobreza. Este programa tiene un costo estimado de \$4.4 billones y contempla la ejecución de 281 proyectos ubicados en 211 municipios.

La sostenibilidad social de este proyecto de vivienda gratuita se realizó por medio de suscripción de acuerdos y convenios de cooperación por \$261.029 millones. Con esta cifra se inicia la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos, mega-colegios, parques, centros de

desarrollo infantil, puntos Vive Digital, Estación de policía, CAI, accesos a internet y kits de bibliotecas para las viviendas.

Cuadro 3. Programas actuales de la política pública de vivienda.



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La ejecución de esta estrategia se realiza bajo el mismo modelo anterior a esta ley para la construcción de vivienda social, en el cual el Estado fija el marco general de la política, y la construcción y financiación están a cargo de la empresa privada.

Para este proyecto se introdujeron unas modificaciones en la asignación y administración de recursos. La primera fue la utilización de un esquema de derecho privado a través de fiducias para la administración de recursos del programa PVG. La segunda modificación fue la eliminación de giro de anticipos, la exigencia de cierres financieros a los proponentes y la introducción del pago contra entrega de las viviendas.

Esta modificación de pagos implicó garantías y bajos riesgos para las entidades financieras, logrando de esta manera que las grandes compañías constructoras del país y con más alta reputación industrial local participaran de estos proyectos haciendo realidad su vivienda para la población que vive en pobreza.

#### 3.1.3.2 Subsidios a la tasa para Vivienda de Interés Social VIS.

Este subsidio se aplica a la Vivienda de Interés Prioritario VIP y Vivienda de Interés Social VIS. El subsidio es directo y reduce la tasa de interés pagada por el beneficiario del crédito hipotecario, por lo tanto, baja el valor de la cuota mensual a pagar por dicho crédito. Este subsidio se ofrece para los siete primeros años de vida del crédito y puede perderse en caso de incumplimientos en el pago de las cuotas mensuales. Algunas entidades bancarias de forma autónoma han ofrecido otros 8 años de cubrimiento del subsidio. Este tipo de subsidio proviene del presupuesto general de la Nación, que se deposita en el Fondo de Reservas para la Estabilización de la cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República.

En la primera generación definida mediante el decreto 1143 de 2009, para este programa, se depositaron en su totalidad los recursos del Gobierno Nacional al fondo FRECH y se giraban periódicamente a las entidades financieras otorgantes del subsidio previa presentación de una cuenta de cobro.

El programa FRECH no VIS es la cuarta generación de los programas FRECH, y es el tercero que se implementa con el fin de impulsar la economía. La primera generación del programa, llamada Cobertura contra cíclica 2009, FRECH I, vigente desde abril de 2009 hasta marzo de 2012, tenía el objetivo de contrarrestar los efectos de la crisis financiera mundial del 2008. En contraste, la segunda generación, FRECH II, que empezó a regir en junio de 2012 y aún está vigente, se aplicó como instrumento para la financiación de vivienda de interés social. La tercera generación, llamada Cobertura contra cíclica 2013, FRECH III, vigente desde mayo de 2013 hasta agosto de 2014, buscaba incentivar la demanda de vivienda como herramienta para dinamizar la economía.

En la segunda generación la cual fue definida mediante el decreto 1190 de 2012, utilizó el mecanismo de Vigencia Fiscal Futura, mediante el cual los recursos del programa se giraban anualmente al fondo FRECH y desde ahí se realizaban los pagos correspondientes. Para esta segunda generación la traducción de la tasa de interés fue de 5 puntos para las familias compradoras de una vivienda VIP y de 4 puntos para los compradores de VIS. Entre julio de 2012 y diciembre de 2013. Según las estadísticas del operador FRECH, la tasa de interés para compra de vivienda nueva ha disminuido del 12% efectivo anual al 7% efectivo anual.

Los recursos transferidos al FRECH por parte del Gobierno Nacional en la primera generación fueron de \$1.3 billones. Para la segunda generación transferida al FRECH tenía un valor de \$1.4 billones.

Según CAMACOL (2012), con la primera generación del subsidio a la tasa de interés, se permitió el ingreso al mercado hipotecario de 600.000 nuevas familias. Esta primera generación también favoreció la generación de empleo por medio de la construcción y de otros sectores de la economía como el industrial y comercial.



### 3.1.3.3 Subsidios a la tasa de interés para No VIS.

La segunda generación del Programa de Subsidio a la Tasa de Interés (FRECH 2) fue en abril de 2013 y se dio consecuentemente a la tercera fase (FRECH contracíclico-2013), el cual hace parte del programa PIPE; Programa de impulso al crecimiento económico llamado Plan de Impulso a la productividad y el Empleo. Este programa empezó a regir a partir del año 2013 por parte del Gobierno Nacional, debido a que se percibían señales de desaceleración económica.

En esta tercera generación de subsidio a la tasa de interés se ofrecían 2.5 puntos porcentuales para la compra de vivienda nueva tipo No VIS con precios entre 135 y 235 SMLVM y de 2,5 puntos porcentuales para la compra de vivienda nueva tipo No VIS con precios entre 235 y 335 SMLVM.

### 3.1.3.4 Programa de vivienda para ahorradores.

Este programa se conoce como Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, VIPA. Se creó con el fin de facilitar el acceso al crédito hipotecario mejorando el riesgo financiero de los potenciales beneficiarios. Esto se logra por medio de tres pasos que de manera paralela permiten llegar al cierre financiero.

Estos tres pasos deben ir de manera coordinada, la gestión del subsidio familiar de vivienda, con el subsidio a la tasa de interés y el otorgamiento de una garantía crediticia a la entidad financiera que asigna el crédito hipotecario.

Este programa está dirigido a hogares con ingresos menores a 2 SMLVM y en situación de informalidad laboral o trabajadores independientes. El ahorro que debe hacer el hogar beneficiario del VIPA es del 5% del valor total del inmueble. Para la administración de los recursos de subsidio

familiar de vivienda se han coordinado tres grandes instituciones, Fonvivienda, FOVIS y las cajas de compensación familiar.

Este tipo de programa se encuentra en desarrollo y actualmente se denomina Mi casa Ya. Inicialmente se dio apertura a 32 procesos de selección de proyectos presentados por constructoras y empresas privadas.

Se recibieron 173 propuestas, de las cuales se seleccionaron 40 proyectos con un potencial de construcción de 17.399 soluciones de vivienda VIP., 22 proyectos más se encuentran en una lista de espera con un potencial de 12.993 viviendas VIP, esto sucedió porque superaron los cupos del proceso. También se dio inicio a 32 procesos de iniciativas público-privadas con un plazo de presentación de propuestas en marzo de 2014.

#### 3.1.3.5 Habilitación del suelo para la estabilidad de la oferta de vivienda.

El Gobierno nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, creó un plan llamado Operaciones Urbanas Integrales. Este plan consiste en adoptar operaciones urbanas integrales con el fin, de habilitar suelo para la construcción de proyectos con énfasis en Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP, aplicando la normatividad vigente en el marco de las políticas de vivienda y desarrollo urbano.

El alcance del plan es de analizar en las diferentes etapas de las operaciones urbanas integrales, los componentes técnico, jurídico, financiero y ambiental. Entre muchas entidades participantes están las entidades territoriales municipales y departamentales. Para el caso del Valle del Cauca, estarían la gobernación y la alcaldía municipal de Cali.

Entre los instrumentos que hacen parte de la promoción de la oferta del suelo están las Operaciones Urbanas Integrales. Aquí se encuentran definidos los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), los

programas de mejoramiento Integral de barrios y los programas de Titulación.

#### 3.1.3.6 Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Con la expedición de la Ley 1469 de 2011, se dictan medidas para promover la oferta del suelo urbanizable en el territorio nacional: en adelante se habilita de nuevo el suelo a través de Macroproyectos de Interés social Nacional, también llamados macroproyectos de segunda generación, dirigidos a impactar la vivienda en los territorios. Con esto se pretende articular a las administraciones territoriales con sus corporaciones ambientales con el fin, de garantizar Planes de Ordenamiento Territorial coherentes.

En el desarrollo de estos Macroproyectos se parte de lo planteado en las Operaciones Urbanas Integrales, las cuales dan cumplimiento a las metas trazadas en el Plan nacional de Desarrollo 20110-2014 establecido en la Ley 1450 de 2011.

Para el logro de estas metas el Gobiernos ha dispuesto 918 hectáreas para la construcción de soluciones de vivienda y otras opciones adicionales para mejorar la calidad de vida de los habitantes, como son, áreas de comercio, servicios e industria, entre otros, aportando a la dinámica económica de los municipios donde se localizan. Con esto, el Gobierno Nacional pretende aportar a la calidad de las viviendas construidas, con un mínimo de 45 mt<sup>2</sup> destinadas a vivienda de interés prioritario.

Para complementar el mejoramiento de la calidad de vida de los beneficiarios, se ha realizado un incremento en el aporte al índice de espacio público por habitante a 17,73 m<sup>2</sup>/hab. Esto incluye espacios de plan vial, zonas verdes, compendios ambientales y con variedad de paisajes. También, se han habilitado terrenos con servicios públicos como acueducto,

alcantarillado, energía eléctrica, gas y comunicaciones. En un total de 1.780 hectáreas para los habitantes de las Operaciones Urbanas Integrales y lograr así mejorar su calidad de vida. Y por último se ha tenido en cuenta los espacios de áreas de cesión para parques, equipamientos y vías locales y urbanas con un total de 469 hectáreas aportadas por las Operaciones Urbanas Integrales.

Tabla 10. Asignación de recursos Macroproyectos de Interés Social Nacional. MISN.  
Fecha de corte: 30 de septiembre de 2016. Valores en Millones de pesos

<b>Macroproyectos adoptados Vigencia 2008-2010</b>	<b>Potencial Soluciones Vivienda</b>	<b>Recursos aportados por la Nación</b>	<b>Otros Recursos de la Nación</b>	<b>Nueva Vigencia</b>
1. Altos de Santa Elena - Cali (Valle)	5.000	\$ 33.700	\$ 30.164	2010-2011
2. Ciudadela San Antonio y Ciudadela Nueva Buenaventura - Buenaventura (Valle)	4.052	\$ 99.852	\$ 3.917	2007-2013 y 2015-2016
3. Ecociudad Navarro - Cali (Valle)	6.000		\$ 1.055	2007
4. Villas de San Pablo - Barranquilla (Atlántico)	18.871	\$ 20.000	\$ 54.168	2010-2016
5. Ciudad del Bicentenario - Cartagena (Bolívar)	65.138	\$ 29.000	\$ 70.957	2008-2010 y 2010-2016
6. Nuevo Occidente "Viviendas con Corazón hacia Territorios Equitativos" - Medellín (Antioquia)	11.455	\$ 86.543	\$ 33.050	2008-2013 y 2014-2015
7. Bosques de San Luis - Neiva (Huila)	3.928	\$ 35.932	\$ 10.000	2008-2010
8. Centro Occidente de Colombia San José - Manizales (Caldas)	5.974	\$ 40.000		2009-2010
9. Ciudad Verde - Soacha (Cundinamarca)	49.656	A la fecha no existen recursos destinados para la ejecución de	\$ 13.757	2010-2011

		este MISN.		
10. Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo - Pereira (Risaralda)	13.971	\$ 10.000	\$ 34.497	2009-2010, 2015-2016 y 2013-2015
11. La Italia - Palmira(Valle)	6.026	A la fecha no existen recursos destinados para la ejecución de este MISN.	\$ 23.109	2015-2016
12. Ciudadela del Valle - Tuluá (Valle)	3.920	A la fecha no existen recursos destinados para la ejecución de este MISN.	Una vez el Municipio ejecute las obras del Proyecto Integral de Infraestructura, que cobija el sector del MISN Ciudadela del Valle, se podrán definir las acciones para continuar con la ejecución del MISN.	

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio de Espacio Urbano y Territorial-DEUT, enero 2014.

En el territorio Nacional se cuenta con 12 Macroproyectos de Interés Social Nacional. Según MVCT (2014), a 31 de enero de 2014 la proyección en la habilitación de suelos era de 55.438 soluciones de vivienda, de los cuales se adecuaron suelos para la construcción de 42.947 unidades habitacionales.

Con estos suelos habilitados para la construcción de viviendas, se iniciaron obras para terminar 48.618 soluciones de vivienda, de las cuales se entregaron 27.709 soluciones de vivienda para familias beneficiarias de vivienda de interés prioritario.

Según MVCT (2014), con la ejecución de estos Macroproyectos de vivienda, el Gobierno Nacional pretende reducir el déficit habitacional en las ciudades más grandes del país. Se procura crear una nueva cultura de desarrollo urbano que articule a las soluciones de vivienda, los espacios públicos, las vías urbanas, las redes de infraestructura y espacios para equipamientos. La meta es mejorar la calidad de las viviendas construidas y la calidad de vida de sus habitantes.

#### 3.1.3.7 Programa de Mejoramiento Integral de Barrios.

Según (MVCT, 2014. 75, 76) este programa busca mejorar las condiciones de vida de la población pobre y de extrema pobreza asentada en barrios de origen informal mediante el mejoramiento de su entorno habitacional, con la inversión en acciones físicas, sociales, ambientales, económicas y legales que posibiliten su integración e inclusión en la estructura funcional y productiva de la ciudad.

Con este programa se busca integrar varias acciones que permitan satisfacer la carencia de servicios públicos domiciliarios, como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Además de implementar acciones para la construcción de infraestructura vial, equipamientos básicos y espacios públicos.

Al inicio del programa se intervinieron nueve municipios con una cantidad total de 62,72 hectáreas, impactando una población aproximada de 14.000 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad. La inversión fue de \$40.421 millones. Para la cofinanciación el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio aportó el 72.42% de los recursos cubriendo un área total de 42.32 hectáreas.

#### 3.1.3.8 Logros del Ordenamiento Territorial.

Para entender sobre las políticas de ordenamiento territorial veamos lo que define la Ley 388 de 1997 sobre este tema. Los municipios con población inferior a 30.000 habitantes deben construir su propio Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT). Los municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes deben construir su propio Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT). Los municipios con población mayor a 100.000 habitantes deben construir su Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Conforme a (MVCT, 2014) este tipo de ordenamiento territorial se ha concientizado a los gobernantes para iniciar un desarrollo sostenible de sus municipios. También, se han realizado mejoras en la función pública del urbanismo por parte del Estado. Los POT han consolidado procesos que aportan a mejorar la gobernabilidad y eficiencia de los territorios y las regiones. Han aportado para la construcción de información documental, estadística y geográfica. Al igual que, han realizado grandes aportes en la gestión municipal y regional incentivando la investigación y la participación ciudadana.

#### 2.1.3.9 Aportes y recursos de la Nación.

Entre los años 2011 y 2012, la política pública de vivienda en Colombia tuvo grandes modificaciones, esto se debió al aumento que se realizó en los niveles de inversión pública en materia de vivienda. Actualmente se está ejecutando un presupuesto mayor a los \$3 billones, que provienen del Presupuesto general de la Nación. Esta inversión equivale al 1% del Producto Interno Bruto del país en vivienda.

Para la implementación y ejecución de estos Macroproyectos de Interés Social Nacional, el Gobierno, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha asignado un total de \$358.978 millones de pesos.

Tabla 11. Recursos del Presupuesto General de la Nación. Cifras en millones de pesos.

<b>Año</b>	<b>Agua Potable y Vivienda</b>	<b>Subsidio Familiar</b>	<b>Total Inversión</b>
2011	\$ 395.485	\$ 927.055	\$ 1.322.541
2012	\$ 1.700.073	\$ 969.975	\$ 2.670.049
2013	\$ 2.245.313	\$ 1.300.396	\$ 3.545.709
2014	\$ 1.911.162	\$ 1.794.960	\$ 3.706.123
2015	\$ 1.904.199	\$ 2.057.173	\$ 3.961.373
2016	\$ 2.235.076	\$ 1.157.443	\$ 3.392.519

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con esta cifra se pretende adecuar el suelo necesario para la construcción de Vivienda de Interés prioritario y Vivienda de Interés Social. En la siguiente tabla se encuentran las cifras referentes al presupuesto por vigencias del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

#### 3.1.4 Objetivos de la Política de Vivienda.

Con base en (MVCT, 2014) el punto de inflexión de la actual Política de Vivienda que se encuentra en desarrollo y ejecución es la Ley 1537 de 2012. Es a partir de la aprobación de esta Ley, que se establecen los siguientes objetivos de la Política de Vivienda en Colombia:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.



- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

#### 3.1.5 Lineamientos de la Política de Vivienda.

De la misma manera en el Artículo 2 de la misma Ley, se definen los lineamientos que van a regir las políticas de vivienda en Colombia, tanto en el orden nacional como territorial:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y

que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

### 3.1.6 Coordinación entre la Política Integral de vivienda y los entes territoriales.

El Artículo 3 de Ley 1537 de 2012, define lo siguiente: la coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los departamentos y municipios;
- b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o interés prioritaria;
- c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario;
- d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
- e) La asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población.

- g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario y macroproyectos de interés social nacional;
- h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;
- i) Les corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y de interés social.
- j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

### 3.1.7 Recursos Financieros.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene un grupo de finanzas y presupuesto, el cual tiene como objetivo primordial el de, administrar, controlar, registrar y reportar la ejecución financiera de los recursos asignados al Ministerio y al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

Los recursos financieros asignados para los planes y programas del orden nacional se fijan por cada vigencia y para los programas y proyectos financiados por organismos internacionales, tiene una unidad de coordinación y seguimiento especializado.

### 3.2 CARACTERIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN SANTIAGO DE CALI.

#### 3.2.1 Secretaría de Vivienda Social

La Secretaría de Vivienda Social del Municipio, es una dependencia integrante del sector social, definido según Acuerdo 01/96, Art. 287; y Acuerdo 70/00, Art. 4 del Concejo Municipal de Santiago de Cali. Según la información brindada por esta Secretaría, se encontró que tiene como misión la formulación y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del Municipio de Cali sobre vivienda social, renovación social urbana, programas básicos y asociativos de vivienda y mejoramiento urbano, y regularización de predios y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, sus decretos reglamentarios, la Ley 03 de 1991, la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial, establecen en cabeza de los entes municipales (Acuerdo 01/96, Art. 288).

##### 3.2.1.1 Funciones y responsabilidades.

Se define en la Constitución Política De Colombia, Capítulo 3 del Régimen Municipal en el Artículo 311. La Ley 1551 de 2012 “Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”, establece las siguientes funciones a los municipios: entre otras;

- a) Formular, promover y ejecutar la política, planes, programas y proyectos de vivienda social del Municipio de Cali.
- b) Gestionar la transferencia de recursos de otras entidades y del Gobierno Nacional para el desarrollo de programas de vivienda social.

- c) Propiciar convenios y demás modalidades de asociación con particulares, organizaciones no gubernamentales, universidades y otras entidades públicas o privadas, para la ejecución de programas, proyectos de vivienda y de renovación urbana.
- d) Apoyar la organización de la comunidad para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda social.
- e) Mantener actualizada la información sobre déficit de vivienda de interés social de la ciudad y de los municipios vecinos.
- f) Formular, promover y ejecutar la política, planes, programas y proyectos del Municipio en materia de renovación urbana.
- g) Formular, promover y ejecutar, planes, programas y proyectos del Municipio en materia de mejoramiento urbano y de regularización de predios. En casos de zonas de alto riesgo solicitarán concepto previo al Departamento Administrativo de Planeación Municipal. (Acuerdo 01/96, Art. 289).
- h) Apoyar la gestión de consecución de tierras y recursos financieros. (Acuerdo 01/96, Art. 292).
- i) Realizar y mantener actualizados los estudios sobre déficit cuantitativo y cualitativo de la ciudad y su área de influencia en materia de vivienda social. (Acuerdo 01/96, Art. 304).
- j) Participar en la elaboración del Plan de Desarrollo del Municipio y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali.
- k) Coordinar, con otras dependencias, estudios y acciones sobre la oferta de vivienda de la ciudad y las necesidades según los estratos.
- l) Diseñar, en coordinación con el Departamento de Hacienda Municipal, el plan financiero de la Secretaría, teniendo en cuenta las proyecciones de ingresos y las necesidades financieras de la misma.

#### 3.2.1.2 Objetivo principal.

Para definir el objetivo de la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, la Secretaría de Vivienda Social en el Plan de Ordenamiento Territorial, en su Artículo 14 sobre Política de Hábitat y Uso Adecuado y Racional del Suelo, describe lo siguiente;

“Santiago de Cali promueve el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna, reduciendo la segregación socio-espacial, adelantando acciones urbanísticas que integren la oferta de vivienda a la oferta de infraestructura de movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios, que permitan consolidar la actual estructura urbana y optimizar el uso del suelo del territorio de acuerdo con sus limitaciones y potencialidades” (POT, Santiago de Cali 2014. p. 12).

### 3.2.1.3 Lineamientos.

Los criterios para definir la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali están enmarcados en dos vertientes. A cada vertiente se les debe dar igual cumplimiento y atención. La primera vertiente, es el cumplimiento de las políticas de vivienda del orden nacional y la segunda vertiente son las políticas territoriales propias del municipio de Santiago de Cali. Sin desconocer que entre ambas vertientes debe haber una adecuada coordinación.

Para el cumplimiento de las políticas de orden nacional están las directrices y políticas de vivienda expedidas por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Para dar cumplimiento a las políticas de orden territorial, se han definido varios instrumentos de diagnóstico y formulación de políticas de vivienda por parte de la Secretaría de Vivienda Social. Algunos de estos instrumentos son el Plan de Ordenamiento Territorial, El plan Estratégico de Vivienda y el Plan Maestro de Vivienda.

### 3.2.2 Políticas de vivienda territoriales.

Según entrevista E1, las políticas de vivienda en el municipio de Santiago de Cali comienzan a formularse e implementarse con base en el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo de la ciudad.

Con base en un estudio realizado por Camacol y la Secretaría de Vivienda en el año 2007, se obtuvieron resultados que definieron nuevos lineamientos de posibles soluciones en temas de vivienda para una ciudad con más de dos millones de habitantes (Camacol, SV. 2007).

Este estudio denominado “El déficit habitacional en Cali, un problema que nos obliga a asumir compromisos” se convirtió en un instrumento primordial para proyectar las políticas de vivienda para el municipio.

Uno de los aspectos más importantes que se tuvo en cuenta de este análisis, fueron las cifras del déficit habitacional, de acuerdo con los resultados, en Cali hoy se hace necesario construir 55.681 soluciones nuevas y mejorar cualitativamente las condiciones de 31.755 unidades (Camacol, SV. 2007). Este informe no incluye el déficit cuantitativo, aquellos hogares unipersonales que cohabitan (Hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otros hogares y que tienen dos o más miembros).

Con base en esta cifra de 87.436 familias con déficit habitacional en la ciudad de Santiago de Cali, se trazan nuevas metas y se definen instrumentos de política de vivienda que permitan cubrir estas necesidades en materia de vivienda hacia las familias menos favorecidas. Los siguientes numerales describen los tres instrumentos importantes donde se caracteriza la política de vivienda en el municipio de Santiago de Cali.

Es importante destacar que toda decisión que se tome en el nivel local debe ser debidamente enlazada con los planes de vivienda Nacional, Departamental y Municipal. Además de tener sustento financiero en las dependencias de hacienda nacional y municipal.

### 3.2.2.1 Plan de Ordenamiento Territorial.

Uno de los instrumentos más importantes para definir la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, es el Plan de Ordenamiento Territorial, que en su Artículo 14 sobre Política de Hábitat y Uso Adecuado y Racional del Suelo, se describe lo siguiente “Santiago de Cali promueve el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna, reduciendo la segregación socio-espacial, adelantando acciones urbanísticas que integren la oferta de vivienda a la oferta de infraestructura de movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios, que permitan consolidar la actual estructura urbana y optimizar el uso del suelo del territorio de acuerdo con sus limitaciones y potencialidades” (POT, Santiago de Cali 2014. p. 12). Según entrevista E1, con base en este Artículo del Plan de Ordenamiento Territorial, actualmente se está direccionando la política de vivienda en el municipio de Santiago de Cali.

Uno de los objetivos más importantes de este instrumento es ordenar el municipio de Santiago de Cali en sus áreas urbana y rural, basados en un modelo de ciudades integradas. Para este fin se propone una agenda regional conjuntamente, con el Grupo G11 y llegar así a las subregiones del territorio.

En el numeral 8 de esta agenda regional se trata sobre la gestión conjunta de vivienda de interés social y prioritario, que no sólo se desarrolle en lugares adecuados para ello, sino también, con los servicios complementarios necesarios para su óptimo funcionamiento; promoviendo la consolidación de centros poblados densos y compactos de acuerdo con lo establecido por el CONPES 3305 de 2004. Este documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social – CONPES, un conjunto de acciones encaminadas a optimizar la política de desarrollo urbano del Gobierno Nacional.



Este instrumento POT se creó mediante el Acuerdo N° 0373 De 2014 expedido por el Concejo de Santiago de Cali y tiene como objetivo principal, “ordenar el territorio municipal tomando en cuenta las condiciones de desarrollo de la región, potenciando el papel del municipio de Santiago de Cali como núcleo principal de la región de ciudades integradas y complementarias y propendiendo por su aporte a un modelo regional, en la medida de sus potencialidades, restricciones y características propias” (POT, 2014).

#### 3.2.2.2 Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat.

De acuerdo con la entrevista E1, con el fin de trazar una Política Pública de Vivienda para el municipio de Santiago de Cali; se ha diseñado un plan estratégico, conjuntamente con Naciones Unidas a través del Programa para los Asentamientos Humanos ONU-Hábitat y la entidad consultora Gerencia de Gestión e Innovación de Proyectos GIP, entidad relacionada con la Cámara de Comercio de Cali. De la misma manera se conformó un equipo interdisciplinario de profesionales vinculados a ONU-Hábitat, colombianos y extranjeros, que permitieron enriquecer este proceso de elaboración participativa y concertada del Plan Especial de Vivienda y Hábitat de Santiago de Cali 2015-2027 “PLANeVITA”.

Este plan se formuló por iniciativa de la Alcaldía de Santiago de Cali y siguiendo las sugerencias de la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio, como insumo al futuro Plan Maestro de Vivienda. “El cual busca ser incluyente en cuanto a las visiones y los intereses sostenibles de la ciudad y su entorno, teniendo en cuenta la participación e inclusión de todos” (PlaneVita, 2015).

El Plan estratégico de Vivienda y Hábitat, es un instrumento de planificación urbana que permite desarrollar políticas de vivienda integral, que incluye el componente social, económico y ambiental. Uno de los ítems más

importantes de este plan estratégico, es crear una política de vivienda integral para el desarrollo de futuros proyectos habitacionales hacia una ciudad incluyente y de esta manera reducir el déficit habitacional y lograr un desarrollo urbano sostenible.

El Plan Especial de Vivienda y Hábitat de Santiago de Cali 2015-2027, tiene como objetivo la construcción de guías y lineamientos para la elaboración del Plan Maestro de Vivienda para la Ciudad de Cali con el fin, de generar estrategias para una ciudad ambientalmente sostenible, socialmente inclusiva, territorialmente compacta, conectada e integrada con su entorno. La idea de vivienda y entorno sostenible se entiende como eje fundamental tanto para la generación de vivienda como para la renovación urbana, siendo un tema transversal en todo el documento.

Tabla 12. Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat.

<b>Marcos de referencia</b>	<b>POT 2014. Estrategias territoriales</b>	<b>Cuatro ejes territoriales</b>
1. Marco legal de planificación urbana: El Plan de Ordenamiento Territorial POT de Santiago de Cali, actualizado en el 2014:	1. La estrategia de vivienda y hábitat en la agenda regional.	1. Agenda Regional,
2. Marco de vivienda: El Plan Estratégico de Vivienda 2010 – 2023	2. La estrategia de vivienda y hábitat para el área de expansión urbana.	2. Área de expansión,
3. Marco de participación y concertación social: Consultas ciudadanas	3. La estrategia de vivienda y hábitat para las zonas de re densificación de la ciudad.	3. Re densificación y renovación urbana
4. Marco internacional: Tres pilares de la Nueva Agenda Urbana para el Desarrollo Urbano Sostenible.	4. La estrategia de vivienda y hábitat en sectores urbanos y rurales que demandan mejoramiento integral.	4. En mejoramiento integral urbano y rural

Fuente: Plan Especial de Vivienda y Hábitat Planevita 2015-2027. Secretaria de Vivienda Social. Municipio de Santiago de Cali.

Este Plan Especial, se conforma por cuatro marcos de referencia, cuatro estrategias definidas en el POT 2014, cuatro ejes territoriales y tres pilares que define la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat para un hábitat sostenible: Gobernanza Urbana, Diseño y Planificación y Economía Urbana. En la siguiente tabla se describe cada ítem.

### 3.2.2.3 Plan Maestro de Vivienda.

El actual alcalde de la ciudad de Santiago de Cali definió el Plan Maestro de Vivienda en su programa de gobierno 2016-2019, en el numeral 1. Hace una Propuesta para una Cali amable y sustentable. Luego en el literal 1.3 propone Promover el ordenamiento, la planificación del territorio e Integración regional y posteriormente en el literal 1.3.1, define Ciudad-Región; propone Fortalecer el G11, gestionando proyectos que complementen sus vocaciones y potencialidades económicas, sociales, ambientales e institucionales con énfasis en: La definición de un plan maestro de vivienda y servicios públicos (Armitage, 2016).

De acuerdo con la entrevista E1, este plan maestro se encuentra en su etapa de formulación. Esta etapa se desarrolla según la Ficha de Identificación y Formulación de Proyectos de Inversión, ajustada de la Ficha EBI-MGA-SGR con vigencia a 2017 (DAPV, 2016).

Según el estudio realizado por la Secretaría de Vivienda Social se identificó, que el problema central era la carencia de directrices sostenibles a largo plazo en el desarrollo de futuros proyectos habitacionales en el Municipio de Santiago de Cali (DAPV, 2016). Esto se logró con base en lo que afirma el POT 2014 en el Artículo 513, que establece se debe formular y adoptar el Plan Maestro mediante Acuerdo Municipal, de acuerdo con las dinámicas urbanas y los requerimientos en materia de planeación que éstas conlleven (DAPV, 2016).

Los indicadores y líneas de base que se tuvieron en cuenta para la formulación de este plan maestro de vivienda se basan en que el Municipio de Santiago de Cali cuenta con un déficit compuesto de 114.786 hogares, donde según el Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat 2015-2027, se estipula para el 2015 un déficit cuantitativo de 90.179 hogares y un déficit cualitativo de 24.607 hogares. Esta problemática actual requiere de un Plan Maestro para buscar alternativas que contribuyan a disminuir este déficit (DAPV, 2016).

### 3.2.3 Políticas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social.

La Secretaría de Vivienda Social, tiene la responsabilidad de formular, promover y ejecutar la política, planes, programas y proyectos de vivienda social en materia de renovación urbana del Municipio de Cali. Además, de gestionar la transferencia de recursos de otras entidades y del Gobierno Nacional para el desarrollo de programas de vivienda social.

Otras responsabilidades son: Apoyar la gestión de consecución de tierras y recursos financieros. (Acuerdo 01/96, Art. 292). Participar en la elaboración del Plan de Desarrollo del Municipio y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali. Los planes, programas y proyectos de vivienda para el municipio de Santiago de Cali se plasman en el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 llamado Cali Progresa Contigo. El cual fue aprobado mediante el Acuerdo N° 396 de 2016 del Concejo de Santiago de Cali. Este Plan de Desarrollo contiene cinco ejes estratégicos y tiene como derrotero el Plan de Ordenamiento Territorial actualizado en 2016.

La política de vivienda para el municipio de Santiago de Cali se define mediante el Eje Dos, llamado Cali Amable y Sostenible. Este eje estratégico “contiene diversos planes, programas e indicadores que contribuirán a mejorar las estadísticas en materia de movilidad, de ordenamiento territorial, integración regional, de espacios públicos, de oferta de

equipamientos colectivos, de protección del medio ambiente, de gestión integral del riesgo y la prestación de los servicios públicos” (PDM, 2016. Pág. 53)

En cuanto al hábitat establece el mejoramiento integral y el desarrollo de soluciones habitacionales VIP y VIS, como uno de sus frentes para resolver la problemática habitacional existente en el Municipio; orientándose tanto a la generación como a la cualificación de la vivienda y su entorno, teniendo como itinerario el fortalecimiento del planeamiento a partir del desarrollo de políticas e instrumentos que acoten para el corto, mediano y largo plazo las directrices impartidas por el POT (PDM, 2016).

Los programas que en estos dos componentes se proyectan y son responsabilidad en su ejecución por parte de la Secretaria de Vivienda Social se describen en la Tabla 13.

Tabla 13. Planes y programas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social de Santiago de Cali.

<b>Componente</b>	<b>Programa</b>	<b>Indicador de Producto</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Línea Base 2015</b>	<b>Meta 2016/2019</b>
Ordenamiento territorial e integración regional	Planificación y control del territorio	Plan Maestro de Vivienda, formulado y adoptado	Numero	0	1
		Suelo habilitado para el desarrollo de proyectos habitacionales VIP y VIS	Hectárea	0	30
	Ciudad región				
Viviendo mejor y disfrutando más a Cali	Construyendo entornos para la vida	Soluciones habitacionales VIP y VIS generadas	Número	13.878	34.355
		Viviendas mejoradas	Número	3.905	7.905
		Instrumento para Mejoramiento Integral	Número	0	1

		formulado y adoptado			
		Política de mejoramiento integral implementada	Número	0	1
		Soluciones de vivienda “Mi segunda casa”, según Programa del Gobierno Nacional	Número	0	100
		Ferias de servicios y ofertas sobre soluciones habitacionales para población de estratos 1 y 2	Número	0	8
Espacios públicos más verdes e incluyentes					
Renovación y re densificación urbana sustentable		Planes parciales de renovación urbana adoptados.	Número	5	7
		Formulación del Proyecto de vivienda compartida en el centro de Cali, adecuada para los hogares provenientes de renovación urbana.	Número	0	1
		Implementación componentes de planes de gestión social con población vulnerable habitantes en las áreas de renovación urbana – Ciudad Paraíso	Número	10	70
Equipamientos colectivos multifuncionales, sostenibles y accesibles					

Fuente: Acuerdo No. 0396 de 2016. Plan de Desarrollo Municipal de Santiago de Cali 2016-2019: Cali Progresamos Contigo

En este eje llamado Cali Amable y Sostenible, se describe la política pública de vivienda en dos de sus componentes que se denominan, Ordenamiento territorial e integración regional y Viviendo mejor y disfrutando más a Cali.

### 3.2.3.1 Recursos Financieros.

Los recursos financieros asignados en el período 2010-2014, para proyectos de vivienda de interés prioritario en la ciudad de Santiago de Cali, abarcan dos planes de desarrollo. El primero sería el Plan de Desarrollo 2008 – 2011. “Para vivir la vida dignamente” y segundo el Plan de Desarrollo 2012 – 2015. “CaliDA, una ciudad para todos”.

Para el desarrollo y ejecución de la política de vivienda se asignan los recursos dentro de un Plan Financiero. El cual cubre los programas estipulados en los Planes de Desarrollo y los lineamientos sobre vivienda del Plan de Ordenamiento Territorial, POT.

Según el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, los Ingresos contemplados en los planes financieros para el período 2010-2014, tienen una proyección de más de 6 billones de pesos. Estas entradas financieras se obtienen por medio de los ingresos tributarios y los ingresos no tributarios como el sistema general de participaciones, que son ingresos de la Nación.

La inversión financiera por realizar en la parte social para cumplir con los programas de vivienda digna en el período 2010-2014, se describe en el Plan Plurianual de Inversiones. Este plan prioriza la inversión social y busca darle, cumplimiento a las metas establecidas en los Planes de Desarrollo aprobados por el Concejo de Santiago de Cali.

El Plan Financiero asigna los recursos financieros para inversión por parte de la Administración y cuenta con recursos externos (Emcali, Metrocali, Privados, Cooperación Departamental, Nacional e Internacional, Crédito).

Tabla 14. Inversión financiera en políticas de vivienda 2010-2014 (en millones de pesos).

<b>Año</b>	<b>Plan de desarrollo</b>	<b>Dimensión, Eje, Línea y/o programas</b>	<b>Valor Asignado</b>
2010	2008 – 2011. “Para vivir la vida dignamente”	Dimensión: Territorio Programa: Cali es mi casa	\$ 1.530.006
2011			\$ 1.297.022
2012	2012 – 2015. “CaliDA, una ciudad para todos”.	Línea 4: Un Entorno Amable para todos. Componente 1: Vivienda Digna Componente 2: Cali en Armonía con el Ambiente	\$ 1.244.591
2013			\$ 1.287.440
2014			\$ 1.334.475
<b>Total</b>			<b>\$6.693.534</b>

Fuente: Proyección Departamento Administrativo de Planeación, Departamento Administrativo de Hacienda, Dependencias Administración Central y Entidades Descentralizadas (Emcali, Metrocali y EMRU\*).

\* EMRU (Empresa Municipal de Renovación Urbana). Es una empresa industrial y comercial del Estado, creada en el año 2002 para ejecutar acciones urbanas integrales y desarrollar programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali.

### 3.2.4 Coordinación de políticas nacionales.

La Secretaría de Vivienda Social del municipio de Santiago de Cali, tiene un mandato establecido en la Ley 1537 de 2012 sobre los entes territoriales que dice: Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial y Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.

En la misma Ley 1537 de 2012, el Artículo 3° determina que debe haber una Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales. En esta coordinación, el Gobierno Nacional se refiere a los siguientes aspectos: Debe existir una articulación y congruencia de las políticas y de los



programas nacionales de vivienda con los de los departamentos y municipios. Según este mismo artículo, los corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garanticen el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

### 3.3 CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE DE SANTIAGO DE CALI.

#### 3.3.1 Origen del proyecto, recursos y actores.

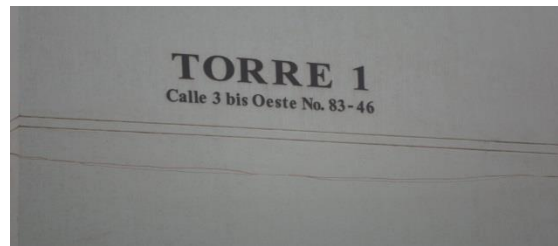
El conjunto residencial Alto Piamonte, se encuentra ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, municipio de Santiago de Cali, al suroccidente de la ciudad (zona de ladera), en la Calle 3ra Oeste, Carreras 82 y 83- sector de Alto Nápoles en la Comuna 18-contiguo a la Academia Militar José María Cabal, atrás del Batallón Pichincha, aproximadamente a 2 kilómetros de la Calle 5ª.

Figura 2. Portada del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte



**CONJUNTO RESIDENCIAL**

**ALTO PIAMONTE**



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

Para acceder al Conjunto, se ingresa por la carrera 80 (posteriormente se convierte en carrera 83), entrada al barrio Meléndez, donde se encuentra ubicado el colegio La Cordaire a la derecha y La Tienda de Pedro a la izquierda.

Figura 3. Ingreso por la carrera 80 al conjunto Multifamiliar Alto Piamonte



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

Entre los medios de transporte público para arribar al conjunto residencial se encuentra el Sistema Masivo Integrado de Occidente (MIO) a través de sus alimentadores. Igualmente, es frecuente observar desde el ingreso por la calle 5ª el transporte informal; los llamados “motoratones” o los jeeps.

El conjunto queda sobre la Carrera 83 y está rodeado por otros barrios a excepción de la parte trasera, en la cual se divisa una zona verde colindante con La Academia Militar José María Cabal.

Figura 4. Caminos peatonales del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

El Conjunto Residencial Multifamiliar Alto Piamonte, fue pensado en el año 2010 e inicio su ejecución en 2012, se llevó a cabo mediante una alianza público-privada entre, H.A.C Ingeniería Ltda., en convenio con la Alcaldía del municipio de Santiago de Cali a través de la Secretaria de Vivienda Social y la Caja de Compensación Familiar Comfandi. Este proyecto de vivienda fue ofrecido a hogares de estratos 1 y 2 por lo cual, se configuró en un Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario, en el marco de los programas de vivienda, impulsados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Figura 5. Empresas de la alianza publico privada del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: H.A.C Ingeniería LTDA. Santiago de Cali.

De acuerdo con la Entrevista E2, el proyecto de vivienda Multifamiliar Alto Piamonte, surge como iniciativa de la Constructora H.A.C Ingeniería Ltda., quien después de ejecutar el programa Loma Linda, ubicado espacialmente cerca al proyecto Alto Piamonte y tras obtener una experiencia exitosa; proyecta Alto Piamonte como un proyecto de vivienda de interés prioritario, con el objetivo de contribuir a la disminución del déficit habitacional en el municipio de Santiago de Cali, construyendo vivienda con altos estándares urbanísticos, aprovechando la eficiencia del sistema masivo integral de occidente en el sector y contribuyendo a la generación de empleo en la ciudad.

Figura 6. Lote de construcción del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Tomado de presentación del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte de la constructora H.A.C Ingeniería LTDA. Santiago de Cali.

Este proyecto se construyó en un terreno de 23.237.03 mt<sup>2</sup>, propiedad de H.A.C. Ingeniería Ltda. (La constructora). Este lote es dividido en 9 lotes individuales en los cuales se planeó construir 9 torres de 5 pisos, cada una de cuatro bloques con 80 apartamentos, dos de ellas de tres bloques con 60 apartamentos y 5 torres de dos bloques de 40 apartamentos, para un total de 400 apartamentos y un área construida de 18.752,34 M<sup>2</sup>.

### 3.3.2 Planeación y Cronograma del proyecto.

El cronograma de este proyecto se programa en dos etapas para llevar a cabo en tres fases así: En la primera se construirían 140 apartamentos, en la segunda 120 y en la tercera fase se llevaría a cabo la segunda etapa construyendo 140 apartamentos.

La construcción del proyecto se programó en dos etapas, teniendo en cuenta que el predio se encuentra atravesado por la línea del perímetro urbano de la ciudad de Cali y el terreno en el cual se realizaría la segunda etapa debería ser incorporado al perímetro urbano.

Por problemas de inestabilidad en una parte del terreno de la segunda etapa, en prevención la constructora decidió eliminar una torre; por lo cual, se construirán solo 8 torres en total.

Al tener lista la planeación del proyecto y los estudios geomorfológicos pertinentes, con respecto a la primera etapa; H.A.C Ingeniería Ltda., instaura una alianza estratégica con la Caja de Compensación Familiar Comfandi y conjuntamente con ésta, se llevan a cabo los tramites sobre licencias de construcción, autorizaciones del DAGMA (arborización, parque y zonas verdes), la CVC, la curaduría urbana y la presentación del proyecto al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para ser aprobado en el marco de los macroproyectos, programa impulsado por este Ministerio.

### 3.3.3 Desarrollo y ejecución del proyecto.

Según la entrevista E3, Comfandi participó en el desarrollo del proyecto Alto Piamonte, por cuanto, ya conocía las obras realizadas por H.A.C Ingeniería Ltda. Constructora, quien era un aliado histórico natural en los proyectos que ejecutaba Comfandi, además, participaba en la generación de proyectos VIS y VIPA, con un buen prestigio, con altos estándares de calidad y un significativo sentido Social.

Particularmente para el Proyecto Alto Piamonte, esta misma constructora era poseedora del terreno y ella misma se encargaba de preparar el terreno y dotarlo de servicios públicos. Es decir, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1537, por el contrario, no es el Estado quien provee en este caso, el terreno y lo prepara, si no, que el constructor es quien “fía” el terreno y realiza la preparación del terreno. Se habla de que “fía”, porque según la política pública de vivienda solo hasta la entrega de la unidad de vivienda al beneficiario, el Estado desembolsa los subsidios.

Comfandi es una caja de compensación familiar, entidad sin ánimo de lucro, con el único interés de ayudar a sus afiliados; promoviendo, facilitando y generando oferta de vivienda para los más necesitados, labor incluida dentro de los servicios sociales que ofrece, sin esperar rentabilidad ni utilidades por la misma naturaleza de la entidad.

La Caja de Compensación Familiar Comfandi, ofreció en la ejecución del Proyecto Alto Piamonte, el acompañamiento de sus departamentos técnico, Urbanístico, arquitectónico, de ingeniería, diseño, financiero y legal, además, de un equipo social. Comfandi, realizó la estructuración del proyecto. Se estableció entonces, entre la constructora y la caja de compensación, un contrato de participación, con claridad de roles y una estructura del proyecto. Comfandi realizó un programa de acompañamiento social a los beneficiarios del Proyecto Alto Piamonte, desde el momento de

identificación de los posibles hogares beneficiarios, potencializando las condiciones de los aspirantes para que lograrán adquirir su vivienda; pasando por la preparación de los mismos para alcanzar que tuvieran una capacidad de endeudamiento, realizando la postulación para el subsidio familiar de vivienda hasta su obtención y finalmente la consecución de su vivienda propia.

Cabe anotar que en la Política pública de Vivienda de Interés Social para Ahorradores (VIPA), las cajas de compensación deben aportar de su FOVIS-recursos de subsidios de vivienda, que corresponden a un porcentaje de los parafiscales; para una bolsa de recursos para los programas VIPA. Bolsa que igualmente, recibe recursos de Fonvivienda. Esto genera recursos a nivel nacional para el Programa VIPA y limita los recursos de las cajas de compensación familiar para ofrecer vivienda a sus afiliados.

Comfandi cumplió con esta normativa y teniendo en cuenta que tenía una comunidad, con la cual venía trabajando aproximadamente dieciocho meses atrás y ya había solicitado el subsidio de vivienda con el interés de adquirir una vivienda propia; Comfandi, establece una alianza con H.A.C Ingeniería Ltda., con el fin, de ofrecer el Proyecto Alto Piamonte a sus afiliados.

Comfandi conoce muy bien las necesidades de sus afiliados, los recursos con los cuales cuentan y la capacidad de pago. De esta manera, La caja de compensación venía realizando un proceso de sensibilización y concientización con los afiliados interesados en adquirir vivienda; en cuanto a: ¿Qué significa tener una vivienda? y ¿Qué tiene que hacer el hogar para adquirir la vivienda? Labor que se realizó con hogares que ya tenían su carta de aprobación del Subsidio Familiar de Vivienda. Estos hogares recibían ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Igualmente, Comfandi había preparado a la comunidad, en la necesidad de tener un ahorro programado para poder realizar el cierre financiero y obtener su vivienda propia.

En el momento en el cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, aprueba el programa de Vivienda de interés prioritario, Comfandi de un grupo de 1200 familias (más o menos 5.000 personas), selecciona un grupo para realizar el proceso de la adquisición de las 120 unidades de vivienda que suministró H.A.C. Ingeniería Ltda., con el proyecto Alto Piamonte.

La Caja de Compensación Familiar Comfandi, se encargó de definir la estructura financiera para el recaudo de los recursos del proyecto Alto Piamonte. Comfandi, llevó a cabo, el recaudo del ahorro programado aportado por los beneficiarios del proyecto a través de una fiducia, a la cual igualmente, ingresaron los subsidios familiares de vivienda otorgados a los beneficiarios y canalizados a través del Fondo Nacional del Ahorro.

Igualmente, Comfandi se encargó de la comercialización del proyecto Alto Piamonte. La Caja de Compensación Familiar Comfandi y la constructora H.A.C Ingeniería Ltda., con el fin, de establecer una alianza público-privada para el desarrollo del proyecto Alto Piamonte, lo presentan a la Secretaria de Vivienda Social municipal de Santiago de Cali, con el propósito de que fuera integrado al Programa Nacional de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, como el único proyecto en ese momento planificado en el casco urbano en este municipio, e incluido como uno de los macroproyectos de vivienda de la época.

Al ser aprobado el proyecto por la Secretaria de Vivienda Social Municipal, recibe un subsidio municipal otorgado por el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, equivalente a 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes para cada beneficiario del proyecto, los cuales se recaudan igualmente en la fiducia. Los subsidios familiares de vivienda nacionales



estaban en disposición inmediata de acuerdo con las facilidades proporcionadas por el Programa Vipa, por las cuales, se le otorgó a Comfandi los 120 cupos de subsidio, con los cuales, se participó para las unidades de vivienda ofrecidas en el Proyecto Alto Piamonte.

Siendo el Proyecto Alto Piamonte un proyecto VIPA, de acuerdo con la vigente política pública de vivienda, el proyecto recibe también, el subsidio a la tasa de interés, por hacer parte de los proyectos de vivienda de interés social. Finalmente, la financiación del valor restante para cubrir el monto total de la vivienda se lleva a cabo, con la entidad crediticia escogida por el beneficiario a través de un crédito hipotecario a 15 años y el aporte del ahorro programado de los beneficiarios, correspondiente al 5% del valor de la vivienda. De esta manera, habiéndose efectuado la anterior ruta de cierre financiero, los beneficiarios del Proyecto de Vivienda de Interés Social para Ahorradores, Alto Piamonte, cancelan una cuota mensual por su crédito para adquisición de vivienda propia de \$180.000.

Aportando H.A.C. Ingeniería Ltda. Capital para la construcción del proyecto, además, del dinero recibido por los subsidios nacionales y municipales, y el recaudado por el ahorro programado de los beneficiarios (los cuales ingresan a una fiducia), se lleva a cabo entonces la ejecución de las soluciones habitacionales de Alto Piamonte a partir de 2012, bajo la supervisión directa de Comfandi, en el 2013 el proyecto se postula como proyecto VIPA. El proyecto estuvo finalizado y totalmente habitable en el año 2014. Por inconvenientes con el recibo del proyecto por parte de Findeter, quien supervisa los procesos constructivos y quien avala que el proyecto cumplió con las características de los programas VIPA, sólo hasta 2016 se hizo la entrega de 115 unidades de vivienda y están pendientes por entregar 5 unidades de vivienda de las cuales 2 viviendas faltan por el certificado de habitabilidad.

Debido a las demoras por parte de la aprobación de Findeter y los certificados de entrega técnica, urbanística y legal municipales, solicitados por esta entidad y que deben ser emitidos por los funcionarios municipales de las entidades de Bienes e Inmuebles, Infraestructura, Planeación y Catastro municipal, quienes desconocen el proceso y las condiciones de los proyectos VIPA; hicieron que a pesar de que los recursos para el proyecto Alto Piamonte, se consiguieron prontamente, el proyecto se ejecutó hace tres(3) años y las unidades de vivienda estuvieron listas hace tres (3) años, aún hay viviendas por entregar por la demora en la entrega de los certificados.

Cabe resaltar que, pese a que cuando el Proyecto Alto Piamonte se postuló como VIPA, se presentaron todas sus especificaciones técnicas, que fueron aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en el momento del recibo por parte de Findeter, esta entidad solicitó unas nuevas especificaciones diferentes a la aprobación del proyecto.

Estas demoras, generaron que por cada año que tarda la entrega de una unidad de vivienda, se debe realizar un nuevo avalúo, debiéndose pagar hasta tres avalúos por parte del proyecto por cuanto, los beneficiarios no tienen como cubrir este valor igualmente, se debe pagar más tiempo la seguridad y vigilancia de las viviendas mientras se entregan.

Sumado a los anterior, estas demoras tuvieron implicaciones importantes en todo el sistema para hacer efectivos los subsidios, pues durante los años de espera hay cambios en los grupos familiares como son: el crecimiento de los menores de la familia llegando a la mayoría de edad, disolución de las uniones maritales, o cuando las madres cabezas de hogar consiguen parejas, entre otras razones; causan que ya el subsidio obtenido anteriormente no pueda aplicarse.

De acuerdo con los requisitos establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para aplicar a los proyectos de vivienda de interés prioritario, se exigió que los postulantes al Proyecto Alto Piamonte vivieran en el municipio de Santiago de Cali, mínimo hace 5 años y tuvieran un ingreso mensual de 1 o 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El gobierno nacional en tres oportunidades prometió la entrega del proyecto, como en 2013, se anunció la entrega parcial del proyecto, la primera etapa, a la cual asistió el vicepresidente de la República, German Vargas Lleras y el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Luis Felipe Henao; por ser este el único Proyecto del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores ubicado en el casco urbano del municipio en ese momento. Se entregaron 120 soluciones habitacionales. El valor de los subsidios nacionales otorgados para este proyecto de vivienda de interés prioritario es de 1.604 millones de pesos.

A pesar de que la política pública de vivienda nacional, establece las características y el proceso de los programas VIPA, se ofrecen los subsidios familiares para vivienda para programas VIPA de entrega inmediata y se ofrecen alivios a los constructores con visión social para postular proyectos VIPA; para el desarrollo del Proyecto Alto Piamonte, no hubo una articulación entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y los encargados de ejecutar el programa VIPA a nivel municipal, los funcionarios competentes no han ejercido su labor al ritmo de los requerimientos y tiempos de la política y de las gestiones de la caja de compensación familiar en este caso Comfandi y la Constructora H.A.C Ingeniería Ltda., el caso estudiado.

El proyecto Alto Piamonte, logra su realización, gracias a la experticia de la Caja de Compensación Comfandi, para el proceso de asignación de subsidios familiares de vivienda, el acompañamiento de esta entidad en

cuanto a conocimientos técnicos, acompañamiento social al igual, que la efectiva consecución de la estructura financiera para la búsqueda y obtención de recursos que logró la construcción del proyecto y la disposición y solvencia de la Constructora H.A.C. Ingeniería Ltda.

El Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, está ubicado en el estrato 1 y fue proyectado de acuerdo con la anterior norma del POT- antes de noviembre de 2015- Cuenta con los servicios básicos de: Acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y recolección de basuras. La vía de acceso al conjunto residencial multifamiliar Alto Piamonte es pavimentada.

Figura 7. Vías de acceso conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

El conjunto es abierto y en cada bloque los residentes han instalado rejas de seguridad, de las cuales cada propietario posee una llave al igual, que de la unidad técnica de basura (UTB; se proyectó 1 por cada etapa), con muros y losas en concreto. Cada Bloque de 20 apartamentos tiene un cuarto de aseo localizado en el primer piso, debajo de las gradas.

No tiene parqueaderos asignados para cada apartamento, son parqueaderos comunales, hay un espacio para el parqueo de motos al ingreso de la unidad, donde los residentes estacionan sus motocicletas, al igual, que lo hacen cerca a los juegos infantiles

Figura 8. Rejas de seguridad en cada unidad del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

Figura 9. Espacio de parqueo de motocicletas.



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

En medio de las torres de apartamentos, se encuentra un parque con juegos infantiles y sendero peatonal.

Figura 10. Espacios interiores del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Fotografía tomada por los autores en visita realizada el día Sep-9-2016.

Cada apartamento tiene un área construida de 45 m<sup>2</sup>, para un área privada de 41,52 m<sup>2</sup>. Cuenta con sala comedor, cocina, zona de oficios, 1 baño, dos alcobas y espacio para estudio o alcoba. El costo de cada vivienda fue de \$43.120.000. Subsidio VIPA por: \$13.244.000, Subsidio Municipal por: \$5.895.000, ahorro programado 2.156.000 y con una financiación de \$21.825.000 en cuotas mensuales desde \$180.000.

Figura 11. Distribución espacial de apartamentos del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Tomado de publicidad del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte de la constructora H.A.C



Ingeniería LTDA. Santiago de Cali.

Figura 12. Especificaciones Técnicas de cada apartamento del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.



Fuente: Tomado de publicidad del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte de la constructora H.A.C Ingeniería LTDA. Santiago de Cali.

Cuadro 4. Esquema Financiero para la adquisición de un apartamento.

CONCEPTOS	Ingresos desde 1 hasta 1.5 Smlmv	Ingresos mayor a 1.5 hasta 2 Smlmv
<b>VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA</b>	<b>\$ 43.120.000</b>	<b>\$43.120.000</b>
Total Cuota Inicial	\$ 23.451.000	\$21.295.000
Ahorro Programado / Cesantías (5%)	\$ 2.156.000	\$2.156.000
Subsidio VIPA	\$ 15.400.000	\$ 13.244.000
Subsidio Municipal	\$5.895.000	\$5.895.000
Crédito hipotecario 15 años	\$ 19.669.000	\$21.825.000
Ingreso grupo familiar neto apróx. Cuota en pesos	\$ 568.700	\$807.200
Cuota apróx. sin seguro en pesos (Fija)	\$ 149.635	\$218.300
Ingreso grupo familiar neto apróx. Cuota en UVR	\$ 520.731	\$739.110
Cuota apróx. sin seguro en uvr (Variable)	\$ 135.074	\$200.800

Fuente: Tomado de presentación del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte de la constructora H.A.C Ingeniería LTDA. Santiago de Cali.

Los apartamentos son entregados en obra negra. Los pisos son en concreto platachado y los cielos con el acabado final de la formaleta. Los muros del apartamento son en concreto reforzado, en obra gris sin pintura. Los baños tienen enchape en cerámica blanca y fueron impermeabilizados previamente. La pared de la ducha tiene el enchape a una altura de 1.80 mts.

Grifería para ducha y un juego de accesorios. El baño tiene un juego completo de porcelana sanitaria blanca línea económica con toda su grifería; compuesto de un sanitario con tanque, un lavamanos de colgar y un juego de accesorios. Encima del lavamanos, sobre el muro, lleva dos hiladas de cerámica blanca.

Igualmente, en la cocina se entrega el enchape del mesón con dos hiladas en cerámica blanca y un mesón en acero inoxidable con dos apoyos laterales, sin ningún tipo de entrepaño. El lavaplatos en aluminio, con un grifo tipo ganso de una sola llave, solo para agua fría. Estufa a gas con dos boquillas, el propietario suministra la pipa de gas. El lavadero es prefabricado en concreto a la vista y el enchape, lleva dos hiladas en cerámica blanca y un grifo enroscado. Por otra parte, se entregan dos puertas metálicas; la del ingreso a la vivienda con su correspondiente cerradura y la puerta del baño. Las puertas son en lámina y pintadas con anticorrosivo negro. La ventanería de los Edificios es de tipo corrediza en PVC, con vidrio y alfajía integral del mismo material.

Como resumen de lo expuesto en el capítulo tres, podemos observar que de acuerdo con la información recopilada en cuanto a lo establecido conceptualmente sobre una vivienda digna, en lo relacionado con la normatividad, la jurisprudencia y la literatura, con respecto, a la implementación de la política pública de vivienda en Colombia; observando lo ejecutado específicamente en un proyecto VIPA, particularmente en el



Proyecto Multifamiliar alto Piamonte, entendemos que la política pública de vivienda en Colombia, se fundamenta en los derechos humanos y se traduce en un artículo constitucional donde se proclama el derecho a una vivienda digna para todos los colombianos.

El espíritu de esta política se ve plasmado en la Ley 1537 de 2012, en la cual se establecen las responsabilidades de las autoridades nacionales y municipales, que en la ejecución de la política deben hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, sin embargo, en los actos administrativos que reglamentan la política no se observa, ni obligatoriedad para los constructores y financiadores de los proyectos de vivienda de interés social, en cuanto a su competencia en cumplir con las características que hacen una vivienda digna, y mucho menos se establece un marco sancionatorio para aquellos que no la cumplan.

Con la ejecución de la política pública de vivienda a partir de la Ley 1537 y el establecimiento de los cuatro programas impulsados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la ejecución de dicha política se dinamizó.

Analizando el caso particular de la política de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, se observa que en el periodo estudiado en esta investigación y específicamente en el caso de estudio, la ejecución de la política en cuanto al gobierno local se limitó al trámite de consecución de los subsidios municipales y nacionales.

Revisando lo correspondiente a la política de vivienda municipal, se puede apreciar que, hasta la aprobación del actual Plan de Ordenamiento Territorial, este instrumento permitió establecer una guía para fundamentar y desarrollar una política local de vivienda. Se entiende entonces, como solo a partir de esto, las autoridades municipales comienzan a proyectar un esquema que permita la generación de viviendas de interés social basado en un concepto de vivienda digna considerando su entorno y una ciudad

planeada. Esto quiere decir que, en la práctica, en el municipio de Santiago de Cali, se está ejecutando la Ley 1537 como orientadora de la política de vivienda por cuanto, la planeación de una política pública de vivienda municipal se encuentra en proyecto.

Pese a que la política pública de vivienda en Colombia, actualmente se encuentra orientada por lo que reza en la Ley 1537, en la cual se estipula que debe existir una coordinación entre las autoridades nacionales y municipales; a través del caso de estudio de esta investigación, se evidencia que no hay una concordancia, en cuanto al interés nacional, de ejecutar y entregar proyectos de vivienda de interés social en términos de tiempo razonable, agilizando los procesos que los entes municipales deben atender, logrando con esto entorpecer el proceso y limitando la eficacia de los buenos oficios llevados por la constructora y la caja de compensación familiar que impulsaron el proceso del proyecto VIPA en mención.

Aunque la Ley 1537 de 2012, enumera detalladamente las funciones y responsabilidades detalladas de los ejecutores de la política pública de vivienda en Colombia, ésta no es de un conocimiento amplio por parte de éstos. Además, aunque la Ley establece una limitada intervención de las Cajas de Compensación Familiar en sus competencias, éstas se pueden convertir en un actor importante y determinante, en el logro de una vivienda digna para los ciudadanos. Mientras, por el contrario, las autoridades municipales pueden llegar a limitar su accionar, sin cumplir con las obligaciones que les corresponden.

Al analizar la materialización de la política pública de vivienda, en el estudio de caso, el proyecto de Vivienda Multifamiliar Alto Piamonte se puede observar, que en la realidad la ejecución de la política, no se hace como se ha establecido en el papel. Para citar un ejemplo, la Ley 1537 de 2012 determina que el municipio debe proporcionar el terreno y dotarlo con los

servicios públicos básicos para el proyecto de vivienda de interés social, labor que en este caso llevó a cabo el constructor.

Seguidamente, al revisar las características del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte y compararlas con las recomendaciones sugeridas por el Comité del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el concepto de vivienda digna citado en la literatura y sin ir muy lejos con las recomendaciones emitidas en la cartilla de 2011, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; se puede observar que las condiciones en las cuales son entregadas las unidades de vivienda en el proyecto de vivienda; no se ajustan a dichas recomendaciones.

El área de la vivienda es de 45 mts<sup>2</sup>., inferior, al sugerido. La vivienda no cuenta con terminados en obra blanca, lo cual puede generar humedades, falta de iluminación, dificultades en la realización de la limpieza. Los cuartos no cuentan con muebles para el almacenamiento de elementos personales y la dimensión del espacio dificulta la ubicación de muebles destinados para esta labor. La cocina no cuenta con equipamiento para el almacenamiento de víveres. Los cuartos no cuentan con puerta, lo que afecta la privacidad y la intimidad, además, facilita que las inclemencias del tiempo causen una afectación en la salud de los residentes.

Al revisar la normativa que reglamenta la ejecución de la política pública de vivienda en Colombia, se podría argumentar que el Estado ha definido las condiciones pertinentes para la obtención del derecho constitucional a una vivienda digna para los ciudadanos.

El papel del Estado en la ejecución de la política pública de vivienda en Colombia se limita al otorgamiento de un subsidio familiar de vivienda, mientras el planteamiento de proyectos de vivienda de interés social, su construcción y financiación se ha dejado a la libre ejecución del sector privado.

En la conceptualización del derecho a una vivienda digna, el interés de una política pública de vivienda no está orientado a la búsqueda del lucro económico sino, a la satisfacción de necesidades básicas de la población menos favorecida, en resguardo de un derecho del ser humano y con la obligatoriedad de que el Estado sea el garante de la efectividad de dicho derecho.

Se hace necesario reflexionar sobre la ejecución de la política pública de vivienda, en nuestro caso de estudio y se puede concluir, que relativamente el proyecto VIPA, ha llegado a buen término considerando que se ha ejecutado aproximadamente en un 80%, gracias a la experiencia y colaboración de la Caja de Compensación Familiar-Comfandi y la constructora H.A.C Ingeniería Ltda., porque en la ruta de ejecución de la política, los inconvenientes encontrados han sido consecuencia de la falta de coordinación entre las autoridades municipales y las nacionales responsables en la implementación.

Surge entonces, una inquietud válida, con respecto a ¿qué sucede con los proyectos VIPA, que han sido ejecutados por operadores privados? cuya finalidad si es con ánimo de lucro y ¿Si estos proyectos han logrado concluirse? Según información de las personas encargadas de la sección vivienda en la caja de compensación familiar Comfandi, estos proyectos fueron planteados en municipios diferentes a Cali y aún no han sido concluidos. Revisando la experiencia del proceso con el proyecto alto Piamonte, se podría pensar que la labor social requerida para preparar a los beneficiarios, para que puedan realizar un cierre financiero y acceder a estos proyectos; implica esfuerzos adicionales por parte de un constructor privado, no solo económicos sino, además, una voluntad política; costos que para una entidad cuya finalidad tiene un beneficio económico, no son motivación para desarrollar proyectos de interés social.

Conociendo las características definidas para una vivienda digna de acuerdo con la normativa internacional y nacional, al igual, que las características de las unidades de vivienda entregadas a través del proyecto de vivienda de interés social para ahorradores- Alto Piamonte- es importante conocer cuál es la percepción de los beneficiarios del proyecto, sobre la vivienda obtenida y su concepción de vivienda digna.

#### 4. PERCEPCIONES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA EN EL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.

Para introducir este aparte, en el cual se relacionan las condiciones y percepciones que los beneficiarios del proyecto de vivienda multifamiliar Alto Piamonte, perteneciente al programa VIPA, tienen sobre el concepto de vivienda digna, en contraste con la conceptualización establecida en la normatividad nacional; se aplicó un sondeo a partir de una encuesta sobre los aspectos tangibles e intangibles que constituyen una vivienda digna.

Se encuestaron 33 hogares. Se obtuvo información importante para realizar la caracterización de la población beneficiada por la política pública de vivienda, así como también, se llevó a cabo la caracterización de algunos aspectos de las unidades de vivienda del proyecto multifamiliar Alto Piamonte.

Con el fin, de profundizar en algunos aspectos que consideramos requerían más indagación, de acuerdo con los resultados del sondeo aplicado; se efectuó una serie de entrevistas semi-estructuradas, 11 en total, las cuales permitieron conocer las percepciones y opiniones que los beneficiarios de la política pública de vivienda, tienen acerca de las condiciones de las unidades de vivienda entregadas a partir del programa VIPA y el concepto que los mismos poseen de una vivienda digna.

Igualmente, se llevó a cabo una entrevista semi-estructurada a dos asesores de la una de las entidades financieras, con la cual la mayoría de los beneficiarios contrajeron el crédito hipotecario. Esto con el fin, de conocer cómo se ejecutó dicho proceso, tiempos, inconvenientes, aprobaciones, entre otros. Teniendo en cuenta que la asequibilidad es una de las características establecidas por ONU-Hábitat, que componen una vivienda digna.

En la aplicación de cada uno de los instrumentos de investigación, se obtuvo un compendio de resultados que fueron analizados a la luz de los conceptos teóricos y la operacionalización del concepto de vivienda digna. Las conclusiones de este análisis permiten, disentir sobre las condiciones que la política pública de vivienda nacional establece a través de la Ley 1537 y las condiciones que reúnen los proyectos de vivienda de interés para ahorradores, que se están entregando actualmente como es el caso del proyecto multifamiliar Alto Piamonte.

#### 4.1 CARACTERIZACION DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA CON LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN SANTIAGO DE CALI-PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.

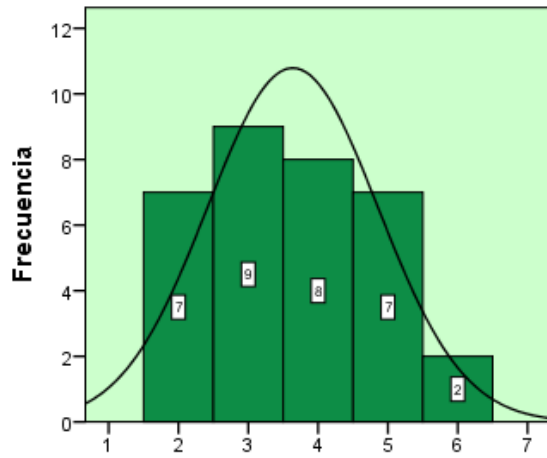
##### 4.1.1 Perfil de los hogares beneficiarios de la política pública de vivienda.

El conjunto multifamiliar Alto Piamonte está conformado por 8 torres que contienen 120 apartamentos en total.

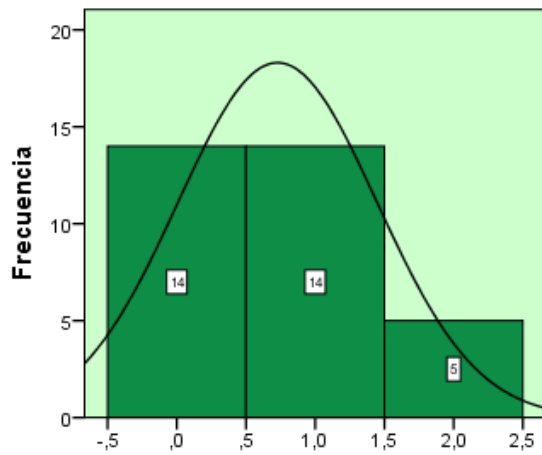
		Número de personas que habitan el apto	Número de niños	Número de adolescentes
N	Válido	33	33	33
	Perdidos	0	0	0
Media		3,64	,73	,76
Moda		3	0 <sup>a</sup>	0
Suma		120	24	25

a. Existen múltiples modos. Se muestra el valor más pequeño.

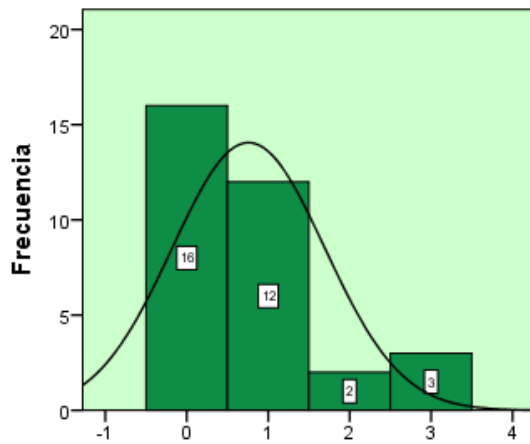
Número de personas que habitan por cada apartamento.



Número de niños menores de 12 años



Número de adolescentes

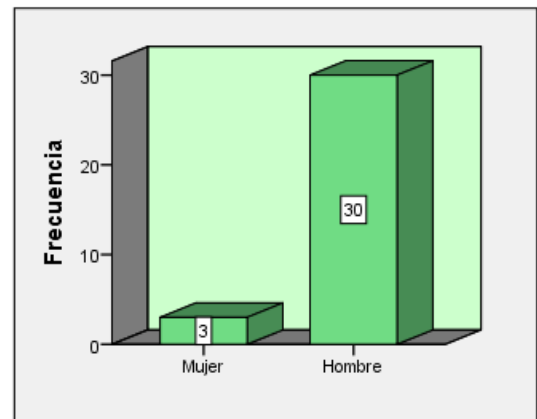




Por medio de la información obtenida en la encuesta aplicada a los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, podemos concluir que el promedio de habitantes por apartamento es de 3 personas. Aproximadamente un niño y un adolescente por hogar.

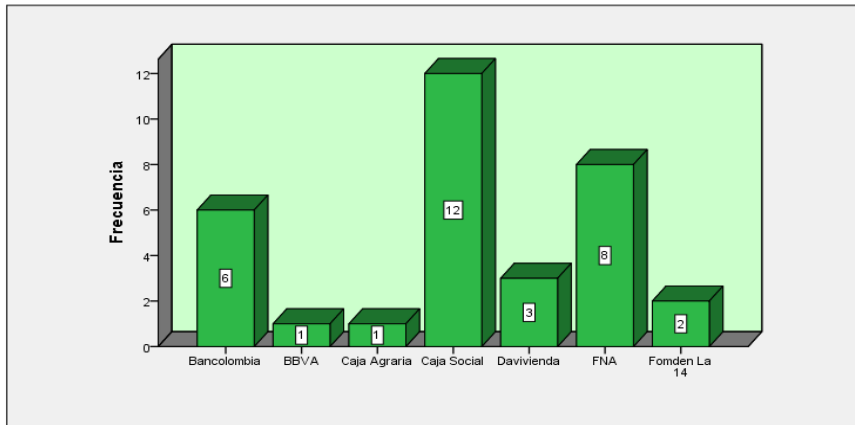
De los hogares encuestados, hay un promedio de 25 adolescentes y 24 niños menores de 12 años. En la mayoría de las unidades de vivienda, la cabeza de hogar es hombre. De los hogares encuestados, solo tres mujeres están al frente del hogar.

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Mujer	3	9,1
	Hombre	30	90,9
	Total	33	100,0



En el 90% de los hogares encuestados, la cabeza del hogar es hombre y el 9% es mujer.

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Bancolombia	6	18,2
	BBVA	1	3,0
	Caja Agraria	1	3,0
	Caja Social	12	36,4
	Davivienda	3	9,1
	FNA	8	24,2
	Fonden La 14	2	6,1
	Total	33	100,0



Entre los hogares encuestados, el 36% adquirió el crédito hipotecario con la Caja Social de Ahorros, el 24% con el Fondo Nacional del Ahorro, el 18% con Bancolombia, el 9% adquirió el crédito hipotecario con Davivienda y el 6% con el Fondo de Empleados de la 14.

La entidad financiera con la cual se establecieron, en su mayoría los créditos hipotecarios de vivienda en el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, es el Banco Caja Social, seguido por el Fondo Nacional del Ahorro.

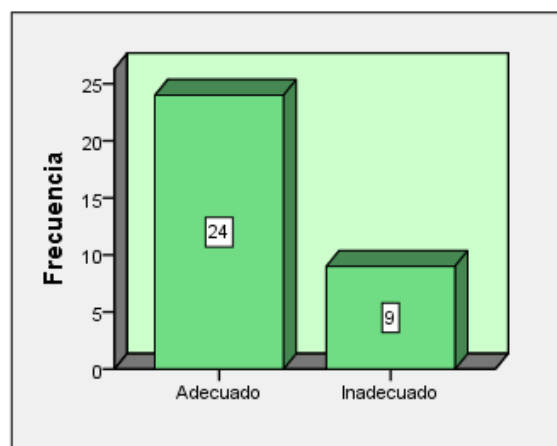
La totalidad de los encuestados manifiesta haber adquirido su vivienda con crédito hipotecario. Llama la atención que, en el mayor porcentaje de los hogares, la cabeza del hogar es hombre. Son pocos los hogares que habitan el conjunto multifamiliar, conformados por más de 4 residentes. Se observa con frecuencia que el hogar está integrado por matrimonios jóvenes que inician su vida conyugal. En cuanto a las características de iluminación y ventilación de las unidades de vivienda los residentes están conformes con estas. Cabe resaltar que, en todos los hogares encuestados, se han realizado adecuaciones, relacionadas con la mejora de la iluminación y la ventilación.

#### 4.1.2 Percepción de los beneficiarios frente a las condiciones tangibles e intangibles de la vivienda.

Para la recopilación de la información referente a la percepción de los beneficiarios del proyecto multifamiliar Alto Piamonte, sobre las condiciones de la vivienda, se tuvieron en cuenta en el sondeo los siguientes elementos: Dimensión física, Dimensión Social, los Aspectos tangibles y Aspectos Intangibles. También se consideraron, las calidades técnicas, urbanísticas y arquitectónicas y de Habitabilidad.

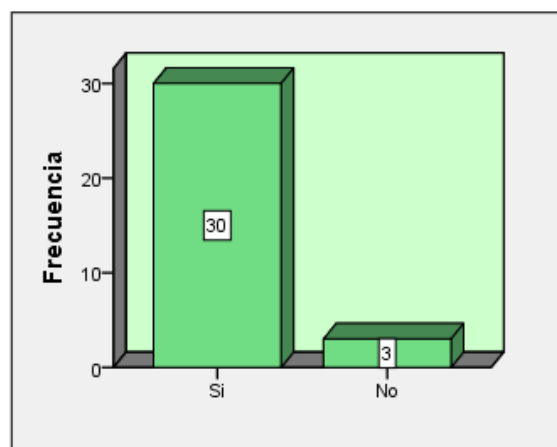
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Adecuado	24	72,7
	Inadecuado	9	27,3
	Total	33	100,0

De los encuestados el 72% considera adecuado el espacio de la vivienda y el 27%, opina es inadecuado.



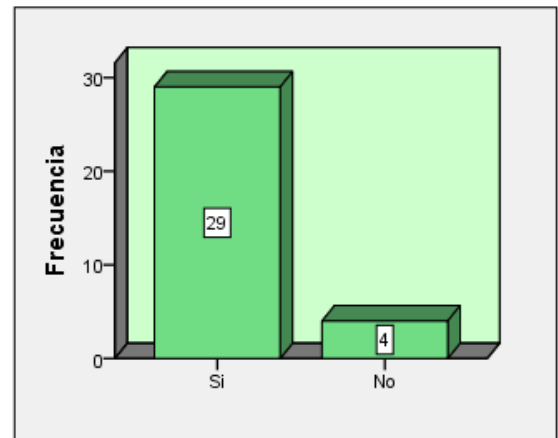
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	30	90,9
	No	3	9,1
	Total	33	100,0

Entre los encuestados el 90% considera que la iluminación de su vivienda en todos los espacios es adecuada y el 9% cree es inadecuada.



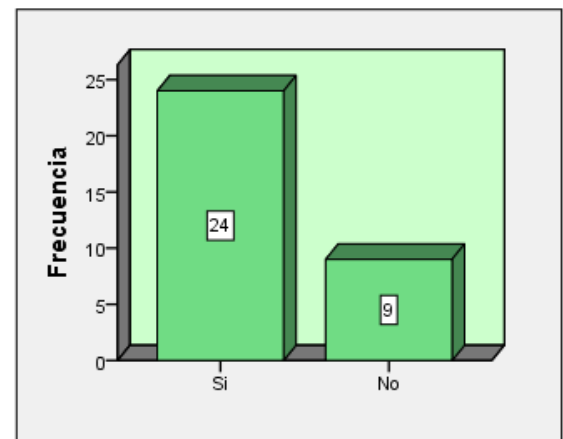
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	29	87,9
	No	4	12,1
	Total	33	100,0

El 87% de los encuestados opina que el aire circula fácilmente por la vivienda, el 12% dice que la vivienda no tiene una adecuada ventilación.



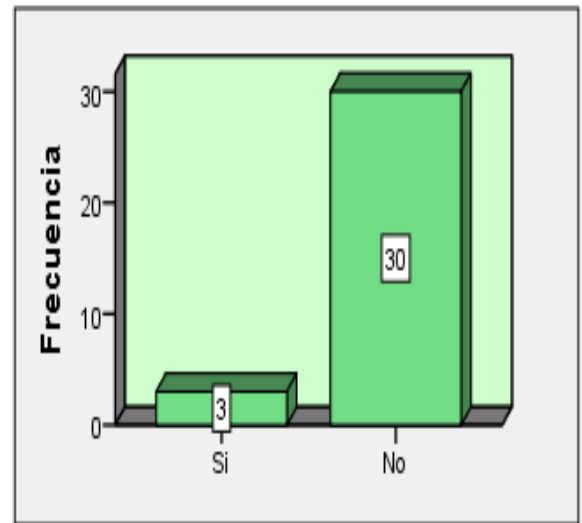
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	24	72,7
	No	9	27,3
	Total	33	100,0

Entre los encuestados el 72% considera que la higiene de su apartamento es adecuada, libre de humedad y filtraciones, el 27% está de acuerdo en que no es adecuada.



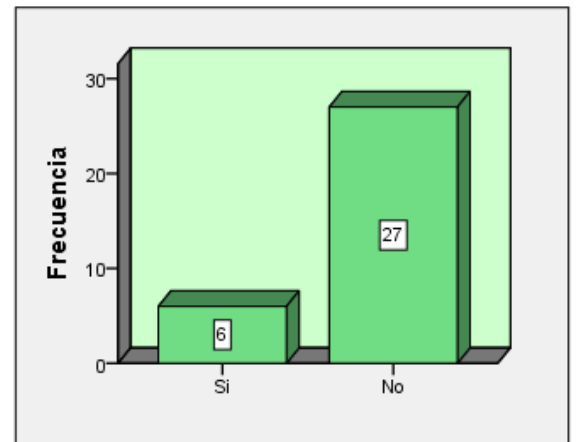
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	3	9,1
	No	30	90,9
Total		33	100,0

El 90% de los encuestados dice que cerca de la vivienda no hay algún caño de aguas negras, botadero de desechos, fábrica, sitios de entretenimiento que presenten contaminación o ruido, el 9% responde que si hay.



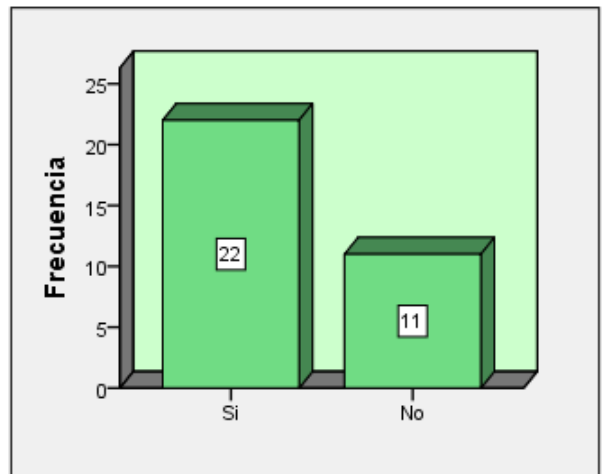
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	6	18,2
	No	27	81,8
Total		33	100,0

De los encuestados el 81% responde que actualmente la vivienda no tiene grietas o tiene algún daño y el 18% dice que si los hay.



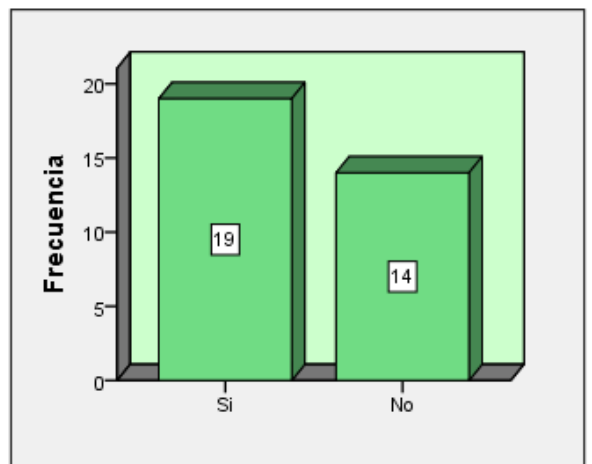
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	22	66,7
	No	11	33,3
Total		33	100,0

Entre el 66% de los encuestados se considera que los cuartos y baños de la vivienda son suficientes para la familia, el 33% no los considera suficientes.



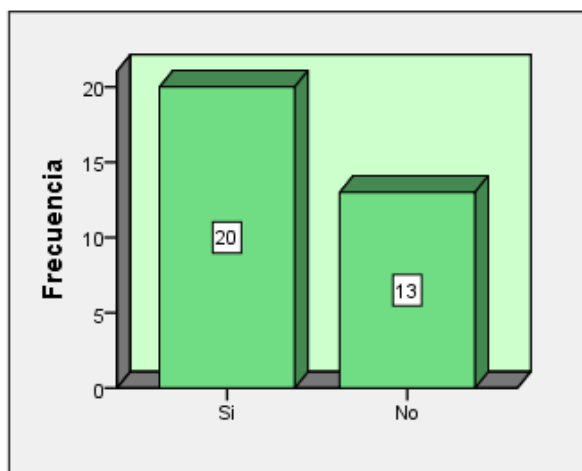
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	19	57,6
	No	14	42,4
Total		33	100,0

En los hogares encuestados el 57% opina que cuando un miembro del hogar desea estar solo, el espacio le permite tener privacidad y el 42%, considera que no puede tener privacidad.



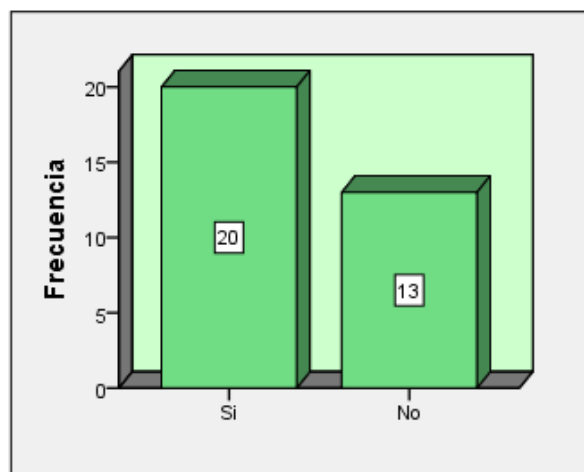
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
Total		33	100,0

El 60% de los encuestados considera que tiene intimidad en las habitaciones, el 39% opina que no tiene intimidad.



		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
Total		33	100,0

Al 60% de los encuestados le preocupa que ante una discusión familiar los vecinos puedan escuchar, el 39% no considera que los vecinos puedan escuchar las discusiones familiares.



En relación con el espacio de la unidad de vivienda, se considera adecuado, sin embargo, en los hogares en los cuales los habitantes sobrepasan de cuatro, se manifiesta que el espacio es inadecuado. Agregando que los cuartos y el baño no son suficientes para las necesidades de los residentes del apartamento. Como consecuencia de esto, los encuestados manifiestan su inconformidad al

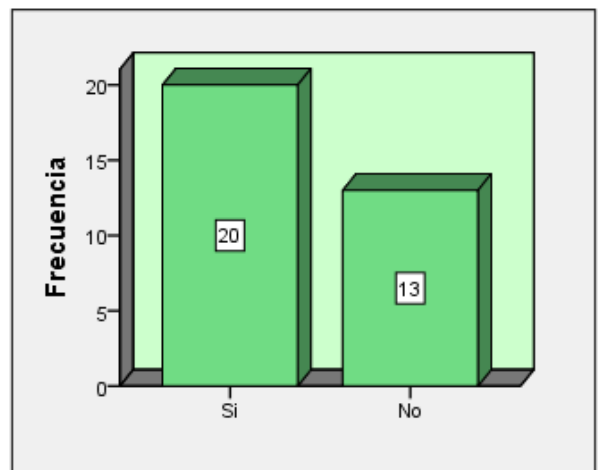
observar que se presenta una falta de privacidad e intimidad cuando se requiere.

Resulta incongruente, que los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte manifiestan que el espacio de su unidad de vivienda es adecuado, pues al observar, de los apartamentos de los 33 encuestados, solo uno conserva la infraestructura tal y como entregó la constructora los apartamentos. Como recordamos en la caracterización del proyecto, se describió que los apartamentos son entregados sin terminados.

Es así como, los propietarios manifestaron que adquirieron otro crédito para efectuar los terminados de los apartamentos como estucar y pintar las paredes, y han realizado los enchapes del piso y el baño. Algunos propietarios, describieron que las plaquetas con las cuales han sido construidos los apartamentos, a la fecha se han cuarteado y como consecuencia han causado daños en los terminados de estucado y pintura de los techos y paredes.

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
	Total	33	100,0

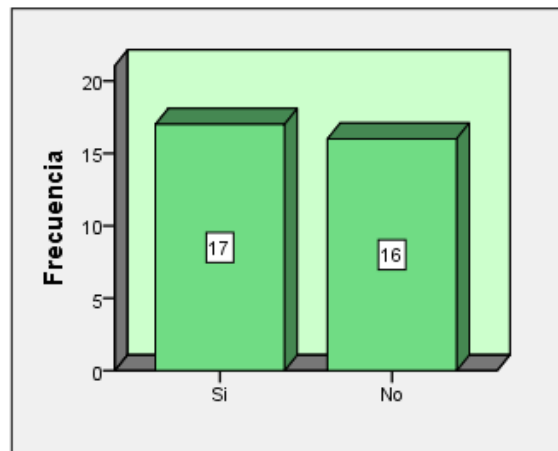
De los encuestados el 60% dice que los ruidos de los demás habitantes de la vivienda le perturban el sueño, al 39% no le perturba.





		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	17	51,5
	No	16	48,5
	Total	33	100,0

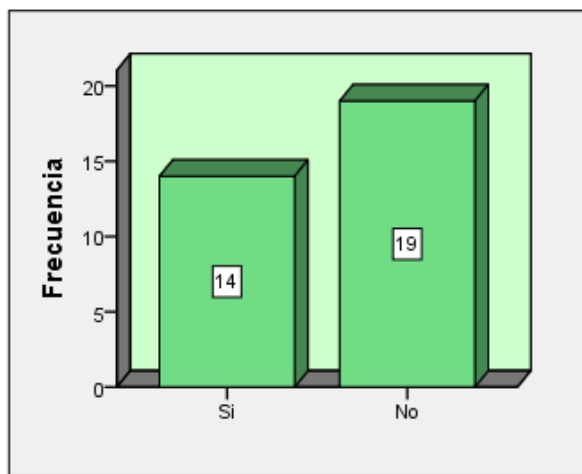
Entre los encuestados el 51% considera que los vecinos de los bloques hacen demasiado ruido y el 48%, opina que los vecinos no hacen ruido.



Igualmente, los encuestados manifiestan que el ruido y la bulla que producen sus vecinos se hacen insoportables, robándoles la tranquilidad por lo cual, deben recurrir a los administradores de las torres para que medien en estas situaciones. Al igual, sucede cuando los niños en cada torre deambulan en los pasillos haciendo demasiado ruido. Los encuestados manifiestan su preocupación, de que sus vecinos puedan escuchar lo que sucede al interior de los apartamentos por ello, sienten ausencia de privacidad.

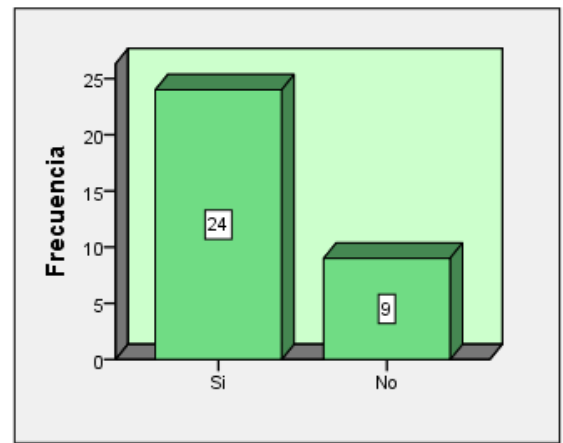
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	14	42,4
	No	19	57,6
	Total	33	100,0

De los encuestados el 57% opina que no hay inseguridad en el barrio, el 42% dice que si hay inseguridad en el barrio.



		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	24	72,7
	No	9	27,3
Total		33	100,0

De los hogares encuestados el 72% se siente tranquilo al dejar su casa sola cuando todos deben salir, el 27% no se siente tranquilo al dejar su casa sola.

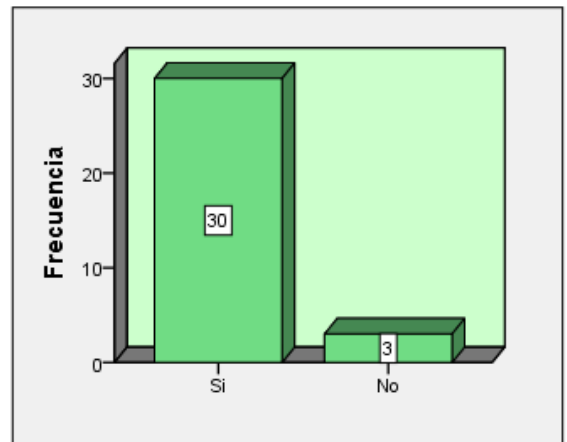


Con respecto a la seguridad, los encuestados se sienten seguros al tener que dejar sus viviendas solas, opinan que el Conjunto y el sector son seguros.

Se observa contradictorio, que los encuestados manifiestan estar tranquilos al tener que dejar su vivienda sola. Por cuanto, al observar las unidades de vivienda, en su mayoría los propietarios han realizado reformas, reforzando la seguridad; como la instalación de rejas en las ventanas y la puerta de acceso a la vivienda al igual, que una reja de acceso a cada torre, de la cual cada propietario de apartamento conserva una llave. Estas reformas, debieron ser ejecutadas por los propietarios de los apartamentos, teniendo que organizarse para ello, por cuanto, la constructora no realizó alguna obra al respecto para minimizar los riesgos de inseguridad.

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	30	90,9
	No	3	9,1
Total		33	100,0

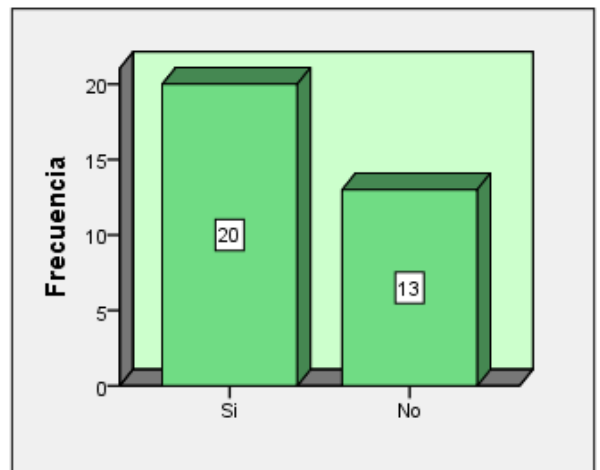
El 90% de los encuestados opinan que el pago de la obligación de la vivienda es adecuado con los ingresos mensuales y el 9% cree que el pago de la obligación hipotecaria es inadecuado.



Los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte consideran que las condiciones para adquirir los apartamentos ofrecidos por el programa VIPA, Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, son favorables para sus beneficiarios. La obligación adquirida para el pago mensual del crédito hipotecario es adecuada, de acuerdo con el nivel de ingresos que tiene cada familia.

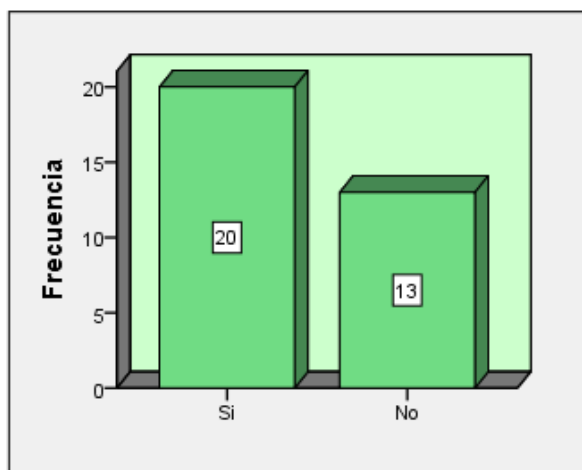
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
Total		33	100,0

Para el 60% de los encuestados, su vivienda está muy distante de su sitio de trabajo, para el 39% no está alejada su vivienda de su sitio de trabajo.



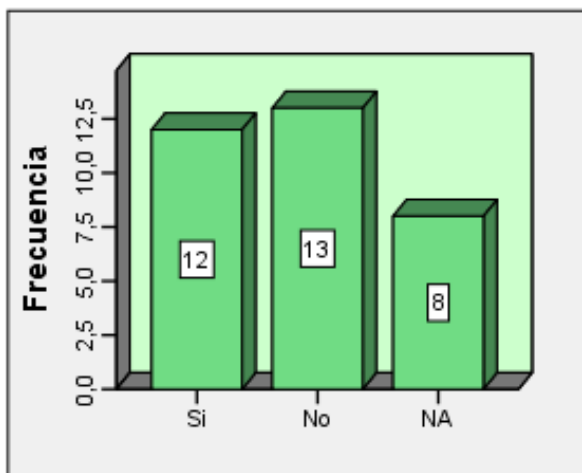
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
	Total	33	100,0

El 60% de los encuestados considera muy distante su vivienda del centro de salud que utiliza, el 39% no considera retirada su vivienda del centro de salud.



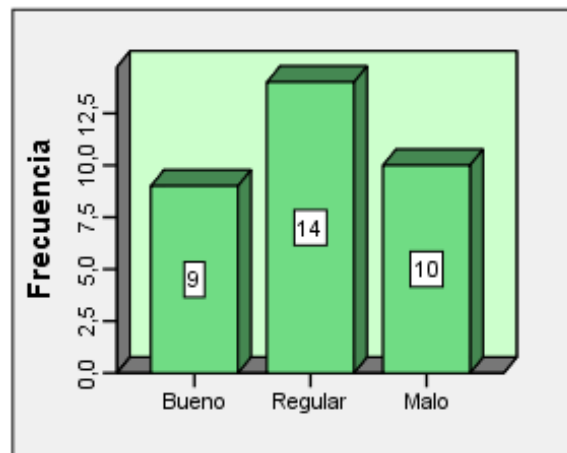
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	12	36,4
	No	13	39,4
	NA	8	24,2
	Total	33	100,0

Entre los encuestados el 39% opina que su vivienda no es muy alejada del sitio de estudio de sus hijos, el 36% considera distante su vivienda del colegio o universidad de sus hijos.



		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Bueno	9	27,3
	Regular	14	42,4
	Malo	10	30,3
	Total	33	100,0

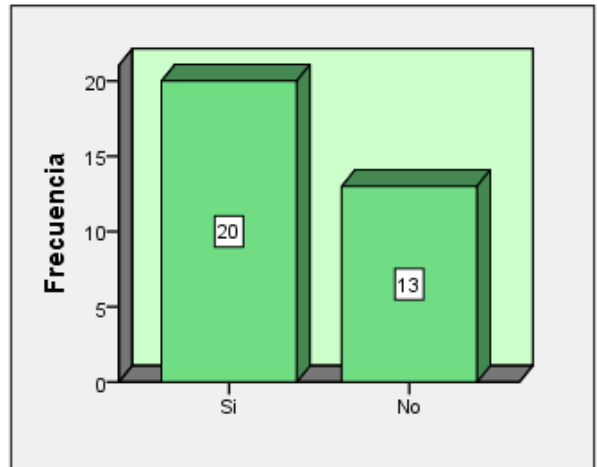
De los encuestados el 42% opina que el sistema de transporte hacia su vivienda es regular, el 30% opina es malo y el 27% considera que el sistema de transporte es bueno.



En lo referente al acceso al Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, sus residentes consideran, que su vivienda está muy lejos de su sitio de trabajo, de los centros de salud, a los cuales están adscritos al igual, que los centros educativos como colegios y universidades no son cercanos a su vivienda. Sumado a lo anterior, los encuestados opinan, que el servicio de transporte no es bueno y para subsanar esta problemática, han adquirido motocicletas como medio de transporte.

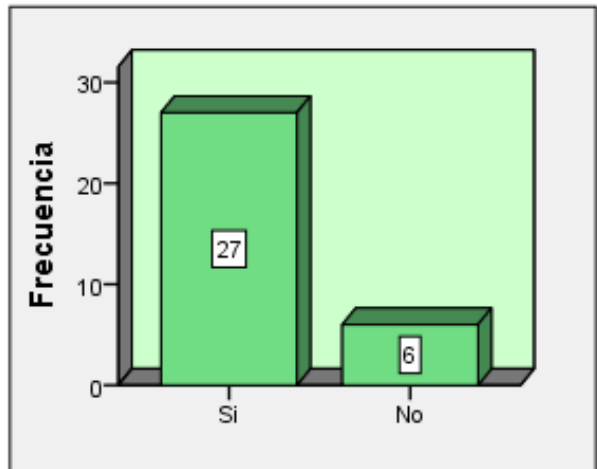
		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	20	60,6
	No	13	39,4
Total		33	100,0

Entre los hogares encuestados el 60% considera que las condiciones de su vivienda son dignas, el 39% opina que las condiciones de su vivienda no son dignas.



		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Si	27	81,8
	No	6	18,2
Total		33	100,0

El 81% de los encuestados opina que su vivienda le ha traído a su familia alegría y mejor calidad de vida, el 18% considera que la vivienda no le ha traído alegría y calidad de vida



Al momento de aplicar la encuesta, algunos entrevistados declararon su conformidad con la vivienda entregada, en lo correspondiente a que es una vivienda adecuada, manifestando frases como: “Pues ya que, eso fue lo que nos entregaron”, “Uno siempre anhela tener lo propio y no pagar más arriendo”.

Los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte se muestran satisfechos con la vivienda recibida a través del programa de vivienda de interés social para ahorradores, que forma parte de la política pública nacional; pues al comparar las condiciones en las cuales debían vivir, antes de habitar este proyecto, perciben que las condiciones del proyecto son más dignas que las de sus viviendas anteriores.

De acuerdo con esta percepción, podría concluirse que las condiciones de precariedad del déficit cuantitativo y el déficit cualitativo de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, hacen que aunque las viviendas entregadas a través de la política pública de vivienda nacional; presenten falencias en cuanto a calidad, los beneficiarios reciben estas viviendas con resignación pues, las condiciones de vivienda en las que se encontraban son menos dignas que la vivienda recibida a través del programa de vivienda de interés social para ahorradores. Habitar ahora en una vivienda propia es un logro y dejar de pagar arrendamiento, hacen que la vivienda actual se configure en una vivienda digna para ellos.

#### 4.2 PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA OBTENER UNA VIVIENDA EN EL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE.

Según entrevista E4, sobre el proceso de adquisición de crédito hipotecario, para el programa VIPA, después del mes de mayo de 2013, cuando se aprobaron los programas de Vivienda de Interés Prioritario, VIPA, por parte del gobierno Santos, las entidades financieras iniciaron las gestiones para empezar a promocionar los beneficios para comprar vivienda en los programas VIPA.

Según lo establecido por parte del gobierno, con este programa se beneficiarían 86 mil hogares con ingresos de hasta dos (2) SMLMV, es decir

\$1.179.000, y con el interés de adquirir vivienda de interés prioritario urbana nueva en los proyectos que se seleccionen en desarrollo del programa.

Las entidades financieras, como Davivienda, Bancolombia, Avvillas y el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), entre otras, junto a las empresas constructoras, formalizaban convenios y realizaban apertura de salas de ventas. De acuerdo con lo previsto en los términos de referencia definitivos, una vez seleccionados los proyectos, los proponentes tienen un período de comercialización que oscila entre 5 y 7 meses, período en el cual se instalan las salas de venta de los proyectos seleccionados.

Las familias interesadas deberían presentarse en las salas de ventas de los proyectos que se construirán en el marco de este programa, seleccionar el proyecto de mayor conveniencia para la familia y cumplir con los siguientes requisitos:

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



- ✓ No haber sido inhabilitados por haber presentado documentos o información falsa con el objeto de que le fuera adjudicado un subsidio.

Una vez aprobados los proyectos de las constructoras en el marco del programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores se publicaron en la página web de la Fiduciaria Bogotá, para que cualquier persona interesada pudiera verificar los listados de proyectos, el constructor y su ubicación.

Una vez que cada familia escogía libremente su propio proyecto de vivienda ofrecido por la entidad financiera y la constructora, se recomendaba que en ese momento debiera empezar a diligenciar la documentación requerida. Definido el proyecto por el usuario, debió suministrar al constructor la siguiente información:

1. Un formulario de postulación debidamente diligenciado, en el formato establecido por Fonvivienda o la Caja de Compensación, indicando los datos de los miembros que conforman el hogar, incluyendo información socioeconómica y la identificación del jefe del hogar.
2. La identificación del proyecto de vivienda en donde aplicaría el subsidio familiar de vivienda, en caso de ser otorgado en favor del usuario; describiendo la manifestación de que ninguno de sus miembros se ha postulado para ser beneficiario en otro proyecto de vivienda de interés prioritario que haya sido seleccionado en el marco del programa.
3. Registro civil de matrimonio o prueba de la unión marital de hecho.
4. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los mayores de 18 años y registro civil de nacimiento de los demás miembros del hogar que se postula.
5. Documento que acredite la existencia de un ahorro mínimo del cinco por ciento (5%) del valor de la vivienda, en cualquiera de las modalidades de ahorro a que se refiere el decreto 1432 de 2013.
6. Carta de pre-aprobación del crédito por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda.

7. Autorización del hogar para que, en el evento de resultar beneficiario del subsidio, los recursos se giren al oferente en los plazos y condiciones señalados en los términos de referencia de los procesos de selección.
8. En caso de ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para adquisición de vivienda urbana nueva, otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por Fonvivienda, con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 1432 de 2013, la autorización para que dicho subsidio sea girado al patrimonio autónomo o al Fovis de la Caja respectiva, según sea el caso.

Para ser beneficiario de una vivienda VIPA, se debía tener en cuenta que las 86 mil viviendas ofrecidas por el gobierno estaban distribuidas en todo el país, por lo cual, en cada región se asignarían los cupos determinados para cada departamento. Para el Valle del Cauca se asignaron 8.339 viviendas según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Por esta razón los constructores u oferentes de los proyectos seleccionados en cada municipio o ciudad presentaban el listado de hogares que se acercaron a las salas de ventas y manifestaron cumplir con los requisitos.

Para el logro de esta meta de cada familia, las Cajas de Compensación Familiar, dentro de sus funciones incluían, apoyar en la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas para los hogares beneficiarios. Fonvivienda puede verificar su cumplimiento cuando lo considere necesario en casos de asignaciones de subsidios ya asignados o duplicados. Si existen imprecisiones o irregularidades en los datos entregados, se otorgará un plazo para que el oferente y/o el hogar solicitante emitan aclaraciones, pero si no se subsanan, se rechazará al beneficiario y se solicitará al oferente proponer otro.

Los beneficios que recibían los hogares en el marco del programa VIPA son:

- ✓ A los hogares de ingresos de hasta 1,5 SMLMV podría asignárseles un subsidio hasta por 25 SMLMV, y a los de ingresos de más de 1,5 y hasta 2 SMLMV, podría asignárseles un subsidio hasta por 22 SMLMV.
- ✓ Recibirían la cobertura de la tasa de interés, que equivalía a 5 puntos de la tasa del crédito que se les otorgue para la adquisición de la vivienda.
- ✓ Los beneficios antes señalados deberían aplicarse en la adquisición de las viviendas incluidas en los proyectos seleccionados en desarrollo del programa.
- ✓ El valor de cada vivienda no podrá superar los 70 SMLMV. Es decir \$41.265.000.

Los listados de las familias favorecidas por el programa VIPA se presentaban por los proponentes, es decir, por las constructoras y estos listados eran objeto del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 21 y siguientes del Decreto 1432 de 2013. Una vez verificados los listados de los solicitantes favorecidos, la entidad del patrimonio autónomo Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA, comunicaba a la entidad financiera, en este caso al Fondo Nacional del Ahorro, FNA, quien a su vez debía comunicar a las familias beneficiarias.

El Fondo Nacional del Ahorro contactaba al beneficiario favorecido y se confirmaba el cierre financiero, es decir, el cumplimiento de todos los requisitos por parte del beneficiario del crédito hipotecario y realizando todo el proceso de desembolso entre el Fondo Nacional del Ahorro y la constructora. El desembolso del crédito se hacía a la fiducia configurada para la captación de los aportes al proyecto de vivienda, a la cual ingresaban los dineros por subsidios, ahorros voluntarios y créditos contraídos. Concluido el cierre financiero, la entidad financiera, el Fondo Nacional del Ahorro; procedía a firmar las escrituras con los beneficiarios ante notaria, para iniciar la entrega

de los respectivos apartamentos. El tiempo de entrega de cada apartamento debía ser de forma inmediata, es decir al momento de firmar las escrituras ante la notaria. A partir de este momento las familias favorecidas podían disfrutar y habitar el apartamento adquirido según el proyecto escogido, para este caso Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, los beneficiarios del crédito hipotecario decidían el tiempo de duración de pago del crédito hipotecario, el cual tiene un máximo de 30 años.

#### 4.3 PERCEPCIONES DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE, SOBRE LAS VIVIENDAS ENTREGADAS A TRAVÉS DEL PROGRAMA VIPA.

Las personas entrevistadas, coinciden en un concepto de vivienda digna que reúne una lista de condiciones como son: Espacio suficiente, mínimo 2 baños, materiales de buena calidad, estar ubicada en una zona de la ciudad segura, el derecho a conocer con detalle cómo sería la vivienda que se les entregaría a través del Programa de Vivienda de Interés Social para ahorradores, así mismo, el funcionamiento del conjunto residencial en términos legales, jurídicos y de manejo de la convivencia. De esta manera, según la entrevista E5, se considera que el concepto de vivienda digna es aquella unidad de vivienda: “que tenga la comodidad para vivir bien, no con lujos, pero que cuente con los espacios y servicios necesarios”. En la entrevista E6, la residente dice: “Vivienda digna es la que cuenta con todos los espacios y servicios básicos. Construida con materiales de buena calidad y que la zona en la cual se ubica es adecuada”. Los residentes entrevistados coinciden en que la unidad de vivienda entregada en el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte no es una vivienda digna. Según la entrevista E8, la beneficiaria dice: “el espacio es muy pequeño y no tiene terminados”. En la entrevista E9, el residente manifiesta que: “La vivienda no cuenta con mobiliario para guardar los alimentos, ni la ropa, ni lo del aseo”. En la entrevista E7 el beneficiario, dice: “las personas que vienen de vivir en casas, los muebles no les caben en

el apartamento”. Según la entrevista E15, el residente manifiesta: “Tuve que comprar los electrodomésticos y muebles de acuerdo con las medidas del espacio para que pudieran caber.

El espacio tan pequeño de la cocina es compartido con la zona de oficios, situación que preocupa a los residentes, porque la manipulación de los alimentos, según los entrevistados, está muy próxima a los detergentes y productos de limpieza lo que puede contaminarlos. Según la entrevista E14, la residente dice: “Me preocupo cuando estoy preparando los alimentos y lavando la ropa el uso del jabón, los desinfectantes y blanqueadores hacen gases, que pueden contaminar la comida”. El apartamento solo cuenta con un baño, lo cual genera inconvenientes. De acuerdo con la Entrevista E2, la residente manifiesta que: “cuando nos visita algún familiar o amigo que solicita el préstamo del baño y está ocupado por alguien que se está bañando, es una situación incómoda”. En la entrevista E9, el residente manifiesta que: “cuando debemos salir varias personas de la vivienda y necesitamos realizar el aseo personal, las demoras causan conflictos”.

Los beneficiarios entrevistados, exponen que la construcción de las unidades de vivienda no fue con materiales de calidad, manifiestan que las paredes de los apartamentos son compartidas, de esta manera los apartamentos medianeros comparten dos paredes con sus vecinos de al lado. Algunos entrevistados comentan que, como consecuencia de esto, hay actividades de los habitantes del conjunto que no cuentan con privacidad ni intimidad. Según la Entrevista E15, el residente manifiesta que, en horas de la noche, a eso de las 11 pm, se escucha cuando las parejas tienen intimidad”, “Se escuchan los gemidos... hasta la cama se escucha cuando chirrea”. De acuerdo con la entrevista E10, la residente dice: “Nosotros escuchamos hasta cuando el vecino del tercer piso está orinando”.

De acuerdo con la entrevista E11, el informante menciona que: “cuando vamos a hablar con mi esposa sobre situaciones familiares, debemos cerrar las ventanas para que los vecinos no escuchen”. Según la entrevista E14, la residente comenta que: “cuando voy a tener intimidad con mi esposo, “empezamos cerrando las ventanas, hasta la del baño y revisando el estado de la cama, pues, por mi dignidad, me preocupa que, al salir del apartamento, sea el comentario de los vecinos”.

Los residentes manifiestan que: “no es agradable la apariencia del apartamento cuando se los entregan. Según la entrevista E13, dice la residente: “Observar el apartamento sin terminados, nos hizo pensar en que es empezar de cero (0)”. En la entrevista E1, la residente dice: “la primera impresión es que, aún no nos podíamos pasar a ocupar el apartamento, hasta no hacer los terminados, lo cual implicaba más tiempo de espera soportando todas las incomodidades donde vivíamos”.

Según la entrevista E12, la residente manifiesta: “en la torre donde vivo hay una señora que por cuestiones económicas no ha podido realizar las reformas de terminados en el apartamento. La apariencia del apartamento es de humedad e insalubridad. El apartamento es oscuro” y finaliza diciendo: “estos apartamentos como los entregan son una cueva”.

Las unidades de vivienda son entregadas sin terminados, es decir, en obra gris, los entrevistados manifiestan que para hacer digno el lugar, en su mayoría los residentes han tenido que adquirir créditos adicionales para realizar los terminados como: instalación de pisos, cielo raso falsos, estucado y pintura de paredes y techos, terminado de enchapes en el baño y la cocina, instalación de mesones completos que permitan la organización de utensilios de la cocina y el almacenamiento de víveres. Al respecto la residente según entrevista E5 dice: “en mi casa somos varios los que trabajamos y así podemos pagar el crédito por la vivienda y el que tuvimos que hacer para

hacerle los terminados al apartamento, pero la gente que solo tiene para pagar la deuda del apartamento ha tenido que meterse así con humedades y oscuridad en el apartamento”.

Igualmente, los residentes han tenido que invertir en la instalación de puertas para los cuartos, pues la vivienda es entregada solo con la puerta principal y la puerta del baño; esto con el fin, de tener privacidad e intimidad. Según la Entrevista E15, el residente dice: “no solo tenemos que cumplir con la cuota del crédito hipotecario, sino que, además, se han incrementado mis obligaciones por créditos adicionales para hacer vivible el apartamento”.

Los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte entrevistados manifiestan que el espacio del apartamento que se les entregó es muy pequeño. Según entrevista E5, la residente manifiesta: “cuando estábamos en el proceso de compra del apartamento, se nos dijo que existía la posibilidad de que el espacio del estudio podría ser adecuado como un cuarto, pero el espacio es tan pequeño que solo cabe una cama sencilla y no cabe ninguna otra cosa”.

El consenso de los entrevistados opina que el espacio tan reducido del apartamento es para un grupo familiar de máximo tres personas. Con respecto al diseño del apartamento algunos residentes consideran que el diseño de la unidad de vivienda está bien, pero suponiendo que sea habitada máximo por tres personas o un matrimonio con no más de dos niños. Según entrevista E15, el residente opina: “siendo el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, un proyecto del Programa VIPA, para estratos 1 y 2, se debe considerar que, en los hogares de estos estratos, las familias son de más de tres personas, entonces el espacio para estos hogares es muy pequeño”.

En relación con la dimensión de la Unidad de Vivienda, del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte y el concepto de vivienda digna; el representante de la constructora manifestó que: “la constructora considera que los

apartamentos entregados son viviendas dignas, por cuanto, es una vivienda en un conjunto que cuenta con servicios públicos y es habitable”. El mismo representante con relación a las medidas de la Unidad de vivienda, explica lo siguiente: “para determinar el tamaño, nos regimos por las medidas de las unidades de vivienda de interés social que ofrecen otras constructoras. Entonces, si en el mercado las viviendas de interés social se construyen de 42 metros cuadrados, nosotros las edificamos de 43 metros cuadrados”. Al preguntar al representante de la constructora, con respecto, a que normativas oficiales seguían para la construcción de las viviendas, con respecto a medidas y aspectos técnicos relacionados con la habitabilidad de las viviendas, el ingeniero, reitero, que la construcción de estas viviendas se rige por el mercado. El representante de la constructora dice: “Nosotros evaluamos los programas que hay en el mercado, que se están ofreciendo y así definimos las condiciones de las viviendas a construir”.

Por otra parte, las funcionarias de la Caja de Compensación Familiar Comfandi, operadora del proyecto, consideran que las viviendas entregadas en el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte cumplen con el tope del valor que establece la política nacional con respecto a las viviendas VIPA y la capacidad adquisitiva de los beneficiarios. Las funcionarias de la Caja de Compensación familiar dicen: “las viviendas del Proyecto Alto Piamonte son viviendas dignas porque cumplen con las condiciones mínimas que se solicitan para las viviendas de interés social y el precio lo pueden pagar los beneficiarios con los bajos recursos que tienen. Son viviendas que están muy bien, teniendo en cuenta que la mayoría de los beneficiarios son obreros y empleados que ganan uno o dos salarios mínimos y con estos ingresos no pueden acceder a otros proyectos, que son a los que ellos aspiran porque les parecen más bonitos y más cercanos a las actividades que realizan, pero por sus ingresos no pueden aplicar”.



Los residentes entrevistados del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte consideran que los apartamentos tienen buena iluminación y ventilación. Según la entrevista E15, el residente manifiesta: “los apartamentos son iluminados y ventilados, porque el Conjunto Multifamiliar, está ubicado en zona de ladera por eso ventea bastante y entra buen aire a los apartamentos”.

Sobre las condiciones del espacio del conjunto multifamiliar, los entrevistados manifiestan su inconformidad sobre el hecho de que no tenga parqueaderos definidos cerca de las torres de apartamentos. Según la entrevista E1, la residente dice: “Solo hay unos pocos parqueaderos para carros en la parte de atrás de las torres y en ese lugar se deben dejar los vehículos a la intemperie sin ninguna seguridad”: Comenta además que: “la vía de ingreso al conjunto multifamiliar ha sido tomada por los residentes que tienen motos para parquearlas allí, para poder visibilizarlas y cuidar de ellas. Igual, que los vehículos, las motos quedan a la intemperie sin seguridad”. Así mismo, los residentes manifiestan que, en el Conjunto Multifamiliar, todo es pequeño, incluyendo los pasillos. En la entrevista E14, la residente manifiesta: “en los pasillos se instalaron los extintores y con ellos se han golpeado algunos vecinos por el poco espacio de tránsito en el pasillo”.

Los residentes del conjunto manifiestan que éste no tiene zonas verdes es una zona muy pequeña, Según entrevista E15, el residente dice: “la zona verde que se encuentra en medio de la unidad pertenece al municipio y la constructora instaló un pasamanos y un resbalador en medio de las torres de los apartamentos, este parque es público y no tiene columpios y, además, nosotros los propietarios de la unidad tenemos que cuidarlo de que no se llene de delincuentes”. En entrevista E14, la residente manifiesta: “no hemos dejado instalar marihuaneros ahí, porque somos nosotros los que tenemos que estar cuidando”.

Los beneficiarios del proyecto manifiestan que, al interior de la Unidad, no se entregó iluminación de acceso a las torres, al parque infantil y a las zonas comunes por lo cual, la comunidad tuvo que diligenciar la instalación de esta iluminación y pagarla de su propio pecunio, al igual, que la iluminación de los pasillos internos de cada torre. Los entrevistados coinciden en afirmar que la prestación del servicio de agua y energía es eficiente, se realiza regularmente y de buena calidad, sin embargo, manifiestan la preocupación de que el voltaje de energía es variable. Según la entrevista E14, la residente dice: “a veces el voltaje aumenta y se han dañado varios electrodomésticos en algunos apartamentos”.

Los residentes Informan que, cuando les fue entregada la vivienda, el conjunto no contaba con gas domiciliario por ello, tuvieron que realizar la gestión pertinente para la instalación del gas domiciliario en el conjunto residencial y pagarlo ellos mismos. Según entrevista E14, la residente manifiesta que: “cuando solicitamos instalar el gas, la empresa que lo iba hacer, inicio labores queriendo instalarlo sin tener en cuenta la estética de la Unidad. Como es una unidad de interés prioritario-personas estrato 1 y 2- quieren hacerlo de la manera más rústica, más fea. Para evitar esto; los residentes nos organizamos, hicimos acciones solicitando la mejor calidad de la instalación del servicio”.

Los propietarios entrevistados expresan que, cuando les fueron entregadas las unidades de vivienda solo contaban con servicio de agua, energía y alcantarillado.

Los residentes entrevistados manifiestan que, en el concepto de vivienda digna, consideran está incluido el derecho a conocer a ser bien informados, sobre el proyecto de vivienda en el cual iban a comprar su apartamento y las implicaciones que traía consigo un conjunto multifamiliar abierto. Agregan que no conocían el concepto de propiedad horizontal y su funcionamiento.

Exponen que no recibieron orientación alguna sobre este aspecto y como consecuencia de las diferentes problemáticas que se fueron presentando en la cotidianidad, los mismos residentes tuvieron que organizarse, realizar las consultas pertinentes y llevar a cabo las acciones correspondientes.

En la entrevista E15, el residente dice: “los propietarios tuvimos que entender que cada torre debe constituirse como una empresa, con un NIT diferente para cada una, entender que debíamos pagar unos impuestos por haber adquirido esta vivienda y no cumplir con estas acciones nos implica unas obligaciones legales y jurídicas”

Los beneficiarios entrevistados manifiestan que al presentarse situaciones referentes al mantenimiento de las torres o del prado de la zona verde aledaña que no hace parte del conjunto, debieron organizarse y conformar comités en cada torre, estableciendo una cuota mensual para realizar las acciones de mantenimiento. No se les orientó que debían elegir un representante legal por cada torre, quien debía asumir la responsabilidad legal y jurídica de la misma.

Según entrevista E15, el residente comenta: “el desconocimiento de estos asuntos y que no nos digan sobre todos estos compromisos y gastos adicionales al adquirir el apartamento; vulnera mi dignidad y para mí esto no es una vivienda digna. Para solucionar estos problemas, los que han asumido la tarea de administradores de cada torre, han tenido que instruirse sobre lo que tiene que ver con propiedad horizontal y su manejo; realizando las visitas a las entidades, consultando en internet, preguntando a los administradores de otros conjuntos. Pidiendo permiso en el trabajo para hacer las averiguaciones y a veces gastando todo un día en estos trámites”.

Se ha requerido realizar una labor pedagógica con la comunidad del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, iniciando con la explicación de que el adquirir la vivienda en el conjunto implica que se hace propietario de la Unidad de

Vivienda y todos los dueños de los apartamentos son los propietarios del conjunto multifamiliar.

Según entrevista E11, el residente dice: “Ha habido problemas con los demás residentes para hacerles entender que el mantenimiento y arreglo de las zonas comunes es responsabilidad de todos y que también, los costos deben ser asumidos por todos. Estas responsabilidades nos generan gastos adicionales a la cuota del crédito hipotecario a todos los hogares del conjunto. Igual, todos debemos colaborar con las jornadas comunitarias para el aseo del Conjunto Multifamiliar y las zonas comunes”.

Los beneficiarios del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte manifiestan que la Caja de Compensación Familiar-Comfandi- se limitó a realizar un proceso de intervención social, intentando trabajar la sana convivencia en el conjunto con los niños, cuando ya los propietarios habían adquirido las viviendas y las habitaban, sin embargo, los residentes no consideran fructífera esta labor. Manifiestan su inconformidad con esta Caja de Compensación, por cuanto, siendo ellos quienes comercializaron el proyecto, no orientaron a los beneficiarios sobre todas las implicaciones que traía consigo adquirir una propiedad en un conjunto multifamiliar abierto y ante las inquietudes que surgen sobre las problemáticas relacionadas a ello, no encuentran respuestas en esta entidad.

Según entrevista E14, la residente manifestó: “de Comfandi venían unas señoras que hacer talleres con los niños para trabajar la convivencia, jugaban un rato, pero no se hacía ningún trabajo con los adultos que también tienen problemas de convivencia. Ellas vinieron varias veces, pero eso fue todo lo que hicieron”. En la Entrevista E11, el residente dice: “nunca en las reuniones que se hicieron que fueron con las señoras de Comfandi y alguien de la constructora, en las reuniones se habló de todo el trabajo y el dinero que nos

tocaba porque estábamos comprando una propiedad horizontal en una unidad abierta no nos explicaron que era esto”.

Los residentes se sienten confundidos y desamparados con respecto a este asunto, por cuanto, han acudido igualmente, a la constructora y a la alcaldía, sin recibir respuesta. Según entrevista E15, el residente dice: “Yo me pregunto, por qué si la mayoría de los problemas de convivencia se generan por arrendatarios y es un proyecto VIPA, que se le, ha entregado a personas de bajos ingresos, que tuvieron que cumplir con ciertos requisitos para acceder a ella, se está permitiendo que se arrienden apartamentos en el conjunto”. Yo he acudido a todas las entidades promotoras del Proyecto de vivienda sin recibir orientación de alguna de dichas entidades. No recibí respuesta en Comfandi, ni en la Secretaria de Vivienda de la Alcaldía, por lo que envíe una petición al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de donde me enviaron una carta diciendo, que no era competencia de ellos y que hiciera la consulta en la superintendencia de Subsidio de Vivienda. Creo que lo hacen para que la gente se canse y no presente las quejas”.

Los residentes manifiestan que la Caja de Compensación Familiar Comfandi, es quien controla que las viviendas no sean arrendadas y permanezcan habitadas por los propietarios. Según entrevista E15, el residente menciona: “con presentar una excusa de fuerza mayor, algunos propietarios reciben la aprobación de Comfandi para arrendar la unidad de vivienda”.

La problemática de arrendatarios que no respetan la convivencia ha propiciado que algunos propietarios deseen salir del conjunto familiar, por ello, uno de los administradores de las torres, ha emprendido la tarea de investigar quien ejerce control sobre el arrendamiento de las viviendas asignadas a través del Programa Vipa. Hasta el momento no ha recibido respuesta alguna, sobre el ente regulador de esta situación por ello, como todas las demás problemáticas, son los mismos residentes del conjunto multifamiliar quienes,

han tenido que diseñar estrategias para hacer manejable esta situación. Según entrevista E11, el residente manifiesta: “Varios vecinos me han dicho que se van a ir porque el vecino ruidoso no los deja descansar y ellos tienen que madrugar a trabajar. Yo les digo venga, pero miremos, vamos entre varios vecinos y hablamos con el señor que a usted no lo deja descansar, no nos deja ver televisión con ese ruido y así, trato de convencerlos porque si los propietarios se van y quedan solo los arrendatarios, la unidad se nos vuelve un desorden”.

Los beneficiarios entrevistados, exponen que el acceso al conjunto residencial es sobre un terreno irregular, se hace a través de escaleras lo cual, dificulta el ingreso de personas con limitaciones físicas. No hay una señalización en el conjunto residencial que indique las entradas y salidas o rutas de evacuación. Según entrevista E14, la residente manifiesta que: “la persona que viene por primera vez al conjunto multifamiliar debe estar acompañada de un residente para no perderse. Me preocupa que, con tanta irregularidad de las vías de acceso a las torres, teniendo en cuenta que es zona de ladera, alguna persona pueda sufrir una caída”.

Con respecto al acceso al conjunto multifamiliar, los entrevistados comentan que solo hasta hace tres meses, la ruta del Transporte Masivo Integral fue mejorada para que llegará hasta el conjunto multifamiliar; antes de esto, los residentes debían caminar aproximadamente tres cuadras, en medio de la oscuridad pues el sector no está iluminado, enfrentándose a la inseguridad. Con el fin, de mejorar su movilidad, los residentes han adquirido motocicletas. Agregan que es muy demorado el sistema de transporte del MIO. Los residentes manifiestan que utilizan el servicio público de transporte de “motoratones” (transporte pirata) y los “jeepetos”, transporte informal, asumiendo los riesgos que este transporte implica. Según entrevista E12, la residente comenta: "para transportarnos hasta aquí es bueno el transporte

porque uno sale y al frente coge un motoratón o un jeepeto que lo baja a uno rápido, pero yo no utilizo ese MIO, que le toca a uno caminar y se demora”.

En cuanto al tema de seguridad, los residentes del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte exponen que las condiciones en las cuales se entregó el conjunto y las unidades de vivienda son inseguras; manifiestan que se han presentado robos al interior de los apartamentos, al igual, que un gran número de hurtos de motocicletas. Comentan que cuando se entregaron las unidades de vivienda, era un conjunto totalmente abierto hacia el sector en el cual se encuentra ubicado y en cada torre se había instalado una reja sencilla. Los residentes debieron instalar en cada torre rejas con chapa, gato hidráulico y alrededor de la unidad instalar una cerca con alambre de púas para minimizar los riesgos de inseguridad; todos estos gastos asumidos por los residentes de la Unidad, teniendo ellos mismos que realizar las gestiones para su instalación. Por medidas de seguridad, la reja de entrada a cada torre debe permanecer con llave. Cada residente posee llave de la chapa, por ello, el frecuente uso causa daños a la misma y a las llaves, entonces los residentes deben costear permanentemente los gastos de reparación y copias de las llaves.

Igualmente, como consecuencia de los robos sucedidos, los propietarios de las unidades de vivienda han instalado rejas en las ventanas y la puerta de acceso al apartamento para tener tranquilidad. Manifiestan los entrevistados que el estado como fue entregado el Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, sin condiciones de seguridad, les producía temor. Según Entrevista E15, comenta el residente: “Cuando me pase a vivir al conjunto yo no dormía por el temor. Como a este proyecto de vivienda llegó a vivir gente que no es de esta zona, yo creo que los vecinos están resentidos porque no les dieron la primera opción de que ellos compraran aquí por eso con varios vecinos creemos que los hurtos de los vehículos sean por este malestar”.

Los entrevistados exponen que, al interior de las unidades de vivienda, tienen problemas de convivencia, a causa del limitado espacio. De acuerdo con la entrevista E1, la residente manifiesta: “Yo tuve inconvenientes con mi hermano por la escogencia del cuarto más grande, que me dieron a mí por ser la mayor y como yo trabajo tengo mis cosas”. Igualmente, según entrevista E11, el residente comenta: “al ser aficionado a las películas de terror que veo en la sala, tenía problemas con mi esposa porque el ruido no la dejaba dormir a ella en el cuarto; entonces tuve que comprar unos audífonos y ver las películas con ellos para no incomodar a mi esposa”.

De acuerdo con la entrevista E14, la residente manifiesta: “al mediodía mi esposo descansa en el sofá de la sala, cerca de la cocina, donde está el lavadero y si estoy lavando, tengo que cuidar que no se me caiga algo y evitar los ruidos para no despertarlo”. Igualmente, según entrevista E10, la residente dice: “aquí tenemos problemas con mi esposo cuando él quiere entrar a la cocina, porque no hay suficiente espacio para que los dos estemos al mismo tiempo en el espacio”.

Los beneficiarios entrevistados del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte manifiestan tener inconvenientes entre vecinos, cuando algún residente escucha música en alto volumen, siendo el espacio de las torres pequeño y escuchándose demasiado ruido que invade la tranquilidad de todos los apartamentos de la torre. Según entrevista E15, el residente dice: “hemos buscado formas para organizarnos y atender problemas por ejemplo cuando un vecino hace mucha bulla. Al principio yo iba solo hasta el apartamento donde había ruido y le pedía al vecino bajar el volumen. Ahora invito a varios vecinos para ir a decirle al vecino ruidoso que le baje el volumen al radio”.

Se presentan inconvenientes de convivencia, cuando algunos residentes al salir no dejan con llave la reja de ingreso a la torre, sin tener en cuenta, los



posibles riesgos de facilitar robos en la torre. Los residentes manifiestan que la mayor parte de los problemas por convivencia se presentan por arrendatarios.

Hay problemas de convivencia, cuando algunos residentes ocupan las zonas comunes, ubicando elementos personales porque no les caben en la Unidad de Vivienda. Según entrevista E14, la residente comenta: “algunos vecinos cogieron de estar poniendo las bicicletas en los espacios comunes porque no caben en el apartamento, como las materas también, entonces no se podía caminar por los pasillos y por la falta de parqueaderos algunos vecinos pretenden entrar las motos al interior de los pasillos de las torres”.

Las personas entrevistadas manifiestan que, es difícil manejar la comunidad de residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, por cuanto, hay personas provenientes de diferentes zonas de la ciudad como Siloé, Distrito de Aguablanca y laderas de la ciudad. Hay una población con baja escolaridad, por lo cual, se dificulta, que entiendan las responsabilidades de la propiedad horizontal y el respeto por la convivencia. Según entrevista E8, la residente comenta: “no toda la gente es estudiada entonces no entiende muy bien todo lo que hay que hacer porque es una propiedad horizontal abierta, no entienden por qué tienen que pagar ellos, dicen que por qué no lo hace Comfandi. Por eso no les gusta ir a las reuniones o van y no opinan. Dicen yo puedo hacer bulla porque estoy en mi casa”.

De acuerdo con la entrevista E2, la residente comenta: “tengo muy buenos vecinos, generosos y colaboradores. Hacemos asados y reuniones... en diciembre decoramos la Unidad. Hacemos el aseo entre todos.”

Con respecto a la asequibilidad para ser propietario de una unidad de vivienda en el conjunto multifamiliar, manifiestan los propietarios entrevistados, fue dispendiosa y tediosa, dice una residente: “Es un papeleo increíble”. Además, de la documentación para el trámite del subsidio de vivienda familiar nacional

subsidio de la tasa de interés y subsidio de vivienda municipal, los propietarios tuvieron que gestionar la solicitud del crédito hipotecario.

Según entrevista E11, el beneficiario entrevistado dice: “solicitar las constancias de las empresas donde trabajamos, no es de inmediato que lo entregan y esto demora los trámites”. Para cumplir con el puntaje que cada entidad financiera, establece para ser beneficiario del crédito, obliga a los solicitantes, cancelar los créditos que hayan adquirido con anterioridad, para que puedan mostrar capacidad de pago y no tener un reporte en las centrales de riesgos. De acuerdo con entrevista E11, el residente dice: “para los solicitantes del crédito hipotecario, como trabajadores independientes, en el Fondo Nacional del Ahorro, uno debe llevar mínimo un año de afiliación al Fondo para que le den el préstamo de vivienda, lo que demora más el trámite”.

Pese a que las entidades financieras, manifiestan que son mínimos los requisitos para solicitar un crédito hipotecario, para una persona de estrato 1 y 2 cumplir estos requisitos, es complejo y se hace demorado; teniendo en cuenta sus limitados ingresos para finiquitar los compromisos adquiridos con anterioridad, y lograr acceder al crédito hipotecario y reunir el monto requerido en el ahorro programado.

Los entrevistados manifiestan que, mientras el beneficiario del programa de vivienda de interés social para ahorradores realiza la gestión del crédito hipotecario, proceso dispendioso; en algunas ocasiones las condiciones con las cuales ya aplicó al subsidio de vivienda familiar han cambiado. Es el caso de los grupos familiares, los cuales se han modificado, porque han sucedido separaciones de parejas, los hijos ya han cumplido la mayoría de edad, las madres cabeza de hogar han conseguido pareja, entre otras situaciones. Han cambiado de trabajo-empresa, teniendo que solicitar una nueva documentación o pierden el trabajo quedando desempleados en el momento del proceso de solicitud del crédito. Según entrevista E10, la residente dice: “a

una vecina le toco volver a hacer todo el trámite porque se separó del marido y tuvo que volver a pedir el subsidio”.

Algunos residentes manifiestan su inconformidad, de haber adquirido el crédito hipotecario con el Fondo Nacional del Ahorro pues, pese a que es una empresa de economía mixta, observan que ha sido tedioso el proceso de solicitud y aprobación del crédito con esta entidad. Según entrevista E15, el residente, comenta: “en el Fondo Nacional del Ahorro perdí días enteros haciendo los trámites para solicitar el crédito hipotecario. En comparación con mis vecinos, no fui beneficiario del subsidio a la tasa de interés, porque en el tiempo en el que presenté mi documentación en el Fondo Nacional del Ahorro, para aplicar al subsidio; me dijeron que se había acabado el presupuesto del gobierno para estos subsidios y no tenía cobertura”.

Es así como, este residente paga un valor más alto por la cuota mensual de su crédito hipotecario; siendo un trabajador que gana menos de dos salarios mínimos y beneficiario de una unidad de vivienda de interés social para ahorradores. Algunos de los beneficiarios, mencionan que a los vecinos que solicitaron los créditos hipotecarios con bancos, les fue aprobado más rápido el crédito, que en el Fondo Nacional del Ahorro.

Según entrevista E15, el residente dice: “yo considero cuando se habla de vivienda digna, se debe tener en cuenta, un trato digno hacia los solicitantes de las viviendas de interés social para ahorradores. Para mí fue, angustiante y dificultoso el proceso de adquisición del apartamento, me toco pedir varios permisos en la empresa donde trabajo, para salir a recoger la documentación que me pedían para el trámite de los subsidios, como del crédito hipotecario. Dedicando jornadas enteras a esto y me tocaba hacer largas esperas para que me atendieran en el banco. En Comfandi ya la señora me conocía porque cada rato estaba allá averiguando y haciendo las vueltas para lo que me faltaba”.

Los residentes entrevistados manifiestan que, ante la necesidad de resolver las diferentes problemáticas presentadas en el Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte y tras la experiencia de no encontrar asesoría y acompañamiento por parte de la constructora, la caja de compensación familiar y las autoridades municipales; la comunidad se ha visto abocada a organizarse, asesorarse y trabajar mancomunadamente por el bien de la propiedad común. Hecho que les ha retribuido en su crecimiento personal e intelectual y ha permitido la conservación y valorización de su propiedad privada.

Teniendo en cuenta, las diversas problemáticas que han tenido que enfrentar los propietarios de los apartamentos del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, sin encontrar orientación de alguna entidad gubernamental y no gubernamental, algunos residentes entrevistados manifestaron que sí en el proceso de adquisición de la vivienda se les hubieran dado a conocer todos los aspectos legales, jurídicos, sociales, económicos, entre otros; con los cuales tenían que lidiar al ser una propiedad horizontal dentro de un proyecto multifamiliar abierto, no hubieran aplicado a este proyecto. Según entrevista E15, el residente manifiesta: “Me siento engañado porque no nos explicaron que era eso de propiedad horizontal abierta y que a nosotros era que nos iba a tocar atender todos los problemas de la unidad, de mantenimiento y convivencia, con y pagar gastos adicionales a los del crédito hipotecario y los terminados del apartamento. Si yo hubiera sabido esto, me espero más tiempo para aplicar a otro proyecto”.

Los beneficiarios del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, entrevistados manifiestan que, para su percepción de vivienda digna, las unidades de vivienda entregadas debieron ser más grandes, tener terminados de pisos, paredes y baños, tener parqueaderos próximos a las torres, ser un conjunto cerrado y tener más seguridad. Además, que se les explicará cómo estaba diseñado el conjunto y como funcionaria la unidad. No se indicó que los bloques estaban ubicados detrás de un barranco, del cual tienen temor se

deslice ante un fuerte invierno. Según entrevista E14, la residente dice: “Detrás de los bloques hay un barranco, ahorita están construyendo y si eso se viene abajo se afecta esta Unidad”.

Haciendo una lectura del concepto de vivienda digna definido en la literatura por los expertos, en contraste con el concepto de vivienda digna expresado por el constructor y el operador del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, se observa que, ajustados a determinados parámetros establecidos en la reglamentación de la política pública de vivienda en el país, consideran que las unidades de vivienda entregadas a través de este proyecto de vivienda de interés social para ahorradores, es una vivienda digna porque se ajusta a los topes de valores establecidos en la ley para vivienda de interés social además, se entregan con algunos servicios públicos y los beneficiarios pudieron acceder a los créditos hipotecarios con sus limitados recursos. Con respecto a las características técnicas de la vivienda los dos actores que intervienen en la implementación de la política pública consideran que son buenas condiciones para los valores que se están pagando por la vivienda y lo dificultoso del proceso para lograr que los beneficiarios accedieran al proyecto, dentro de sus limitaciones.

Con relación a las autoridades municipales-secretaria de vivienda social- la funcionaria relacionada y con conocimiento del desarrollo del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, La doctora Gallego, manifiesta: “la política pública de vivienda que se ejecuta en el municipio es la política nacional en la cual reza que el concepto de vivienda es vivienda digna y la labor del ente territorial en la ejecución de este proyecto fue el trámite para la asignación del subsidio municipal”. Igualmente, según entrevista E1, el funcionario dice: “la política pública de vivienda que se ejecuta actualmente en el municipio es la política nacional de vivienda”. Entendemos entonces que el concepto una vivienda en la política implementada en el municipio de Santiago de Cali, es el mismo de la política nacional que pretende la asignación de una vivienda digna, política

fundamentada en las siete características de habitabilidad de ONU-HABITAT, como son: Lugar, habitabilidad, adecuación cultural, asequibilidad, gastos soportables, seguridad jurídica de la tenencia y calidad.

De acuerdo con el concepto de vivienda digna establecido en la literatura y que coincide con la percepción que los beneficiarios del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, entienden sobre vivienda digna; los mismos residentes concluyen que la unidad de vivienda entregada a través de este proyecto de vivienda de interés social para ahorradores, no se ajusta a todos y cada uno de los requerimientos establecidos, como las características definidas por ONU-HABITAT, para una óptima habitabilidad de una vivienda, a lo cual se han comprometido los diferentes países agrupados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y tratado que garantiza la protección del derecho a una vivienda digna para los ciudadanos.

Pese a esta conclusión, si bien es cierto, la vivienda entregada no cumple con todas las necesidades que tienen los beneficiarios, es un principio de realidad para los beneficiarios entrevistados, que teniendo en cuenta lo dispendioso y dificultoso que se hace obtener una vivienda propia en el país, así como también, lo penoso que es no contar con una vivienda propia; estos aspectos predominan al evaluar todas las falencias y problemáticas que pueda llegar a tener la vivienda adquirida. Por ello, los beneficiarios manifiestan de alguna manera haber obtenido un bienestar y una mejor calidad de vida con el beneficio de la adquisición de su apartamento a través del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores- con el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte- aceptan con resignación la vivienda adquirida.

En general los residentes entrevistados se sienten afortunados por contar con una vivienda propia, manifiestan su alivio de no pagar más arrendamiento, con el temor de que en cualquier momento les pidan el inmueble y tener que buscar una nueva vivienda para trasladarse. En su mayoría los entrevistados, han invertido la totalidad de sus ahorros para el mejoramiento de la vivienda. Otros sienten alivio de haber salido de la vivienda familiar para independizarse y coinciden en que están pagando un valor, pero saben que es su propiedad, de la cual se irán solo por voluntad propia y que, además, puede servirles como un capital para la adquisición de otro bien inmueble.

## 5 CONCEPTOS FINALES.

### 5.1 HALLAZGOS

Durante la ejecución del presente estudio, en el cumplimiento de los objetivos establecidos para el mismo; contrastando la normatividad nacional e internacional sobre vivienda digna, al igual que, la jurisprudencia nacional e internacional sobre este concepto, la operacionalización del concepto de vivienda digna, la literatura acerca de este concepto y finalmente, las percepciones de los beneficiarios de la política pública de vivienda, específicamente del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores; se evidenciaron algunos hallazgos que se describen a continuación:

1. El presente estudio, pudo constatar que la política pública de vivienda en Colombia es una política de orden nacional, que se transfiere a los territorios. De esta manera, el municipio de Santiago de Cali implementa los mismos programas de vivienda regulados por la Ley 1537 de 2012, que se considera como el sistema nacional de vivienda. Ley vigente que reglamenta la política pública de vivienda en Colombia.
2. La política pública de vivienda en Colombia está fundamentada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, declarando el derecho a la vivienda digna. A través de este estudio se pudo apreciar que como reza en el artículo, el Estado promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Al revisar la normativa nacional en cuanto a vivienda, se evidencia que, ésta ha estado direccionada a reglamentar los procesos de otorgamiento de subsidios y el otorgamiento de créditos hipotecarios. De esta manera el proceso de postulación de proyectos de vivienda, la construcción de los conjuntos de vivienda y su financiación ha estado a cargo de terceros, es decir,



entidades de carácter privado, por cuanto, en estas acciones, el Estado ya no es constructor ni financiador.

3. Al revisar el proceso llevado a cabo en la implementación de la política pública de vivienda, en el municipio de Santiago de Cali, a partir del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, en relación con la Conferencia De Las Naciones Unidas Sobre Los Asentamientos Humanos (Hábitat II) Vancouver (Canadá) 11 De junio De 1976; define la obligatoriedad de los gobiernos de garantizar a todos los ciudadanos de disponer de una vivienda y servicios suficientes. En cuanto a la normativa nacional, la ley 388 de 1997, establece: “El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en los municipios, a través de los cuales se deben destinar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, asegurando la provisión de servicios públicos básicos”. El testimonio de los beneficiarios del proyecto de vivienda -caso de estudio- manifiestan que siendo, el servicio de gas domiciliario, un servicio básico; el conjunto no fue dotado con dicho servicio; no fueron instaladas las redes exteriores de la unidad de vivienda ni las internas.
  
4. De acuerdo con la Carta De La Organización De Los Estados Americanos- 1967- “Los Estados convienen en trabajar por un desarrollo integral con la participación de los pueblos, en busca de una vivienda adecuada y condiciones urbanas para una vida sana y digna de todos los ciudadanos”. Con relación a la normativa nacional, Ley 134 de 1994; mediante la cual se normatiza la participación ciudadana, en cuanto a derechos inclusive los sociales y económicos como el derecho a una vivienda digna”. Durante el recorrido de implementación de la política pública de vivienda, se evidencia que el proceso de diseño, construcción y entrega de la vivienda está totalmente a cargo del constructor privado, quien es el proponente del

proyecto de vivienda y quien ofrece bajo sus condiciones, la unidad de vivienda que será entregada al beneficiario. De manera que el proceso decisorio en la construcción se lleva a cabo de acuerdo con los intereses del promotor, porque el usuario no es consultado para su diseño; un diseño en dirección a los intereses de naturaleza económica del proponente.

5. Con relación a este proceso decisorio en el diseño de las viviendas de interés social, es necesario igualmente, citar las normativas que en este proceso no se reflejan en la construcción de las unidades de vivienda. Con respecto a la declaración sobre los derechos de los pueblos indígenas-2007- “Se reglamenta el derecho en igualdad de los pueblos indígenas a la vivienda, participando en su proyección a través de sus instituciones, respetando sus costumbres, tradiciones y el medio ambiente de los territorios. Al igual que, una de las características de una vivienda digna, según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en cuanto al lugar: “Este lugar debe permitir las distintas expresiones multiculturales de la población como también, la utilización de materiales que permiten la adecuación a los diferentes climas y las condiciones sanitarias y culturales de cada región”.
  
6. En cuanto a otra de las características establecidas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, sobre el suficiente espacio, el cual atraviesa igualmente, otra de las características establecidas como el derecho a la intimidad y a la privacidad, reglamentadas igualmente, por la jurisprudencia nacional; Las viviendas entregadas en los proyectos de vivienda de interés prioritario, se ubican sobre el mínimo dimensional establecido para viviendas de interés social, que se ha traducido en el máximo para los proyectos ofertados. Es así como, la dimensión optima sugerida para una vivienda digna, en la cual se contemplan 16 m2 por

residente, según la literatura, no se acerca a las medidas establecidas para una vivienda de interés social; particularmente, en el caso de estudio, la unidad de vivienda tiene 45 metros cuadrados construidos. Esta condición afecta igualmente, otra de las características establecidas por el Comité de Derechos Económicos y Sociales, como es el espacio para mobiliario destinado al almacenamiento de ropa y víveres como se menciona igualmente, en el requerimiento para condiciones de calidad de la vivienda, determinado por el Ministerio de vivienda, en su cartilla de 2011. Los proyectos de vivienda presentados por el sector de la construcción ofrecen viviendas estándar a nivel industrial, acorde con una racionalización económica, que les permite alcanzar los topes de valor por unidad de vivienda, establecidos para viviendas de interés social según la normativa nacional.

7. Con relación a la Ley 1537 de 2012, de orden nacional, como reza: “Asigna competencias a los municipios que en compañía del sector privado, comunitario y solidario deben promover y apoyar proyectos de vivienda de interés social y otorgar los subsidios de vivienda a la población de menores recursos. Dotando dichos proyectos con los servicios básicos”. La Ley 388 de 1997, “Establece el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en los municipios, a través de los cuales se deben destinar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, asegurando la provisión de servicios públicos básicos”. De acuerdo con el caso de estudio; el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, el mismo constructor manifiesta, que no hay terrenos para construir vivienda de interés social en el municipio de Santiago de Cali. Particularmente, en el proyecto estudio de caso, el constructor aportó el terreno y lo dotó de los servicios básicos.

8. La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad-2008- “reglamenta que Los Estados están obligados a tomar las medidas necesarias para garantizar a la comunidad discapacitada, el derecho a una vivienda adecuada en igualdad de condiciones; realizando las modificaciones y adaptaciones pertinentes al entorno físico”. Al visitar las condiciones de acceso al Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte-caso de estudio- igualmente, al escuchar los testimonios de los residentes, entrevistados, se observa que el acceso al conjunto es irregular, con subidas, bajadas y no hay rampas. Subir a los apartamentos de niveles altos, se hace a través de escaleras angostas al igual que, los pasillos entre los apartamentos son estrechos. En su entorno físico, el Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, no cuenta con condiciones para permitir el acceso de personas con discapacidad ni en la parte exterior, ni al interior de las torres, como tampoco al interior de las unidades de vivienda.

## 5.2 CONCLUSIONES

A lo largo de este proyecto de investigación, se ha intentado, realizar un seguimiento que permita conocer el proceso de implementación de la política pública de vivienda en Colombia; llevando a cabo una indagación para observar cómo se materializa el concepto de vivienda digna, principio constitucional en el cual está fundamentada dicha política, específicamente a través del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores.

Para el logro de este objetivo, se realizó una descripción de la normativa internacional y nacional, en lo referente a las condiciones que debe reunir una vivienda digna. Igualmente, se realizó una revisión de la jurisprudencia internacional y nacional, en lo relacionado al reconocimiento del derecho a una vivienda digna. Por otra parte, se hizo una revisión de la literatura nacional e internacional, conociendo por parte de los expertos en el campo, de acuerdo

con las concepciones de la disciplina, cuáles son los parámetros y condiciones que configuran una vivienda digna. Esto se llevó a cabo, para realizar una operacionalización del concepto de vivienda digna con el fin, de establecer los parámetros que debe reunir una vivienda para ser catalogada como digna.

De igual forma, se llevó a cabo una caracterización de la implementación de la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, concretamente del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores. Lo anterior, se realizó a través de la caracterización del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, que se incluye en los proyectos de interés social para ahorradores, ejecutado en Santiago de Cali y que hace parte de los mega-proyectos nacionales.

Al presentar en este estudio el correspondiente planteamiento del problema, surge la pregunta de investigación, relacionada con los resultados de la actual política pública de vivienda, en lo referente al acceso, al derecho constitucional a una vivienda digna en Colombia; ¿De qué manera las viviendas ofrecidas a través de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) que hacen parte de la Política Pública de Vivienda en Colombia, como el proyecto Alto Piamonte de Santiago de Cali, responden a la concepción de vivienda digna, consagrada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991?

Es así como, para lograr conocer el concepto que los beneficiarios de la política pública de vivienda poseen sobre qué es una vivienda digna, se entrevistó a un grupo de residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte. Se efectuó una relación entre estas percepciones y la conceptualización de una vivienda digna establecida en las normativas nacionales e internacionales al igual, que, en las jurisprudencias nacionales e internacionales, como también en la literatura; que dieron lugar a la operacionalización del concepto de vivienda digna.

De esta manera, este estudio logró los objetivos propuestos, por cuanto fue posible, conocer las diferentes normativas que reglamentan el proceso de logro del derecho a una vivienda digna, las características que debe contener, cómo se implementa la política de vivienda en el municipio de Santiago de Cali. Además, de contrastar las características de las viviendas entregadas a través de dicha política en los programas de vivienda de interés social para ahorradores, con las características establecidas para una vivienda digna. Así mismo, conocer la percepción que los beneficiarios de la política pública de vivienda tienen del concepto de vivienda digna, comparada con la unidad de vivienda asignada.

Siguiendo estos aspectos, pueden enumerarse algunas conclusiones extraídas, que permiten identificar el proceso de ejecución de la política pública de vivienda nacional.

Con relación al artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, en lo referente al “derecho a una vivienda digna”; los resultados del sondeo y las entrevistas realizadas a la comunidad de residentes del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte; arrojan que las condiciones de la unidad de vivienda ofrecida a través del Programa de vivienda de Interés Social para Ahorradores, no reúne las condiciones necesarias para ser considerada como una vivienda digna. Al realizar el sondeo con los residentes del conjunto, éstos manifestaron estar en un 72% de acuerdo con las condiciones de las unidades de vivienda. Durante la realización de este sondeo, los residentes encuestados, atendieron a los autores de este estudio, en la puerta separados, con frecuencia, por las rejas de seguridad que han sido instaladas por los residentes, o algunas encuestas se realizaron en los exteriores de las torres, como en el parque o la entrada de ingreso a la Unidad, por la desconfianza de los residentes. Es decir, se

respondió la encuesta de una forma prevenida y con el temor de que las respuestas negativas pudieran afectarlos.

Sin embargo, al realizar las entrevistas en profundidad los residentes hablaron con más confianza de sus opiniones e inconformidades, con respecto a las unidades de vivienda entregadas en el Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte. Evaluados los resultados de estas entrevistas a la luz de la operacionalización del concepto de vivienda digna, la literatura, la normativa internacional y la normativa nacional; se examinaron 41 características relacionadas con los aspectos físicos o tangibles de una vivienda digna, el 59% de estas características no se cumple en las unidades de vivienda del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte y solo se cumple el 41% de las características de una vivienda digna.

Se encontró, además, que de las 41 características relacionadas con los aspectos no físicos o intangibles de una vivienda digna; el 71% de las características no se cumple en las unidades de vivienda del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, mientras solo el 29% de las características sobre aspectos no físicos o intangibles, que configuran una vivienda digna, se cumplen en las unidades de vivienda del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.

Teniendo en cuenta, lo expresado por la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5., “el concepto de “vivienda digna” significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”. Comparado con las opiniones de los beneficiarios de la política pública de vivienda del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, manifiestan que la unidad de vivienda que les fue entregada, de acuerdo con su infraestructura, materiales y condiciones de habitabilidad; no proporcionan

al residente intimidación ni privacidad, por cuanto, están expuestos continuamente, a que sus actividades personales y grupales sean del dominio de los vecinos por la debilidad de anti-ruído de las viviendas.

Tampoco, sienten seguridad al interior del apartamento ni dentro del conjunto pues, han sido víctimas de hurtos de sus viviendas y de los vehículos de su propiedad, además, sienten preocupación por el vecindario que los rodea, porque al ser una zona de ladera, confluyen diversos asentamientos irregulares y es una zona de peligrosidad. Los apartamentos no son construidos con terminados lo cual dificulta la iluminación y la salubridad.

Con relación al tamaño del espacio de la unidad de vivienda, la opinión de expertos como: como Blachere (1997), Del Rivero y Romero (2010) y Tarchópolis (2003), una vivienda adecuada debe ofrecer 16 m<sup>2</sup> por persona, 80 mts, aproximadamente para una familia de 5 personas. Mientras que ONU-HABITAT 1997, ha establecido en sus indicadores urbanos que 3 personas por unidad habitable es aceptable. Los apartamentos entregados en el conjunto Multifamiliar Alto Piamonte que hace parte del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores; para una familia promedio de cuatro (4) personas, cuenta solo con 11 m<sup>2</sup> por persona. Teniendo en cuenta lo expuesto por los mismos residentes del conjunto, las familias de estratos 1 y 2 a los cuales está dirigido el programa de vivienda de interés social para ahorradores, tienen en promedio más de cuatro integrantes, es decir que el espacio no es suficiente para los residentes de los apartamentos.

Con relación a los parámetros que siguen los arquitectos para la construcción de viviendas de interés social, sus instalaciones deben estar organizadas en dos zonas, como la zona social y la zona privada. Estas zonas deben contener espacios de sala, comedor, cocina, patio de ropas y baño, intercaladas por patios o zonas abiertas con el propósito de que entre aire y luz natural. También deben contener 2 o 3 alcobas, baño de alcobas y baño social. Que



los espacios tengan las ventanas hacia patios y no a los pasillos, con el propósito de que entre luz natural y viento y se garantice la privacidad. Comparados estos parámetros con las condiciones de las unidades de vivienda del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte; encontramos, que éstas solo cuentan con un baño, no poseen patios y como los espacios son reducidos entre la zona social y zona privada, no a todos los espacios del apartamento ingresa la luz natural ni entra el aire.

Con respecto a la asequibilidad al programa de vivienda de interés social para ahorradores para los beneficiarios, teniendo en cuenta que están ubicados en los estratos 1 y 2; obreros y empleados que laboran 12 horas al día, en su mayoría por un salario mínimo Es dificultoso cumplir con los requisitos para acceder al cierre financiero, como poseer un ahorro voluntario y cumplir con la capacidad de pago.

Sumado a esto, al entregarse al beneficiario del Programa de Vivienda de Interés social para Ahorradores, una unidad de vivienda como las de Alto Piamonte, el tener que realizar una inversión adicional, para llevar a cabo los terminados de la unidad de vivienda entregada, con el fin, de que ésta tenga condiciones de salubridad e iluminación; afecta ostensiblemente el ingreso mensual de los beneficiarios y el cumplimiento de todas las obligaciones de su hogar. Igualmente, sucede con el hecho de que, al ser una unidad de vivienda en una propiedad horizontal abierta, exige de los residentes gastos adicionales y frecuentes para el mantenimiento del conjunto y con ello evitar la depreciación del inmueble.

1. Realizando esta valoración de las características de una unidad de vivienda, entregada a través de la política pública de vivienda, dentro del programa de vivienda de interés social para ahorradores, cotejadas con las características que debe reunir una vivienda digna, de acuerdo con las

normativas internacionales, nacionales y la literatura; se evidencia que no son viviendas dignas las entregadas a través de la política pública nacional.

Pese a que los beneficiarios del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte manifiestan su descontento, por las condiciones de las unidades de vivienda que les fueron entregadas, al evaluar la característica de “Tenencia Legal de la propiedad”; los residentes, demuestran su resignación, con la satisfacción de “tener una vivienda propia”. Se concluye, que el residente ha soportado todas las incomodidades e iniquidades de no contar con una vivienda, haciendo parte de los ciudadanos que sufren el déficit habitacional del municipio y por ello, aceptan resignados la vivienda asignada, en las condiciones concedidas.

2. Al revisar el proceso de ejecución de la política pública de vivienda, específicamente la implementación del programa de vivienda de interés social para ahorradores se observa, que, durante el proceso de ejecución, entrega y ocupación del proyecto de vivienda, no hay un seguimiento, ni veeduría estatal. De acuerdo con lo establecido a partir del artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991, donde se facilitan las asociaciones para llevar a cabo estos proyectos, siendo estas asociaciones llevadas a cabo entre el sector constructor y las entidades financieras, son éstos quienes llevan a cabo la ejecución de los proyectos bajo sus condiciones.

Para el caso particular del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, hubo una intervención importante, por parte de la Caja de Compensación Familiar-Comfandi, entidad encargada de ser el puente entre la constructora y los beneficiarios, realizando el acompañamiento social antes y después de entregado el proyecto. Al momento de comenzar a residir en el Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte y, empezar a soportar y vivenciar las diferentes problemáticas presentadas en el conjunto; los residentes, recurrieron a

Comfandi con el fin, de encontrar las soluciones allí, por cuanto, solo recibieron el acompañamiento de esta entidad durante este proceso. Al no encontrar respuestas en Comfandi, por no ser estas problemáticas de su competencia, los residentes acudieron a la constructora, donde igualmente, no encontraron respuesta. Seguidamente, recurrieron a la autoridad municipal, donde tampoco recibieron ayuda ni orientación. Es decir, el proyecto de vivienda ejecutado a través del Programa de Vivienda de Interés Social para ahorradores, integrado a la política pública de vivienda nacional; “nació huérfano” y sus beneficiarios no encuentran quien les ayude a resolver los problemas legales, jurídicos, sociales y económicos que trae consigo este proyecto.

Al no existir una fiscalización del proceso de ejecución de la política pública de vivienda, desde la propuesta de un proyecto de vivienda hasta que los beneficiarios habiten la vivienda asignada; no hay control, ni verificación del cumplimiento del mandato constitucional de que, a través de la política pública de vivienda nacional, “los colombianos tengan derecho a una vivienda digna”. No hay una vigilancia reglamentaria de que la calidad de la vivienda entregada se constituya como digna” y que todos los colombianos que requieren una vivienda puedan acceder a ella.

3. Al realizar el proceso de indagación de este proyecto, se encontró que para el período estudiado 2010-2014, en el municipio de Santiago de Cali, el único proyecto de vivienda de interés social para ahorradores, en zona urbana, ejecutado en ese momento fue Alto Piamonte, la única opción a la cual, pudieron aplicar los beneficiarios que tenían urgencia, de una vivienda propia.

Surge la reflexión entonces, ¿por qué es tan mínima la oferta de proyectos de vivienda de interés social en el municipio? El representante de la constructora ejecutora del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte deduce que

no hay terrenos en el municipio de Santiago de Cali para construir, los que hay son muy costosos, para llevar a cabo viviendas de interés social. El proyecto de Alto Piamonte se materializó “por la buena voluntad del propietario de la constructora y su interés en construir proyectos de vivienda de interés social”. Se podría decir, entonces, que la proyección y ejecución de los proyectos de vivienda de interés social esté designada a las entidades privadas, limita la oferta de proyectos de vivienda de interés social, debido al poco interés que éstas pueden demostrar por ejecutar estos proyectos, teniendo en cuenta, que la ganancia es mínima y su interés no es el mismo de una Caja de Compensación sin ánimo de lucro. Sin contar, además, con los diferentes obstáculos, que se pueden encontrar en los procesos que se llevan a cabo a nivel municipal en el desarrollo de dichos proyectos. Cuando el Estado dejó de ser constructor y financiador, los parámetros para la construcción de los programas de vivienda de interés social pasaron a ser establecidos por el mercado; convirtiéndose la vivienda en un bien que se compra y se vende, por encima, de ser el acceso a un derecho, que trae consigo, el reconocimiento de otros derechos como el derecho fundamental a la vida y a una vida digna.

4. Al estudiar la ejecución del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte del Programa de Vivienda de Interés Social para Ahorradores, se evidenciaron las dificultades de culminación del proyecto, para entrega a los beneficiarios, por problemas de expedición de las respectivas certificaciones, correspondientes a las autoridades municipales. Esto demuestra que, el proceso de ejecución de un proyecto VIPA, se lleva a cabo en su mayor término, centralizadamente con las autoridades nacionales, encargadas del desarrollo de la política pública de vivienda. Para este caso en particular la intervención de la autoridad municipal se limitó al otorgamiento del subsidio municipal, sin embargo, para la legalización del proyecto las autoridades municipales no fueron diligentes y

no trabajaron articuladamente con las autoridades nacionales, con el fin, de hacer eficaz el proceso de ejecución de la política pública de vivienda nacional.

5. La actual política pública de vivienda nacional en Colombia está reglamentada por la Ley 1537, la cual rige hasta hoy. Esta ley establece responsables y responsabilidades para la ejecución de dicha política, sin embargo, no hay establecida una reglamentación específica, que determine obligatoriedad en las características establecidas a través del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, al cual se han acogido los países miembros y que ha adoptado Colombia. Características que debe contener una vivienda para ser digna. No hay una Ley, a la cual deban ceñirse los constructores y financiadores de la vivienda de interés social en el país. Una reglamentación que facilitaría un espectro a la jurisprudencia, con el cual, lograr la defensa del derecho a una vivienda digna de los ciudadanos. Una normativa a partir de la cual se pueda ejercer una fiscalización de las viviendas entregadas, a partir de los proyectos de vivienda de interés social, ofrecidos por la política pública de vivienda nacional.

Al revisar los resultados, del caso particular de la ejecución de la política pública de vivienda, en el desarrollo del proyecto VIPA (Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores) - caso de estudio- de esta investigación, se podría concluir que entre el planteamiento de la política y la implementación de la misma no hay coherencia por lo cual, el objetivo final de la política puede no estarse cumpliendo y la política pierde su efectividad.

Analizar la implementación de la política pública de vivienda, a partir de su fundamentación instaurada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991; se evidencia, como el esquema planteado en dicho artículo, sobre las acciones estatales a ejecutar para garantizar este derecho,

consecuentemente a corto plazo, se llevan a cabo en su orden. Las diferentes normativas que regulan la política pública de vivienda, reglamentan su promoción, financiación y ejecución. El artículo 51 menciona formas asociativas de ejecución de las viviendas, éstas se traducen en una alianza público-privada, en la cual el Estado, entrega al sector privado la construcción y financiación de la vivienda social. En este contexto, al analizar la forma como se desarrolló el proyecto de vivienda multifamiliar Alto Piamonte, en el marco de los programas de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, que hacen parte de la política nacional de vivienda; es un ejemplo que nos permite observar operativamente, cómo lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, se materializa de acuerdo con lo planteado en dicho esquema.

Conocer la percepción de los beneficiarios de la política nacional de vivienda, permite hacer un recorrido, sobre cómo se lleva a cabo la implementación de la política pública de vivienda, cuál es el proceso y finalmente, cuáles son las condiciones de las viviendas entregadas en el marco del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. De esta manera, es posible, elucidar el cumplimiento de la política de vivienda no solo a corto plazo sino, también, a largo plazo. Esto por cuanto, el nivel de satisfacción de los titulares del derecho a la vivienda, que recibieron su casa propia a través de la política nacional de vivienda, con respecto a su percepción de vivienda digna, conlleva a que los mismos beneficiarios de la política pública de vivienda concluyan si las viviendas entregadas a partir del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores reúnen las condiciones para configurarse en una vivienda digna.

Para comprender la percepción que los beneficiarios de la política pública de vivienda, poseen sobre el concepto de vivienda digna, se considera que, en futuras investigaciones, es importante realizar pesquisas sobre la concepción de vivienda propia; como lo llama Lindón (2005), “El mito de la casa propia” y

las formas de habitar. La utopía espacial de un lugar donde vivir mejor. La autora menciona como la importancia del tener una propiedad privada, que le permite a las personas su integración a una estructura social, consecuentemente contribuye en la construcción de una identidad. De ahí la significativa connotación de una vivienda propia, permite a los beneficiarios del Proyecto de Vivienda Alto Piamonte, aceptar las condiciones de las viviendas recibidas, por el privilegio de contar con una vivienda propia, en un país en el cual el déficit habitacional es prominente y el acceso a ella para los grupos de menores ingresos es de dificultoso.

### 5.3 RECOMENDACIONES

Consecuentemente con los resultados de esta investigación y teniendo en cuenta la importancia de los datos recopilados a partir de los beneficiarios del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte, actores directos de la implementación de la política pública de vivienda en Colombia. Beneficiarios de la ejecución de esta política, dirigida a hacer manejable la problemática del déficit de vivienda nacional, se sugieren a continuación algunas acciones que permitirían activar una ruta, cuyo fin sea que las viviendas entregadas a partir de los diferentes programas que constituyen la política pública de vivienda en Colombia logren materializarse en una vivienda digna como reza en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.

Elaborar una ley que reglamente el proceso de ejecución de proyectos de vivienda de interés social, en lo correspondiente a las características y estándares que debe cumplir una unidad de vivienda de estos proyectos. Características ligadas a las recomendaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre vivienda digna. Al igual, que la opinión de expertos en la disciplina de la construcción en lo relacionado a la

construcción de viviendas óptimas, en la cual, se tenga en cuenta los aspectos físicos-tangibles y los aspectos no físicos e intangibles de una vivienda digna.

Esta reglamentación, debe establecer también, los debidos controles y responsables de éstos, en cuanto a cómo se ejecuta la política de vivienda, materializada en las viviendas de interés social otorgadas. Un control que se realice durante la ejecución de los proyectos de vivienda y la ocupación de las unidades de vivienda, para valorar la satisfacción de los beneficiarios de la política pública de vivienda.

Se debe tener en cuenta en esta reglamentación la experiencia de conjuntos multifamiliares abiertos, como el caso de Alto Piamonte y evaluar ventajas y desventajas de esta clase de proyectos.

Se requiere replantear las condiciones en las cuales se entregan las viviendas de interés social, teniendo en cuenta las condiciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, valorando la experiencia del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte. El ser una vivienda sin terminados y un proyecto multifamiliar abierto, tiene implicaciones en todas las demás características de una vivienda digna, no solo en condiciones de habitabilidad sino, en el factor económico que vulnera fuertemente la economía familiar.

Es necesario tener en cuenta cuáles deben ser los servicios públicos que, son instalados, con obligatoriedad en los proyectos de vivienda de interés social. Revisar el caso particular del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte, al cual no se le instaló el gas domiciliario teniendo los residentes que, realizar las gestiones y el pago correspondiente para la instalación de este servicio público básico.

Igualmente, se debe considerar en la reglamentación, que se determinen obligatoriamente las condiciones que debe tener un conjunto de vivienda, para permitir el acceso a personas limitadas en su movilidad.



Dicha reglamentación, debe tener en cuenta, la obligatoriedad de que los postulantes de proyectos de vivienda de interés social deben socializar a los beneficiarios el proyecto, explicando su diseño y condiciones reales de construcción y funcionalidad.

Revisar la problemática de terrenos para la construcción de vivienda de interés social en los municipios, lo cual está determinado en los P.O.T. Teniendo en cuenta que el valor de los terrenos hace más costosos los proyectos de vivienda de interés social.

Se hace necesario replantear el valor establecido para las viviendas de interés social, valorando que al ser costosos los terrenos para construir y al estar determinado el tope del valor de las viviendas, como lo dicen los expertos; como consecuencia en la construcción de las viviendas de interés social, se disminuye su calidad para cumplir con los topes establecidos.

Se requiere que las autoridades municipales y los encargados de la implementación de la política pública de vivienda nacional, conozcan perfectamente su normativa, las responsabilidades territoriales y trabajen articuladamente, con las autoridades nacionales y los entes centrales que intervienen en la ejecución de la política pública de vivienda con el fin, de dar celeridad al proceso y lograr eficazmente el objetivo de la política pública de vivienda: “Vivienda digna para todos los colombianos”.

## BIBLIOGRAFÍA

ABRAMOVICH, Víctor y Otros (2009): La protección judicial de los derechos sociales. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Quito-Ecuador.

ALÁEZ, Corral Benito (2010): Universidad de Oviedo: “El derecho a una vivienda digna en el derecho internacional y constitucional comparado. Apuntes para un proyecto de ley autonómica de garantía del derecho a la vivienda digna”

ARMITAGE, M. 2016. Programa de Gobierno, Maurice Armitage. Candidato a la Alcaldía de Santiago de Cali 2016-2019.

BONILLA, Castro, E. Rodríguez Sheck, P. (1997) Mas allá del dilema de los Métodos. Segunda Edición Grupo Editorial Norma. Colombia.

FERRIS J. Ritchey (2001). Estadística para las Ciencias Sociales. McGraw-Hill, México.

GONZÁLEZ, B. Mario, Docente de la Institución Universitaria Politécnico Grancolombiano. Historia económica de Colombia, diciembre.1997, Páginas 7 – 24. <http://historiacritica.uniandes.edu.co/view.php/462/index.php?id=462>

BUSTAMENTE, Piedad (1992): “las corporaciones de ahorro y vivienda y la vivienda social” en: Financiación de la vivienda en Colombia, Colombia, 1992. Corporaciones de Ahorro y Vivienda. CAV.

CASTILLO, Mercedes (2004): Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. Revista Bitácora. 8. PP. 15-21.

CASTRO, W. y GODINO, J. (2011): Métodos mixtos de investigación en las contribuciones a los simposios de la SEIEM (1997-2010). Universidad de Antioquia. Pp. 99-114

CEBALLOS, Ramos, Olga Lucia. (2008): "Vivienda Social en Colombia, una mirada desde su legislación 1918 – 2005" Ed. Pontificia Universidad Javeriana.

CELY G., Gilberto. Ethos vital y dignidad humana: reflexiones bioéticas Pontificia Universidad Javeriana, 2008. 179.1 C394

CHIAPPE de Villa, María L. La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa Proyecto Interdivisional CEPAL "Instituciones y mercados". Santiago de Chile, junio de 1999

CUELLAR, María Mercedes (2006): Situación y perspectivas de la política de vivienda en Colombia ¿A la vivienda quién la ronda?: Instituto Colombiano de Ahorro y Vivienda - ICAV, IC (Autor Corporativo)

CURRIE, Lauchlin Bernard (1982): "Políticas de crecimiento y desarrollo: Una selección de los escritos de los últimos diez años.

DA, Silveira Pablo (2003). "*John Rawls y la Justicia Distributiva*". Campo de ideas. SL. Madrid. 2003. Pp. 1-84.

DAPV, 2016. Departamento Administrativo del Valle del Cauca. Banco de Programas y Proyectos.

DEL RIVERO, J. y ROMERO, M. (2010). La Vivienda como Derecho Constitucional". Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. México

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

FIQUE, Pinto, Luis Fernando (2006): Vivienda social en Colombia: políticas públicas y habitabilidad en los años noventa

GAVIRIA A. & TOVAR, J. (2011). El potencial de Política de Vivienda en Colombia. III Foro de Vivienda Asobancaria.

GOLAY, Christoph y MELICK, Ozden (2007): El derecho a la vivienda. Una colección del Programa Derechos Humanos del Centro Europa-Tercer Mundo (CETIM). Pp. 19-54.

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

HERNANDEZ, R., FERNANDEZ, C y BAPTISTA, P. (2003) Metodología de la Investigación. McGraw Hill Interamericana. Tercera edición. México. 21-24 y 343.

HERNANDEZ, R, FERNANDEZ, C y BAPTISTA, P. (2012) Metodología de la Investigación. McGraw Hill Interamericana. Quinta edición. México. 546-594.

HIGUERA E, Leonardo. Ensayo. Políticas Sobre Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en Colombia. Universidad Militar Nueva Granada. Facultad De Ciencias Económicas. Gestión De Desarrollo Administrativo. Bogotá D.C., noviembre 2 De 2013

HOYOS, Castañeda, ILVA Miryriam (1991): *“El concepto de persona y los derechos humanos”*, Universidad de la Sabana. Bogotá. 1991. Pp. 121-135.

JONES, C., Traducido por Maganc M. (2007): Ventajas de la investigación cuantitativa y cualitativa. Revista cubana salud pública.

LINDÓN, Alicia (2005): Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194(20). Pp.1-20

LÓPEZ, Castro Yira (2014): Derecho del consumo en materia de vivienda. Desafíos para el derecho contractual desde la jurisprudencia constitucional. Revista de Derecho Privado No. 52. Universidad de los Andes. Bogotá. 2014. Pp. 1-16.

MAYA, P. Esther., CERVANTES, Borja Jorge: (2003): “el sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de México.”, en: Doris Tarchópulos S. (ed.) (2003): Vivienda Social. Miradas actuales a retos recientes. Bogotá: Universidad Javeriana, INJAVIU, CEJA.

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

MVCT. 2011. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Urbano Mundial. Colombia: 100 años de Políticas Habitacionales.

MINISTERIO Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Serie guías de asistencia técnica para vivienda de interés social. 2011.

NIEVA, Rojas J. (2009): “Determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en Cali”. Universidad San Buenaventura de Cali. Cali. Pp. 23-44.

OLANO, García Hernán Alejandro, (2006): “El Derecho A La Vivienda Digna En Colombia” Universidad De La Sabana.

ONU, Hábitat. 2010. El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No. 21. Printed at United Nations, Geneva ISSN 1014-5567

GE.09-14886–April 2010–4,450.

PAPACCINI, Ángel. (2003): Filosofía y Derechos Humanos. Universidad del Valle. Santiago de Cali. Pp. 231-245.

PDM. 2016. Acuerdo N° 0396 de 2016. “Por el cual se adopta El Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019: Cali Progresando Contigo” aprobado por el Concejo Municipal.

PÉREZ, A. 2015. Entrevista realizada. Coordinación Interinstitucional de la Secretaría de Vivienda Social de Santiago de Cali.

PISARELLO, Gerardo (2003): Vivienda para todos: Un derecho en (de) construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible. Observatorio de Derechos Humanos (DESC). Barcelona. Editorial Icaria S.A. 2003.

Plan Especial De Vivienda Y Hábitat PlaneVita 2015-2027

POT, 2014. Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Precariedad urbana: espacio público”: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)

RAWLS, J. (1971). “Teoría de la Justicia”. Fondo de Cultura Económica, México D.F. Revista Historia Crítica, Facultad de Ciencias Sociales · Universidad de los Andes.

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

SEGOVIA, Olga M. (2005) “Experiencias emblemáticas para la superación de la pobreza”.

SEN, Amartya (2009). La Idea de la Justicia. Editorial Santillana. México.

Título: Misiones Económicas internacionales en Colombia 1930-1960.

TORREALBA, R. Francese. (2005) ¿Qué es la dignidad humana? Ensayo sobre Peter Singer, Hugo Tristram Engelhardt y John Harris. Universitat Ramon Llull. Instituto de Bioética. Editorial Herder. Pp. 68-135.

Universidad, Ciencia y Desarrollo, Tomo II – 2007, Fascículo 11. La evolución de la política de vivienda en Colombia. Universidad del Rosario.

UGALDE, N, y BALBASTRE, F. (2013) Investigación cuantitativa e investigación cualitativa: Buscando las ventajas de las diferentes metodologías de investigación. Revista Ciencias Económicas 31-No.2.2013. Pp.180-186.

## ANEXOS

Anexo 1. Tabla de Entrevistas Ejecutores de la Política Pública de Vivienda en el Municipio de Santiago de Cali.

Entrevista	Nombre Entrevistado	Cargo	Fecha Entrevista	Tiempo de Grabación
E1	ANDRES PÉREZ	Coordinación Interinstitucional, Secretaria de Vivienda Social Municipal de Santiago de Cali.	Septiembre 8 de 2016	1,45Horas
E2	CARLOS FELIPE ARBELÁEZ	Ingeniero H.A.C. Ingeniería Ltda. Encargado Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte	Octubre de 2016	1,11 horas
E3	Claudia Rocío Triviño Lozada  Claudia Ivonne Sánchez García-	Coordinadora de Habilitación Social, de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca (Comfandi).  Jefe de la Sección de Asistencia Técnico Social, de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca (Comando).	Diciembre 1º. de 2016	1,18 horas
E4	Diana Arcos	Gerente de Vivienda- Fondo Nacional del Ahorro-Santiago de Cali	26 de mayo de 2017	45 minutos
E5	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	26 de mayo de 2017	15 minutos
E6	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	26 de mayo de 2017	12 minutos
E7	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	26 de mayo de 2017	14 minutos
E8	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	26 de mayo de 2017	11 minutos
E9	Residente Alto	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de	27 de mayo de 2017	12 minutos



	Piamonte	Cali		
E10	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	27 de mayo de 2017	8 minutos
E11	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	27 de mayo de 2017	13 minutos
E12	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	27 de mayo de 2017	9 minutos
E13	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	28 de mayo de 2017	10 minutos
E14	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	28 de mayo de 2017	8 minutos
E15	Residente Alto Piamonte	Beneficiario Política Pública de Vivienda – Municipio de Santiago de Cali	28 de mayo de 2017	22 minutos

## Anexo 2. Apéndice metodológico.

### Aplicación sondeo.

Se aplicó una encuesta a 33 hogares del Proyecto Multifamiliar Alto-Piamonte. Se tabuló la información recogida a través de la encuesta, en un promedio de 4 beneficiarios por torre de apartamentos. Igualmente, se realizó una entrevista a dos asesores de crédito de una de las entidades financieras en la cual, los beneficiarios del proyecto multifamiliar obtuvieron el crédito hipotecario (la entidad se seleccionó teniendo en cuenta que, era una de las entidades financiera en las cuales al mayor porcentaje de beneficiarios del conjunto se les aprobó el crédito). Los resultados fueron procesados en el programa estadístico de información SPSS. Seguidamente de acuerdo con estos resultados; a partir de los datos obtenidos, se llevó a cabo un análisis de la información, describiéndola por dimensiones.

Atendiendo la metodología establecida inicialmente en este estudio, y con el fin, de profundizar en temas relevantes considerados a partir de los resultados del sondeo, se continuó con la realización de una entrevista semi-estructurada (BONILLA, 1997). Este tipo de entrevista se realizó a 11 beneficiarios del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte. Esta cifra es resultado de los cálculos estadísticos correspondientes. Se entrevistó un promedio de un (1) usuario por torre de apartamentos. Se analizó la información obtenida de las entrevistas y se hizo una descripción de la misma.

Se realizó una triangulación con la información obtenida tanto en la encuesta, así como también, los resultados de la entrevista semi-estructurada. Se elaboró un contraste de esta información con la teoría del estudio, obteniendo un compendio de hallazgos.

Teniendo en cuenta la percepción que los beneficiarios del proyecto multifamiliar Alto Piamonte-Proyecto VIPA- tienen del concepto de vivienda

digna, las condiciones de las viviendas entregadas a través del programa de vivienda de interés prioritario y las características conceptuales de lo que debe ser una vivienda digna; se formularon una serie de recomendaciones con respecto a cómo está formulada la política pública de vivienda nacional en contraste, con la forma en la cual se está ejecutando dicha política con el fin, de proponer acciones a llevar a cabo, que permitan concretar el concepto de vivienda digna, integrado a la normativa nacional que reglamenta este derecho. Esto con el propósito de que sirva como herramienta para los ejecutores que implementan la política pública de vivienda nacional.

#### MUESTREO PROBABILISTICO.

Población objetivo.

Hogares con ingresos entre 1 y 2 SMLMV, afiliados a la caja de compensación de Comfandi, que cumplan con las condiciones para aplicar al cierre financiero exigidas por el programa de Vivienda de Interés Prioritario para ahorradores VIPA.

Marco muestral.

Es el número de apartamentos terminados habitables que la constructora H.A.C. Ingeniería Ltda., le entrega a la caja de compensación Comfandi, para que sean otorgados a sus respectivos afiliados y beneficiarios del programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA. El total son 115 unidades de vivienda que suministró H.A.C. Ingeniería Ltda., del proyecto Multifamiliar Alto Piamonte.

El Marco Muestral se calcula teniendo en cuenta el número de apartamentos recibidos por los beneficiarios de Comfandi y que en cada apartamento vive al menos una persona responsable mayor de edad.

Tipo de muestreo.

Se seleccionó el tipo de muestreo Aleatorio simple. Se aplicaron encuestas durante 8 días, en el horario de 6:00 p.m. a 8:00 pm. Por intervalos de 30 minutos, para un total de 4 encuestas diarias aproximadamente.

Cálculo del tamaño muestral.

Se aplica la siguiente fórmula para obtener teóricamente el tamaño de la muestra, teniendo en cuenta que conocemos el universo de 115 unidades de vivienda:

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

Donde:

**n** = ?? El tamaño de la muestra que se requiere calcular.

**N** = 115. Tamaño del universo o población (apartamentos entregados y habitados).

**Z** = 1,96. Es el nivel de confianza deseado. Para nuestro caso de estudio se ha seleccionado un Nivel de confianza del 95%.

**e** = 5%. Margen de error máximo que se admitió.

**p**= 5%. Se considera el porcentaje de disposición de la población para participar.

Reemplazando los valores tenemos:

$$n = \frac{115 * 1,96^2 * 0,05(1 - 0,05)}{(115 - 1) * 0,05^2 + 1,96^2 * 0,05 * (1 - 0,05)}$$

$$n = \frac{115 * 3,84 * 0,05(0,95)}{(114) * 0,25 + 3,84 * 0,05(0,95)}$$

$$n = \frac{441,78 * 0,048}{114 * 0,25 + 0,184}$$

$$n = \frac{20,99}{0,467}$$

$$n = 45$$

Debido a que se conoce la población podemos hacer un ajuste al tamaño de la muestra con el siguiente cálculo:

$$n' = \frac{n}{1 + \frac{n-1}{N}}$$

Reemplazando los valores calculados se tiene que:

$$n' = \frac{45}{1 + \frac{45-1}{115}}$$

$$n' = \frac{45}{1 + \frac{44}{115}}$$

$$n' = \frac{45}{1 + 0,382}$$

$$n' = 33$$

De acuerdo con los cálculos estadísticos, 33 es la muestra o número de hogares que se van a encuestar sobre el concepto de vivienda digna en el conjunto multifamiliar Alto Piamonte.

## INSTRUMENTO DE MEDICION.

Características de la encuesta.

Con base en el capítulo 2 sobre la conceptualización del concepto de vivienda digna, se ha definido el siguiente instrumento de medición expresado en la encuesta a realizar a los residentes del conjunto multifamiliar Alto Piamonte.

En el Anexo 11 se puede observar el diseño que se empleó para realizar esta encuesta. Para ilustrar la selección de variables que se utilizaron para el análisis estadístico se muestra a continuación el cuestionario utilizado:

---

### Dimensión familiar.

1. ¿Número de personas que viven aquí? \_\_\_\_\_
2. ¿Número de niños y niñas en la vivienda? Menor de 12 años \_\_\_\_\_
3. ¿Número de adolescentes en la vivienda? De 12 a 21 años \_\_\_\_\_
4. ¿La cabeza del Hogar es? Hombre\_\_\_\_\_ Mujer\_\_\_\_\_
5. ¿Cuál es la entidad financiera con la cual adquirió el crédito hipotecario?

---

### Espacio adecuado

6. Usted considera que el espacio de su vivienda para habitarlo es  
adecuado\_\_\_ inadecuado\_\_\_
7. ¿Usted considera que la iluminación de su vivienda en todos los espacios es  
adecuada? Sí\_\_\_ No\_\_\_
8. ¿El aire circula fácilmente por toda la vivienda? Sí\_\_\_ No\_\_\_

9. ¿Usted considera que la higiene de su apto es adecuada libre de humedad y filtraciones? Sí\_\_\_ No\_\_\_

10. ¿Cerca de la vivienda hay algún caño de aguas negras, botadero de desechos, fábrica, sitios de entretenimiento que presenten contaminación o ruido? Sí\_\_\_ No\_\_\_

11. ¿Actualmente la vivienda tiene grietas o tiene algún daño? Sí\_\_\_ No\_\_\_

12. Los cuartos y baños ¿Son suficientes para su familia? Sí\_\_\_ No\_\_\_

13. ¿Cuándo un miembro del hogar desea estar solo, el espacio le permite tener privacidad? Sí\_\_\_ No\_\_\_

14. ¿Tiene intimidad en las habitaciones? Sí\_\_\_ No\_\_\_

15. ¿Los ruidos de los demás habitantes de la vivienda le perturban el sueño? Sí\_\_\_ No\_\_\_

16. ¿Considera que los vecinos de los bloques hacen demasiado ruido? Sí\_\_\_ No\_\_\_

#### **Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura- Seguridad**

17. ¿Considera que hay Inseguridad en el barrio? Sí\_\_\_ No\_\_\_

18. ¿Se siente tranquilo al dejar su casa sola, cuando todos deben salir? Sí\_\_\_ No\_\_\_

#### **Gastos soportables**

19. ¿El pago de la obligación de la vivienda es adecuado con los ingresos mensuales? Sí\_\_\_ No\_\_\_

#### **Sociabilidad y accesibilidad**

20. ¿Le preocupa que ante una discusión familiar los vecinos puedan escuchar? Sí\_\_\_ No\_\_\_

21. ¿Es muy distante su vivienda de su sitio de trabajo? Sí\_\_\_ No\_\_\_

22. ¿Es muy distante su vivienda del centro de salud que usted utiliza? Sí\_\_\_ No\_\_\_

23. ¿Es muy distante su vivienda del sitio de estudio de sus hijos? Sí\_\_\_ No\_\_\_

24. ¿Cómo es el sistema de transporte hacia su vivienda?  
Bueno\_\_\_ Regular\_\_\_ Malo\_\_\_

#### **Adecuación cultural**

25. ¿Considera que las condiciones de su vivienda son dignas? Sí\_\_\_ No\_\_\_
26. ¿Su vivienda ha traído a su familia y a usted alegría y mejor calidad de vida?  
Sí\_\_\_ No\_\_\_
27. Para finalizar, de acuerdo con todo el proceso llevado a cabo para la adquisición de su vivienda y el habitar ahora en su vivienda nueva, ¿considera que lo ofrecido a través del Programa de Interés Social para Ahorradores-VIPA es una vivienda digna?  
Sí\_\_\_ No\_\_\_

Selección de variables-análisis de la información.

Con base en las preguntas planteadas en el instrumento de medición o encuesta, se definieron las variables descritas en la Tabla 15. Estas variables son de orden cuantitativo discreto, el número de habitantes por apartamento y las cantidades de hijos menores y adolescentes. Las variables cualitativas se clasificaron como nominales, ya que no tiene un orden establecido. (FERRIS, 2001).

Estas variables son las que se utilizan para el respectivo ingreso de los datos recolectados en el programa estadístico SPSS versión 24. De la misma manera, también son usados para el análisis y graficas respectivas.

Tabla 15. Variables cuantitativas y cualitativas

No.	Variables			Posibles Valores
	Identificación	Nombre	CT: Cuantitativa CL: Cualitativa	
1	Número de entidad	num_personas	CT Discreta	1,2,3....n
2	Número de niños y niñas en la vivienda	num_menores	CT Discreta	1,2,3....n
3	Número de adolescentes	num_jovenes	CT Discreta	1,2,3....n
4	Cabeza del Hogar	Cabeza	CL Nominal	H, M
5	Entidad financiera	Entidad	CL Nominal	Nombres...
6	El espacio de la vivienda para habitarlo es	Espacio	CL Nominal	A, I
7	Iluminación de su vivienda	Ilumina	CL Nominal	Si, No



8	El aire circula fácilmente	Aire	CL Nominal	Si, No
9	Higiene de su apto es adecuada	Higiene	CL Nominal	Si, No
10	Hay algún caño de aguas negras	aguas_neg	CL Nominal	Si, No
11	Actualmente la vivienda tiene grietas	Grietas	CL Nominal	Si, No
12	Los cuartos y baños son suficientes	Cuartos	CL Nominal	Si, No
13	Se permite tener privacidad	Privacidad	CL Nominal	Si, No
14	Puede tener intimidad	Intimidad	CL Nominal	Si, No
15	Ruidos perturban el sueño	Ruidos	CL Nominal	Si, No
16	Vecinos hacen demasiado ruido	vecinos_ruido	CL Nominal	Si, No
17	Hay Inseguridad en el barrio	Inseguridad	CL Nominal	Si, No
18	Tranquilo al dejar su casa sola	casa_sola	CL Nominal	Si, No
19	El pago de la obligación es adecuado	Pago	CL Nominal	Si, No
20	Preocupa que vecinos escuchen	Escuchen	CL Nominal	Si, No
21	Distancia vivienda y sitio trabajo	distancia_trabaj	CL Nominal	Si, No
22	Distancia vivienda y centro salud	distancia_salud	CL Nominal	Si, No
23	Distancia vivienda y estudio	distancia_estud	CL Nominal	Si, No
24	Sistema de transporte	Transporte	CL Nominal	B, R, M
25	Condiciones de su vivienda son dignas	Dignidad	CL Nominal	Si, No
26	Condiciones de su vivienda son de calidad	Calidad	CL Nominal	Si, No
27	Programa de Interés Social para Ahorradores VIPA	Vipa	CL Nominal	Si, No

Fuente: Elaboración propia de los autores a partir de las preguntas del instrumento de medición, es decir de la Encuesta utilizada.

## Recolección de datos

### Encuestas

Ficha técnica encuesta realizada por estudiantes.

Población:	Adultos, pertenecientes a los estratos económicos 1 y 2, beneficiarios Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte.
Método de muestreo:	Cuestionario estructurado.
Cubrimiento:	Ladera, Santiago de Cali.
Tamaño de la muestra:	33 encuestas
Proceso:	Cálculos estadísticos, considerando un universo de 115 unidades de vivienda entregadas en el Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte.
Fecha:	Mayo 2017
Coordinación y Asesoría:	Autores de este proyecto de investigación.
Ejecutor:	Autores.

Con el fin, de establecer un contacto para ingresar al conjunto familiar, teniendo en cuenta, que es un proyecto multifamiliar abierto y que cada torre ha sido cerrada por los mismos residentes además, de que según los mismos cada torre igualmente, tiene un administrador elegido por los propietarios de los apartamentos; se realizaron varias visitas al conjunto multifamiliar de Alto Piamonte, con la finalidad de contactar algún administrador que nos permitiera

socializar el proyecto, poder ingresar al conjunto y de esta manera lograr las encuestas.

Después de varias visitas nos contactamos con el administrador del bloque 4B, el señor Ifranuel, él es administrador de las torres 4A y 4B. Se le informó sobre el proyecto de investigación, sus objetivos y la necesidad de encuestar los residentes del mismo.

El señor Ifranuel al igual, que su esposa, colaboraron permitiendo el acceso a las torres para poder realizar las encuestas. De esta manera, se hizo una visita puerta a puerta, explicando a los residentes el motivo de la encuesta y leyendo el contenido de la misma al residente que atendió la visita.

De acuerdo con este procedimiento, se llevaron a cabo 25 encuestas, las ocho (8) restantes, se aplicaron a residentes que se encontraban en el parqueadero de motos y el parque de juegos infantiles del conjunto.

Teniendo en cuenta que el objetivo de esta encuesta era conocer la percepción del concepto de vivienda digna que tienen los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte y su percepción de la vivienda obtenida a través del programa de vivienda de interés social para ahorradores; presentamos la información obtenida en seis (6) categorías:

1. Dimensión familia.
2. Espacio adecuado.
3. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura-seguridad.
4. Gastos soportables.
5. Sociabilidad y accesibilidad.
6. Adecuación cultural.

## ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

Sistematización de los datos.

Para el análisis de la información recolectada a través de las encuestas se utilizó el programa estadístico SPSS. En este software se digitó uno a uno los resultados de las encuestas. Los datos obtenidos se presentan en gráficas de barras acompañadas del correspondiente análisis cuantitativo.

## ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

Entrevista Beneficiarios.

Al revisar los resultados de las encuestas realizadas, se detectaron algunos aspectos en los cuales era necesario indagar con profundidad con el fin, de complementar la percepción que los habitantes del conjunto multifamiliar alto Piamonte tiene sobre el concepto de vivienda digna y sus opiniones sobre la vivienda que les fue entregada en este proyecto de vivienda. Por ello, teniendo en cuenta los cálculos de la estadística básica sobre la población universo; se estableció un total de 11 entrevistas a realizar. A través de la encuesta que se realizó, se detectaron los posibles informantes, por cuanto dicha opinión es representativa, con un amplio conocimiento sobre los procesos históricos desarrollados en la unidad habitacional; por su antigüedad en la misma y su participación en la consolidación del conjunto.

Se realizaron varias visitas al conjunto, en los horarios en los cuales, las personas han retornado a sus viviendas, luego de laborar. Los entrevistados atendieron la convocatoria de la entrevista en sus propios hogares y algunos en el parque de juegos infantiles.

Se llevó a cabo una entrevista estructurada con una guía, a través de la cual se realizaron preguntas abiertas, con el fin de que los entrevistados expresarán con sus propias palabras su perspectiva personal sobre el tema tratado. Habiendo

definido la guía con anterioridad, se determinaron los tópicos a abordar en la entrevista, como marco de referencia que permitiera medir la cantidad de información que se necesitaba para profundizar, los temas que interesaban y permitiera un proceso sistemático en la recolección de la información y un mejor manejo de la misma.

Considerando que, el fin de la aplicación del instrumento de investigación, en este caso, la entrevista semi-estructurada, se lleva a cabo para recopilar información, que permita profundizar en la percepción del concepto de vivienda digna que tienen los beneficiarios del conjunto multifamiliar Alto Piamonte y el contraste con las condiciones de las unidades de vivienda entregadas a través de este proyecto de vivienda; se presentan los resultados obtenidos en cinco (5) categorías así:

1. Espacio adecuado.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura-seguridad.
3. Convivencia
4. Sociabilidad y accesibilidad.
5. Conformidad con la vivienda.

Entrevista asesores crédito hipotecario.

Con el fin, de conocer cómo es el proceso para la adquisición de un crédito hipotecario, qué debe realizar el beneficiario del proyecto multifamiliar Alto Piamonte para cumplir con el cierre financiero, que le permita adquirir su vivienda familiar; se realizó una entrevista a la gerente de vivienda del Fondo Nacional del Ahorro-Cali-, entidad financiera de economía mixta y la segunda entidad financiera, con la cual se establecieron en su mayoría los créditos por los beneficiarios del proyecto Alto Piamonte. De esta manera se llevó a cabo el contacto formal con la entidad, con el fin, de concertar una cita con el asesor de la corporación, que participó directamente en el proceso de los créditos, considerando su experiencia y el acertado conocimiento sobre el conjunto de

procedimientos y la manera como se llevaron a cabo por parte de los beneficiarios de los créditos, el cumplimiento de sus deberes y finalmente, la aprobación de sus créditos.

Se aplicó a la informante, una entrevista semi-estructurada, en el lugar de trabajo y atención al público. Mediante ella, se recopiló información que permite conocer aspectos relacionados con la asequibilidad económica de los beneficiarios del Conjunto Multifamiliar Alto Piamonte y los compromisos adquiridos para la obtención de la vivienda. Los resultados obtenidos a través de este instrumento de investigación se presentan en las siguientes seis (6) categorías:

1. Requisitos para aplicar al crédito hipotecario.
2. Tiempo de duración del proceso de aprobación del crédito.
3. Relación entre la entidad financiera, el gobierno, la constructora y la caja de compensación familiar.
4. Inconvenientes presentados en el proceso de obtención del crédito.
5. Compromisos adquiridos por el beneficiario del crédito.
6. Penalidades por incumplimiento de la obligación bancaria.

Evaluación de los resultados de la entrevista a los beneficiarios, con la operacionalización del concepto de vivienda digna.

Se evaluaron 41 preguntas para cada uno de los aspectos físicos y no físicos. Estas calificaciones de cumplimiento se tomaron con base en la entrevista semi-estructurada realizada a los propietarios del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.

<b>Calificación de Cumplimiento. Si (S) y No (N) Aspectos Físicos o Tangibles</b>		
Espacio adecuado	Mínimo 16 mt <sup>2</sup> por persona para un total de 80 mt <sup>2</sup> para la vivienda.	N
	Zona social: sala, comedor, cocina, patio de ropas y baño.	S
	Zona privada: Alcobas, baño y estudio.	S
Iluminación	En todos los espacios de la vivienda-Espacios con ventana al exterior.	N
Ventilación	En todos los espacios de la vivienda.	S

Higiene y salubridad	Vivienda libre de humedad y lejos de espacios insalubres.	S
	Piso en todos los espacios de la vivienda.	N
	Enchape que recubra todos los espacios húmedos de la vivienda.	N
	No tiene goteras la vivienda.	N
	Cuando llueve no hay filtraciones de agua en la vivienda.	N
Seguridad física	Puerta de acceso a la vivienda y a los cuartos y baños con chapa de seguridad. Rejas de seguridad para cada una de las ventanas que dan al exterior.	N
Disposición del espacio	Mínimo un cuarto para dos personas.	S
	Muebles para guardar elementos personales: Ropa, zapatos, objetos personales y demás.	N
Privacidad	Espacios para aislarse con muros para aislamiento.	N
	Muros anti ruidos.	N
Agua potable	En las zonas húmedas de la vivienda. Cocina, baño, lavadero y patio.	S
Energía	En todos los espacios de la vivienda.	S
	Todas las zonas de la vivienda cuentan con iluminación y conectores de energía para los electrodomésticos.	S
Alumbrado	En el exterior de la vivienda.	N
Instalaciones sanitarias y de	Baterías sanitarias, duchas, lavamanos y griferías en los baños, lavaplatos y grifería en la cocina y grifería en el lavadero.	S
Aseo	Enchape completo en los baños y la cocina para facilitar la limpieza e higiene.	N
Almacenamiento de alimentos	Mueble para almacenamiento de alimentos en la cocina.	N
Eliminación de desechos	Espacio para el almacenamiento de la basura en la vivienda y en el conjunto habitacional.	S
Drenaje	Sistema de aguas residuales en la vivienda y el conjunto residencial.	S
Seguridad	Entorno del conjunto de vivienda libre de riesgos por inseguridad.	N
	Hay una estación de policía cercana.	N
Acceso a recursos adecuados para conseguir vivienda	Requisitos para acceder a los subsidios de vivienda y a los créditos hipotecarios, acordes con los requisitos que puede cumplir el grupo familiar.	S
Crédito hipotecario	Requisitos para aplicar al crédito hipotecario acordes con el aspecto socioeconómico del grupo familiar de estrato 1 y 2.	S

Cuotas de crédito hipotecario	Que la cuantía del pago de la vivienda permita el cumplimiento de las demás obligaciones y gastos del hogar	S
Escrituración de la vivienda	Entrega de la vivienda con su debida escritura.	S
Protección legal contra el Desahucio	Toda unidad de vivienda posea un soporte legal sobre su tenencia.	N
Servicios de atención salud	Centros de salud cercanos a la vivienda.	S
Servicios de atención educación	Centros educativos cercanos a la vivienda.	S
Servicios financieros	Servicios financieros cercanos a la vivienda.	N
Mercado	Galerías de mercado y supermercados cercanos a la vivienda.	N
Zonas verdes	Parques cercanos para el esparcimiento y el deporte.	N
Costos de movilidad	Servicios de movilidad de costo económico.	N
Modo de construcción de la Vivienda	Diseño de la vivienda de acuerdo con las costumbres de la región.	N
Materiales utilizados	Que los materiales utilizados sean los mismos de las construcciones típicas de la región.	N
Expresión de la identidad Cultural	Que la Unidad de Vivienda refleje las costumbres históricas en cuanto a construcción de la región.	N
Expresión de la diversidad	Que las unidades de vivienda no sean construcciones estándar y estén dentro de proyectos de vivienda que permitan la conservación de las diferentes culturas.	N

Los resultados obtenidos se describen así:

Solamente en 17 preguntas estuvieron de acuerdo los propietarios y contestaron Sí. Pero la mayoría no estuvo de acuerdo en 24 preguntas y contestaron que No. De lo anterior, se deduce que un 59% de las preguntas fueron contestadas como insatisfactorias. Concluimos que es más alto el número de personas que habitan el conjunto multifamiliar Alto Piamonte, que se encuentran insatisfechas con la vivienda entregada en lo que se refiere a los aspectos físicos o tangibles.



De la misma manera, para conocer una puntuación cuantitativa del concepto de vivienda digna, se dio una calificación de cumplimiento a los aspectos no físicos o intangibles de las viviendas. También se evaluaron 41 preguntas. Estas calificaciones de cumplimiento se llevaron a cabo, con base en la entrevista semi-estructurada realizada a los propietarios del conjunto Multifamiliar Alto Piamonte.

Calificación de Cumplimiento. Si (S) y No (N) Aspectos No Físicos o Intangibles		
Espacio adecuado	Todas las zonas de la vivienda son suficientemente espaciosas.	N
	Suficiente espacio para el libre tránsito en la vivienda.	N
	Hay suficientes baños para el uso de todos los miembros de la familia.	N
	Hay suficiente espacio para ubicar todos los muebles que se requieren para los diferentes usos de los residentes.	N
	Hay suficiente espacio en la zona social para atender las visitas y realizar reuniones sociales.	N
	Hay espacio en la vivienda para el estudio y para que jueguen los niños.	N
Iluminación	En todos los espacios ingresa luz natural.	S
	No se requiere encender los bombillos en el día para permanecer en un espacio.	S
Ventilación	No se concentran en la vivienda los olores de la cocina o el aseo.	S
Higiene y salubridad	Todos los espacios de la vivienda están libres de olores de moho.	N
	La vivienda tiene una temperatura adecuada; no se siente mucho frío ni demasiado calor.	S
Seguridad física	Se siente tranquilo cuando debe dejar su vivienda sola.	N
Disposición del espacio	Apreciación de espacios ordenados	S
Privacidad	Tranquilidad por contar con espacios para aislarse, tener intimidad y realizar actividades sin molestar a los demás.	N
Agua potable	El agua es potable de buena calidad y su abastecimiento es regular.	S
Energía	Se puede ver televisión y utilizar el computador y los radios en cualquier espacio de la vivienda, no se requiere que todos los habitantes se concentren en un determinado espacio para ello.	N
Eliminación de desechos	No se observan malos olores, plagas de insectos o roedores por el adecuado manejo de las basuras.	S
	El barrio cuenta con un aseo óptimo.	N

Drenaje	Cuando llueve no se forman pozos de agua en la torre de la vivienda ni en sus alrededores.	S
Seguridad	Se puede caminar tranquilo por el barrio sin encontrarse con delincuentes o riesgos	N
Cuotas de crédito hipotecario	Tranquilidad porque el pagar el crédito hipotecario no le impide cubrir los demás gastos del hogar.	S
Protección legal contra el Desahucio	Tranquilidad por tener un documento oficial que establece la propiedad de su vivienda.	S
Vecinos	Los vecinos son honorables.	N
	Los vecinos utilizan un tono moderado en sus discusiones.	N
	Los vecinos escuchan música y ven televisión en niveles moderados de ruido.	N
	Los vecinos no tienen demasiadas mascotas, que no hacen mucho ruido y no ensucian los espacios comunes.	N
	No hay negocios cercanos que produzcan demasiado ruido, escándalos públicos, ni delincuencia.	N
Acceso a empleo	El tiempo de traslado desde la vivienda hasta el sitio de trabajo es razonable y se logra llegar a tiempo.	N
Servicios de atención educación	Se hace fácil llevar a los niños a los centros educativos por su cercanía.	S
Servicios de recreación	Los residentes de la vivienda gozan de salud física y emocional pues cuentan con un espacio cercano para el deporte y el esparcimiento.	N
Mercado	No debe invertir mucho tiempo y dinero desplazándose al mercado.	N
Zonas verdes	Los residentes pueden salir a hacer deporte y jugar en los parques sin peligro de delincuencia, venta o consumo de drogas, tránsito de vehículos cerca, aire contaminado.	N
Movilidad	Hay suficientes vías de transporte y el servicio es eficaz.	N
	La distancia por recorrer para abordar el transporte público es corta.	N
	El costo del transporte es adecuado.	N
	Llega a tiempo al empleo	S
	Es poco el tiempo que gasta recorriendo la distancia que debe caminar para acceder al servicio de transporte.	N
Modo de construcción de la Vivienda	Las personas se sienten a gusto en su vivienda, siente identificación con esta, porque conserva la estructura tradicional de las viviendas de la región.	N
Materiales utilizados	Los residentes sienten comodidad pues los materiales se ajustan al clima de la región.	N

Expresión de la identidad Cultural	Los habitantes reconocen su vivienda y se sienten a gusto porque refleja su cultura, lo cual les permite sentir que son propios y no extraños en su propia región.	N
Expresión de la diversidad	Los residentes sienten que en su vivienda pueden conservar su cultura propia, sin que ésta se vea modificada por otros modelos impuestos.	N

Los resultados obtenidos se expresan de la siguiente manera:

Solamente en 12 preguntas estuvieron de acuerdo los residentes del Proyecto Multifamiliar Alto Piamonte y contestaron Sí. Pero la mayoría no estuvo de acuerdo en 29 preguntas y contestaron que No. Lo anterior, refleja que un 71% de las preguntas fueron contestadas como insatisfactorias. Concluimos que es más alto el número de personas que no se encuentran satisfechas con la vivienda entregada en lo que se refiere a los aspectos no físicos o intangibles.

Anexo 3. Carta de solicitud de información dirigida al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

Santiago de Cali, 30 de septiembre de 2015

Señores

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

Bogotá D.C.

Asunto: Solicitud información.

Cordial saludo:

Somos estudiantes de la Maestría en Políticas Públicas de la Facultad de Administración de Empresas (Cali-Valle del Cauca), y estamos adelantando nuestro trabajo de grado relacionado con las políticas públicas de vivienda.

Por lo anterior, estamos recopilando información que requerimos para la documentación de nuestro trabajo y por ello en estos momentos estamos realizando una visita a las oficinas de este Ministerio, con el fin de solicitar información relacionada con los siguientes aspectos:

Todos los actos administrativos relacionados con la política pública de vivienda.

Resoluciones, acuerdos, leyes....

Documentos que reglamentan las medidas, parámetros y condiciones para la construcción de viviendas de interés social; metros cuadrados mínimos, condiciones de infraestructura, terminados, condiciones de servicios públicos y dotación de los conjuntos residenciales y además, quienes establecen estos parámetros.

Entes de control que vigilan el cumplimiento de estas condiciones en los proyectos de vivienda que serán entregados a los beneficiarios.

Si los hay? Estadísticas o estudios realizados por el Ministerio sobre ¿cómo se están entregando los planes de vivienda de interés prioritario?

¿Cuál fue el concepto de vivienda digna tomado para la construcción de la política pública de vivienda?, ¿De dónde fue tomado este concepto?

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

Agradeceríamos si es posible el acceso a esta información, durante la estadia en esta ciudad en esta semana, o de no ser posible, si esta podría ser enviada por correo electrónico o físico a las siguientes direcciones:

Dirección electrónica	<a href="mailto:jaimejaviero@hotmail.com">jaimejaviero@hotmail.com</a>
Dirección Física	Calle 15 No. 53-56 Urbanización Gratamira G-Torre C-Apartamento 103

Agradecemos su valiosa colaboración y pronta respuesta.

Atentamente,

<b>DIANA MILENA VELASQUEZ SANCHEZ</b>	<b>JAIME J. ORTÍZ ORDOÑEZ</b>
Código 1304381	Código 1304391
Celular 316292250	Celular 3147434710

Estudiantes:  
Maestría en Políticas Públicas  
Facultad de Administración  
Universidad del Valle.

Anexo 4. Formato de entrevista a funcionaria del Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo - INJAVIU - de la U. Javeriana.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

Santiago de Cali, 30 de septiembre de 2015

Señores  
**Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo (Injaviu)**  
Pontificia Universidad Javeriana  
Bogotá D.C.

Asunto: Solicitud Información.

Cordial Saludo,

Somos estudiantes de la Maestría en Políticas Públicas de la Facultad de Administración de Empresas (Cali-Valle del Cauca), y estoy adelantando mi trabajo de grado relacionado con las políticas públicas de vivienda.

Por lo anterior, estamos recopilando información que requerimos para la documentación de nuestro trabajo y por ello en estos momentos estamos realizando una visita a las oficinas de este Ministerio, con el fin de solicitar información relacionada con los siguientes aspectos:

1. Autores que trabajan el concepto de vivienda digna.
2. Bibliografía recomendada.
3. Dónde buscar reglamentaciones sobre vivienda digna a nivel internacional y nacional.
4. Organismos internacionales y nacionales que definen las condiciones de una vivienda digna.
5. Cómo medir que una vivienda es una vivienda digna
6. Los estudios producidos en este Centro de investigación cómo han operacionalizado la variable vivienda digna.

Agradecemos su valiosa colaboración y pronta respuesta.

Atentamente,



**DIANA MILENA VELASQUEZ SANCHEZ**  
Código 1304381  
Celular 316292250

**JAIME J. ORTÍZ ORDOÑEZ**  
Código 1304391  
Celular 3147434710

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.

Anexo 5. Respuesta a solicitud de información por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

<p>MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 05-11-2015 15:58 Al Contestar: Cite Este No.: 2015EE0105175 Fol: 2 Anex: 0 FA: 0 ORIGEN T22-SUBDIRECCION DE PROMOCION Y APOYO TECNICO / SANDRA MILENA VARGAS NAVAS DESTINO JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ / DIANA MILENA VELASQUEZ ASUNTO RESPUESTA OBS RTA SOLICITUD DE INFORMACION PROY. VIPA 2015EE0105175</p>	 
<p>Bogotá D.C.,</p> <p>Señores <b>JAIME ORTIZ y DIANA VELAZQUEZ</b> Av. 3B Bis No. 60N-33. Bloque2 Apto.503 Unidad Residencial Kanela Barrio la Flora Santiago de Cali (Valle)</p> <p><b>ASUNTO:</b> Respuesta solicitud de información proyectos VIPA. Radicado 2015ER0106155.</p> <p>Respetados Señores:</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha recibido la comunicación con radicado No. 2015ER0106155 del 6 de octubre de 2015, mediante la cual solicitan información en relación al Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario - VIPA, hoy denominado Casa Ahorro, a lo cual según lo informado por el Ingeniero Jairo Corrales, Contratista de la Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico, se señala:</p> <p>1. <i>"Los actos administrativos relacionados con la política pública de vivienda, resoluciones, decretos y leyes específicamente sobre el proyecto VIPA, entre el período comprendido entre 2010 y 2014, primer período presidencial del Dr. Juan Manuel Santos."</i></p> <p>A continuación se señala la normatividad vigente en relación al Programa de Vivienda Casa Ahorro, la cual puede ser consultada a través de la página web <a href="http://www.minvivienda.gov.co/">http://www.minvivienda.gov.co/</a>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015</li><li>• Resolución 0948 del 14 de noviembre de 2013</li><li>• Resolución 0574 del 20 de marzo de 2014 (formulario inscripción - postulación actualizado al programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores)</li><li>• Resolución 0132 del 13 de marzo de 2014</li><li>• Resolución 0628 del 08 octubre de 2014</li><li>• Circular no.0010 del 29 de agosto de 2014</li><li>• Circular no.0001 del 20 de enero de 2015</li></ul> <p>Calle 18 No. 7 - 59 Bogotá, Colombia Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 2144 <a href="http://www.minvivienda.gov.co">www.minvivienda.gov.co</a></p>	

- Circular no.0002 del 12 de febrero de 2015
- Circular no.0004 del 20 de marzo de 2015

2. *"Documentos que reglamentan las medidas, parámetros y condiciones para la construcción de viviendas de interés social; metros cuadrados mínimos, condiciones de infraestructura, terminados, condiciones de servicios públicos y dotación de los conjuntos residenciales y además, quiénes establecen estos parámetros."*

En desarrollo del programa de Vivienda Casa Ahorro este Ministerio estableció los parámetros y especificaciones de construcción del programa, los cuales están contenidos en el Anexo Técnico de los Términos de Referencia publicados en cada una de las convocatorias dentro de los procesos de selección de los proyectos, que fueron abiertos a través de la Fiduciaria Bogotá S.A. quien actúa como vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda para Ahorradores.

Las convocatorias pueden ser consultadas en la siguiente página web:  
<https://www.fidubogota.com/wps/themes/html/fidubogota/convocatorias-oficiales.html>

3. *"Entes de control que vigilan el cumplimiento de estas condiciones en los proyectos de vivienda que serán entregados a los beneficiarios."*

Los entes de control son los que se señalan en la Constitución Política en los artículos 117 - 118 y en el Título X, los cuales son: Contraloría General de la República y Procuraduría General de la Nación; sin embargo, dentro del desarrollo del programa se contrató a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, para realizar la supervisión a los proyectos que se ejecutan en el programa, quienes deberán verificar que los viviendas que adquieran los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda cumplan con lo establecido en los Términos de Referencia de la Convocatoria y lo establecido en el artículo 31 de la Resolución No. 019 de 2011.

4. *"Sí los hay? Estadísticas o estudios realizados por el Ministerio sobre cómo se están entregando los planes de vivienda de interés prioritario?"*



FINDETER como entidad supervisora lleva el control y seguimiento de las fases constructivas, para finalmente en caso que la vivienda cumplan con las especificaciones técnicas de los Términos de Referencia emita el Certificado de Existencia de cada una de las unidades de vivienda, que conforman el Programa de Vivienda Casa Ahorro.

5. "¿Cuál fue el concepto de vivienda digna tomado para la construcción de la política pública de vivienda?, ¿De dónde fue tomado este concepto?"


El concepto de Vivienda digna es el precepto descrito en el artículo 51 de nuestra Constitución Política, el cual señala: "Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.", el cual es el que enmarca todos los Programas de Vivienda del Gobierno Nacional.

6. "¿Cuáles fueron los proyectos VIPA ejecutados en la ciudad de Santiago de Cali en este período del gobierno Santos y cuáles fueron las constructoras responsables de su ejecución?"

Los siguientes son los proyectos CASA AHORRO localizados en la ciudad de Santiago de Cali y sus constructores:

MUNICIPIO	NOMBRE PROYECTO	No. Viviendas VIPA	CONSTRUCTOR	DIRECCION
Cali	Alto Piamonte	106	UT VIPA PIAMONTE	Carrera 83 con calle 3 oeste
Cali	Altos de Santa Helena	300	COMFENALCO	Carrera 96 Calle 3ª

Atentamente,



**SANDRA MILENA VARGAS NAVAS**  
Subdirectora de Promoción y Apoyo Técnico  
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Jairo Corrales  
Revisó: Katherine Luna

Anexo 6. Formato de entrevista a funcionario de la Secretaria de Vivienda Social.  
Municipio de Santiago de Cali.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

**TRABAJO DE GRADO:**

**Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.**

ESTUDIANTES: DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ

JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ

**ENTREVISTA:**

FUNCIONARIO: ARQUITECTO ANDRÉS PÉREZ ZAPATA

SECRETARIA DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Con en el fin, de conocer, operativamente cómo se ejecuta la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, realizamos las preguntas que se relacionan a continuación y la información obtenida a partir de esta entrevista se utilizará exclusivamente con fines académicos para la elaboración de este trabajo de grado.

1. ¿La política pública de vivienda que se desarrolla en el municipio de Santiago de Cali, es la política nacional establecida por el gobierno central para todo el territorio o existe alguna política diseñada particularmente para el municipio de Santiago de Cali?
2. En caso de ser afirmativa la respuesta, ¿cuál es esa política?
3. ¿La política ejecutada en el municipio de Santiago de Cali, es la reglamentada por la Ley 1537 de 2012 y el Conpes 3476 de 2007?
4. ¿Cuáles son las normativas que se aplican en el municipio de Santiago de Cali, para la aplicación de la política de vivienda?
5. ¿Cuál es el flujo del proceso de ejecución de la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali?
  - a. ¿Cuáles son las autoridades que intervienen en él?
  - b. ¿Cuáles son las entidades que intervienen en este proceso?

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

- c. ¿Cuánto tiempo tarda en llevarse a cabo un proyecto de vivienda de interés prioritario para ahorradores(VIPA), siguiendo este flujo hasta la entrega de la vivienda al beneficiario?
6. ¿Cuál es la concepción de vivienda digna que tienen las autoridades del municipio de Santiago de Cali, que participan en este proceso?
7. ¿De dónde fue tomado este concepto de vivienda digna?
8. ¿Cuáles son las condiciones que se exigen a los constructores y que deben cumplir para materializar este concepto de vivienda digna?
9. ¿Se exige el cumplimiento de la totalidad de las condiciones o solo el cumplimiento de un porcentaje de las mismas?
10. ¿Quién verifica que estas condiciones fueron cumplidas en la vivienda entregada al beneficiario?
11. ¿En su experiencia, en alguna ocasión algún constructor ha manifestado que no es posible cumplir con estas condiciones.
12. En el caso de ser afirmativa la respuesta, ¿Cuáles condiciones no podían ser cumplidas y por qué?
13. ¿Cuántos proyectos de vivienda, representados en cuántas soluciones de vivienda de interés prioritaria para ahorradores, fueron proyectadas para entregar en el periodo 2010-2014 en el municipio de Santiago de Cali y cuántas fueron efectivamente entregadas?
14. ¿En su opinión, cuáles son las razones por las cuales ha sido problemático lograr que las viviendas ofrecidas sean entregadas en su totalidad a los beneficiarios?
15. ¿Cuál es la razón más común?



**Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle**

---

16. ¿En su opinión, como participante en la ejecución de la política pública de vivienda en Santiago de Cali, considera que el concepto que las autoridades tienen de vivienda digna, se ve reflejado en las viviendas que se entregan a través de los proyectos de vivienda de interés prioritario para ahorradores? ¿Por qué?

Comentarios voluntarios. Si los hay.

Muchas gracias, por su valiosa colaboración en este proyecto académico.

Anexo 7. Formato de entrevista a funcionarias de la Caja de Compensación Familiar, COMFANDI.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

**TRABAJO DE GRADO:**

**Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.**

ESTUDIANTES: DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ  
JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ

**ENTREVISTA:**

FUNCIONARIAS:

ENTIDAD: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFANDI

**RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

Cordial saludo.

Somos estudiantes de la Maestría en Políticas Públicas de la Universidad del Valle y estamos realizando una investigación para obtener el título de Magister en Políticas Públicas.

El objetivo de esta investigación es analizar la política pública de vivienda y específicamente, conocer el proceso de desarrollo de la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali.

La información recolectada en esta entrevista será de uso Académico exclusivamente para este trabajo de grado. Por lo anterior. Le pedimos responder las preguntas con total franqueza y claridad.

Agradecemos su amable colaboración y estamos prestos a responder cualquier inquietud al respecto o realizar la claridad que usted requiera.

**PREGUNTAS REFERENTES A LA CARACTERIZACIÓN DE LA POLITICA**

¿Cuál es la relación entre Comfandi y la secretaria de vivienda social municipal?

¿Cuál es la relación de Comfandi y Fonvivienda?

¿Cuáles son las funciones de Comfandi en la ejecución del proyecto Alto Piamonte?

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

¿Cuáles son los requisitos para que los beneficiarios apliquen al Subsidio familiar de vivienda?

Como es el proceso y la adquisición del subsidio de vivienda

Teniendo el subsidio aprobado, ¿cuál es el procedimiento para aplicar a un proyecto de vivienda?

¿Cuánto es el monto del subsidio familiar de vivienda y como lo clasifican?

¿Cuál es el monto del ahorro programado y quien lo recauda?

¿La caja de compensación lleva a cabo el cierre financiero para obtener la vivienda?

¿De acuerdo con la actual política pública de vivienda y sus programas, con cuales, Comfandi participa?

¿Cómo selecciona Comfandi, los proyectos de vivienda en los cuales, participará en alianza?

¿Comfandi realiza alguna veeduría sobre la satisfacción de los beneficiarios con la vivienda entregada?

¿Cuáles son los parámetros para realizar la veeduría a las constructoras?

**PREGUNTAS REFERENTES AL PROYECTO DEL CONJUNTO  
MULTIFAMILIAR ALTO PIAMONTE-VIPA**

En qué fecha se vincula Comfandi al Proyecto Alto Piamonte

Cómo se realiza esta integración y Quién hizo el acercamiento

Cuál es la relación entre Comfandi y H.A.C Ingeniería Ltda.

¿Cuántas unidades de vivienda se han vendido?

¿Cuántas unidades de vivienda se han entregado?

¿Cuántas unidades de vivienda faltan por entregar?

¿Por qué no se han entregado la totalidad de las viviendas que se han comprado?

¿Quien hizo la interventoría del proyecto Alto Piamonte?

Agradecemos su colaboración con este estudio.

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.

## Anexo 8. Formato de entrevista a funcionario de la Constructora H.A.C



**Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle**

---

### **TRABAJO DE GRADO:**

**Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.**

ESTUDIANTES: DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ

JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ

### **ENTREVISTA:**

FUNCIONARIO: INGENIERO CARLOS FELIPE ARBELÁEZ

ENTIDAD: CONSTRUCTORA H.A.C. INGENIERÍA LTDA.

Con en el fin, de conocer, operativamente cómo se ejecuta la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, realizamos las preguntas que se relacionan a continuación y la información obtenida a partir de esta entrevista se utilizará exclusivamente con fines académicos para la elaboración de este trabajo de grado.

1. ¿Cómo surge el proyecto Alto Piamonte?
2. ¿Cuál fue el objetivo de H.A.C. ingeniería LTDA, al proponer el proyecto Alto Piamonte?
3. ¿Cuál es el área del proyecto Alto Piamonte y cómo fue estructurado?
4. ¿Cuál fue el cronograma proyectado para el proyecto Alto Piamonte?
5. ¿Qué relación se tiene con la Secretaría de Vivienda Social?
6. ¿Por qué se contacta a la Caja de Compensación familiar del Valle del Cauca (Comfandi) para la realización del proyecto Alto Piamonte?

Muchas gracias, por su valiosa colaboración en este proyecto académico.

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.

Anexo 9. Formato de entrevista a funcionarios de entidad financiera.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

**TRABAJO DE GRADO:**

**Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.**

ESTUDIANTES: DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ

JAIME JAVIER ORTIZ ORDOÑEZ

**ENTREVISTA:**

FUNCIONARIOS:

ENTIDAD:

**ENTIDADES FINANCIERAS OFERENTES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PROYECTO MULTIFAMILIAR DE VIVIENDA ALTO PIAMONTE**

Con en el fin, de conocer, operativamente cómo se ejecuta la política pública de vivienda en el municipio de Santiago de Cali, realizamos las preguntas que se relacionan a continuación y la información obtenida a partir de esta entrevista se utilizará exclusivamente con fines académicos para la elaboración de este trabajo de grado.

1. Nombre de entidad financiera \_\_\_\_\_
2. ¿Cuáles son los requisitos que debieron cumplir los beneficiarios del crédito hipotecario para adquirir vivienda en el Proyecto Familiar de Vivienda Alto Piamonte?
3. ¿Cómo es el proceso para la atención de un crédito hipotecario en esta entidad)
4. ¿Cuánto es el tiempo promedio de duración del proceso de solicitud y otorgamiento del crédito hipotecario?
5. ¿Cuándo se aprueba un crédito hipotecario?

---

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.





Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

6. ¿Cuándo se rechaza un crédito hipotecario? ¿Cuáles son las razones más comunes por las cuales no se rechaza el crédito?
7. ¿Cuál es el tiempo de duración del crédito hipotecario?
8. ¿Cuál es la relación entre la entidad financiera y el gobierno?
9. ¿Cuál es la relación entre la entidad financiera y la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca (Comfandi)?
10. ¿Cuál es la relación entre la entidad financiera y la constructora?
11. ¿Cuál es la relación entre la entidad financiera y la secretaria de vivienda municipal de Santiago de Cali?
12. ¿Cómo es el proceso de desembolso del crédito, a quién se hace este desembolso?
13. ¿Cómo es la modalidad de pago del crédito hipotecario?
14. ¿Existen penas y sanciones por el incumplimiento del pago del crédito hipotecario, cuáles son?
15. ¿Es más frecuente el incumplimiento de pago del crédito hipotecario de trabajadores dependientes o trabajadores independientes?
16. ¿Hay casos en la entidad, de beneficiarios del proyecto Alto Piemonte, a los cuales se les ha embargado el inmueble, cuántos?
17. ¿Cuáles son las causales más frecuentes por las cuales los beneficiarios no pagan el crédito hipotecario?
18. ¿Se aprueban créditos hipotecarios a trabajadores independientes? ¿En comparación son más frecuentes la aprobación de créditos a trabajadores dependientes o a trabajadores dependientes? ¿Por qué?

Comentarios voluntarios. Si los hay.

Muchas gracias, por su valiosa colaboración en este proyecto académico.

## Anexo 10. Definición de Instrumento de Medición. Encuesta.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

### TRABAJO DE GRADO

Estudiantes: DIANA MILENA VELÁSQUEZ SÁNCHEZ

JAIME JAVIER ORTÍZ ORDOÑEZ

### ENCUESTA DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Cordial saludo.

Somos estudiantes de la Maestría en Políticas Públicas de la Universidad del Valle y estamos realizando una investigación para obtener el título de Magister en Políticas Públicas. El objetivo de esta investigación es analizar la política pública de vivienda y específicamente, conocer la vivienda digna en la ciudad de Santiago de Cali.

Esta entrevista es de carácter anónimo y la información recolectada en ella será de uso Académico exclusivamente para este trabajo de grado. Por lo anterior, no se tomará el nombre del entrevistado. Le pedimos responder las preguntas con total franqueza y claridad.

Agradecemos su amable colaboración y estamos prestos a responder cualquier inquietud al respecto o realizar la claridad que usted requiera. En lo posible, solicitamos que la persona que responderá la entrevista, permanezca durante un tiempo prolongado en la vivienda diariamente.

### ENCUESTA

#### Dimensión familiar.

1. ¿Número de personas que viven aquí? \_\_\_\_\_
2. ¿Número de niños y niñas en la vivienda? Menor de 12 años \_\_\_\_\_
3. ¿Número de adolescentes en la vivienda? De 12 a 21 años \_\_\_\_\_
4. ¿La cabeza del Hogar es? Hombre\_\_\_\_ Mujer\_\_\_\_
5. ¿Cuál es la entidad financiera con la cual adquirió el crédito hipotecario?  
\_\_\_\_\_

#### Espacio adecuado

6. Usted considera que el espacio de su vivienda para habitarlo es  
adecuado\_\_\_ inadecuado\_\_\_

Análisis de la implementación de políticas públicas de vivienda en Colombia 2010-2014. La vivienda digna en el Municipio de Santiago de Cali.



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

7. ¿Usted considera que la iluminación de su vivienda en todos los espacios es adecuada? Sí\_\_\_ No\_\_\_
8. ¿El aire circula fácilmente por toda la vivienda? Sí\_\_\_ No\_\_\_
9. ¿Usted considera que la higiene de su apto es adecuada libre de humedad y filtraciones? Sí\_\_\_ No\_\_\_
10. ¿Cerca de la vivienda hay algún caño de aguas negras, botadero de desechos, fábrica, sitios de entretenimiento que presenten contaminación o ruido? Sí\_\_\_ No\_\_\_
11. ¿Actualmente la vivienda tiene grietas o tiene algún daño? Sí\_\_\_ No\_\_\_
12. Los cuartos y baños ¿Son suficientes para su familia? Sí\_\_\_ No\_\_\_
13. ¿Cuándo un miembro del hogar desea estar solo, el espacio le permite tener privacidad? Sí\_\_\_ No\_\_\_
14. ¿Tiene intimidad en las habitaciones? Sí\_\_\_ No\_\_\_
15. ¿Los ruidos de los demás habitantes de la vivienda le perturban el sueño? Sí\_\_\_ No\_\_\_
16. ¿Considera que los vecinos de los bloque hacen demasiado ruido? Sí\_\_\_ No\_\_\_

**Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura**

17. ¿Considera que hay Inseguridad en el barrio? Sí\_\_\_ No\_\_\_
18. ¿Se siente tranquilo al dejar su casa sola, cuando todos deben salir? Sí\_\_\_ No\_\_\_

**Seguridad en la tenencia**

19. ¿El pago de la obligación de la vivienda es adecuado con los ingresos mensuales? Sí\_\_\_ No\_\_\_

**Sociabilidad y accesibilidad**

20. ¿Le preocupa que ante una discusión familiar los vecinos puedan escuchar? Sí\_\_\_ No\_\_\_
21. ¿Es muy distante su vivienda de su sitio de trabajo? Sí\_\_\_ No\_\_\_
22. ¿Es muy distante su vivienda del centro de salud que usted utiliza? Sí\_\_\_ No\_\_\_
23. ¿Es muy distante su vivienda del sitio de estudio de sus hijos? Sí\_\_\_ No\_\_\_



Facultad de Ciencias de la Administración  
Maestría en Políticas Públicas  
Universidad del Valle

---

24. ¿Cómo es el sistema de transporte hacia su vivienda?

Bueno\_\_\_ Regular\_\_\_ Malo\_\_\_

**Adecuación cultural**

25. ¿Considera que las condiciones de su vivienda son dignas? Sí\_\_\_ No\_\_\_

26. ¿Su vivienda ha traído a su familia y a usted alegría y mejor calidad de vida?

Sí\_\_\_ No\_\_\_

27. Para finalizar, de acuerdo con todo el proceso llevado a cabo para la adquisición de su vivienda y el habitar ahora en su vivienda nueva, considera que lo ofrecido por el gobierno, está realmente en la vivienda que adquirió a través del Programa de Interés Social para Ahorradores VIPA? Sí\_\_\_ No\_\_\_

Agradecemos su colaboración con este estudio.