

**TULIPANES DEL SUR**  
EXPERIENCIAS, APRENDIZAJES Y RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO DE UN  
PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Alexander Morales Castrillón; Silvia Patricia Quintero Franco  
Universidad Externado de Colombia

Notas del autor

Alexander Morales Castrillón, Silvia Patricia Quintero Franco  
Facultad de Ciencias Sociales y Humanas, Universidad Externado de Colombia  
Contacto: [alexander.morales@est.uexternado.edu.co](mailto:alexander.morales@est.uexternado.edu.co); [silvia.quintero01@est.uexternado.edu.co](mailto:silvia.quintero01@est.uexternado.edu.co)

## **Resumen**

En el presente documento se exponen elementos de contexto, antecedentes, dificultades y aprendizajes obtenidos por la Secretaría de Vivienda y Hábitat durante el desarrollo del proyecto de vivienda Tulipanes del Sur (VIS), que conllevan a la presentación de algunas recomendaciones jurídicas, administrativas y logísticas, dirigidas a futuras administraciones municipales, para la implementación de proyectos de vivienda de interés social en el municipio de Itagüí.

## **Antecedentes destacados**

La Alcaldía de Itagüí, en el marco de lo dispuesto en su Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 “*Itagüí avanza con equidad para todos*”, desarrolló la construcción de 560 unidades de vivienda de interés social, catalogadas como aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2019).

Para dar cumplimiento a la anterior meta, la Alcaldía de Itagüí, en asocio con la empresa Conaltura Construcción y Vivienda, realizó la construcción de dos (2) proyectos de vivienda: *Guayacanes del Sur*, con 192 unidades de vivienda VIS (una Torre de 192 apartamentos, 25 pisos, 8 unidades de vivienda por nivel), dirigido a la comunidad docente, directivos docentes, empleados y servidores de la administración municipal y sus entidades descentralizadas, el cual se encuentra ubicado en el barrio Santa María No. 2 (Comuna 4), y *Tulipanes del Sur*, con 368 unidades de vivienda VIS (divididas en dos torres de 184 apartamentos cada una, 23 pisos y 8 unidades de vivienda por nivel), dirigido a la comunidad itagüense en general que cumpliera con los requisitos establecidos en el Decreto Municipal 429 de 2016, mediante el cual se crea el subsidio municipal de vivienda en Itagüí. Este último proyecto se ubica en el barrio Playa Rica (Comuna 1), y su desarrollo contractual, administrativo y financiero, así como el proceso de selección de beneficiarios, estuvo a cargo de la Secretaría de Vivienda y Hábitat.

La Secretaría de Vivienda y Hábitat de Itagüí fue la entidad encargada de realizar los trámites jurídicos, administrativos y logísticos para adelantar el proceso de planeación y definición del esquema constructivo y el modelo financiero de ambos proyectos, apertura de convocatoria, postulación y

selección de beneficiarios del Subsidio Municipal para la adquisición de vivienda nueva en el proyecto Tulipanes del Sur.

El último proyecto de vivienda de interés social gestionado por el municipio de Itagüí se remonta al año 1992, cuando se construyó el proyecto La Alfarera, con otro marco legal y otros elementos de contexto desde lo administrativo y las capacidades del municipio para adelantar este tipo de proyectos. Así mismo, la experiencia de los últimos subsidios municipales para la adquisición de vivienda nueva otorgados por la administración municipal de Itagüí, no fue completamente positiva, en tanto la mayor parte de estos subsidios fueron adjudicados a Organizaciones Populares de Vivienda que, bajo el modelo asociativo de autogestión, adelantaban los trámites de licenciamiento y construcción, pero en algunos casos de renombre nacional (La FM, 2018) tales subsidios fueron apropiados por los gestores y no llegaron a los destinatarios (beneficiarios), configurándose el delito de estafa por parte de los promotores de estos proyectos, y poniendo en el imaginario colectivo de Itagüí el temor y la incertidumbre sobre la posibilidad de acceder de manera efectiva a los subsidios municipales para adquirir vivienda VIS.

En tal sentido, la presente administración municipal de Itagüí carecía de la experiencia y la logística inmediata para adelantar todas aquellas gestiones requeridas para un proyecto de la envergadura de *Tulipanes del Sur*, y la oportunidad de haber adelantado estos procedimientos, y las dificultades ocurridas en este marco, permite la elaboración del presente documento de política, con recomendaciones surgidas a partir del análisis de los puntos de inflexión del proyecto, que sirva de apoyo para las futuras administraciones municipales al momento de adelantar proyectos de vivienda de similares características.

## **Introducción**

Como funcionarios del nivel directivo de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, a partir de los aprendizajes obtenidos durante el proceso de selección, se escribe el presente *policy brief*, con recomendaciones de carácter técnico, jurídico y logístico para las futuras administraciones municipales de Itagüí, con el fin de exponer elementos de contexto, dificultades y aciertos procurar que quienes ingresen a un proyecto de estas características o similares, concluyan su proceso de adquisición de manera exitosa, con una mínima exposición a los riesgos identificados durante la experiencia del proyecto de vivienda Tulipanes del Sur.

Este tema es de interés para las futuras administraciones municipales, debido a los cambios en la normatividad nacional que reglamenta el acceso a los subsidios para la adquisición de vivienda nueva, durante los últimos dos (2) años, con la entrada en vigencia del nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. El desconocimiento de estos cambios, así como el desconocimiento de los procedimientos que se llevaron a cabo para culminar satisfactoriamente el proyecto de vivienda Tulipanes del Sur, sería un factor de riesgo al momento de adelantar proyectos de vivienda similares, lo que podría afectar el capital social y financiero de las personas que requieren de este tipo de asistencia estatal.

### **Enfoque y resultados**

A continuación se hará una descripción de los procedimientos adelantados por la Secretaría de Vivienda y Hábitat de Itagüí para llevar a cabo el proyecto de vivienda Tulipanes del Sur, las dificultades encontradas en cada una de las fases de desarrollo del proyecto, y se plantean las posibles soluciones al respecto, toda vez que, como se expuso anteriormente, la Alcaldía de Itagüí no contaba con antecedentes cercanos (más de 26 años sin desarrollar proyectos de vivienda VIS), ni con normatividad municipal actualizada con las directrices a nivel nacional, ni con la totalidad del recurso humano, logístico y de sistematización para evaluar y determinar los potenciales beneficiarios de los subsidios.

#### **1. Planeación y selección del esquema de construcción y financiación del proyecto Tulipanes del Sur.**

Inicialmente, la Alcaldía de Itagüí, como entidad desarrolladora del proyecto de vivienda Tulipanes del Sur, dispuso dos (2) lotes de su propiedad (001-706674 y 001-820835), con un área total de 15.632,89 m<sup>2</sup>, los cuales serían utilizados para ser transferidos a cada uno de los beneficiarios a modo de subsidio en especie, una vez finalizado el proyecto.

En los términos del artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 (Congreso de la República), y Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera (2014), les es permitido a los municipios (entes territoriales) contratar particulares sin acudir al escenario de la licitación pública para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda a través de esquemas fiduciarios. De esta manera, para garantizar

la protección de los recursos, el día 16/06/2017 se dispuso la constitución de una fiducia mercantil de administración, contratación y pagos con la empresa Alianza Fiduciaria S.A (“contrato macro”).

Una vez seleccionada la entidad fiduciaria, la Alcaldía de Itagüí, mediante invitación directa a la empresa Conaltura Construcción y Vivienda S.A., vinculó a la mencionada empresa constructora para que, bajo su exclusiva cuenta y riesgo, presentara un proyecto de gerencia, construcción y comercialización de un Proyecto de Vivienda VIS, a partir del cual se constituyó un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, con el objetivo de constituir un patrimonio autónomo derivado al cual fueron transferidos a título gratuito, por parte del municipio de Itagüí, los lotes citados anteriormente, avaluados en \$ 3.954.833.750.

Una vez aprobados los diseños presentados por Conaltura Construcción y Vivienda S.A., el 21/07/2019 la Curaduría Urbana Segunda otorgó Licencia de Urbanización y Construcción Simultánea, con las especificaciones y obligaciones urbanísticas propias de un proyecto de vivienda de interés social.

Para los potenciales beneficiarios del subsidio para la adquisición de vivienda nueva en el proyecto Tulipanes del Sur, se diseñó un esquema de financiación general para los pagos de la cuota inicial (mensualmente durante 17 meses, antes de iniciar el proceso de escrituración por parte de la empresa constructora) y del crédito hipotecario, de manera que estos recursos, sumados a los recursos propios de la entidad constructora, coadyuvaran en la financiación progresiva del proyecto. A su vez, se estableció que, con el fin de no superar los topes de precio establecidos para la vivienda tipo VIS (135 SMMLV), los apartamentos sin parqueadero tuvieran un valor de 130 SMMLV, y con parqueadero, un total de 135 SMMLV. En tal sentido, se distribuyó la financiación de la siguiente manera:

SIN PARQUEADERO					
Concepto	Porcentaje	Pesos	Responsable	SMMLV	Pesos
Cuota inicial	30%	\$ 32.296.524	Subsidio Municipal	25,00	\$ 20.702.900
			Aportes preseleccionados	14,00	\$ 11.593.624
Crédito hipotecario	70%	\$ 75.358.556	Aportes preseleccionados	91,00	\$ 75.358.556
			<b>TOTAL</b>	130,00	\$ 107.655.080
CON PARQUEADERO					
Concepto	Porcentaje	Pesos	Responsable	SMMLV	Pesos
Cuota inicial	30%	\$ 33.538.698	Subsidio Municipal	25,00	\$ 20.702.900
			Aportes preseleccionados	15,50	\$ 12.835.798
Crédito hipotecario	70%	\$ 78.256.962	Aportes preseleccionados	94,50	\$ 78.256.962
			<b>TOTAL</b>	135,00	\$ 111.795.660

*Tabla 1. Esquema de financiación para unidades de vivienda Sin / Con parqueadero, proyectado a valores de SMMLV 2019. Fuente: elaboración propia, a partir de Secretaría de Vivienda y Hábitat (Itagüí).*

## 2. Selección de beneficiarios

Bajo las disposiciones del Decreto Municipal 429 de 2016, la Secretaría de Vivienda y Hábitat publicó, mediante Circular 180 de 2016 (Alcaldía de Itagüí, 2016) los requisitos para postulación al Subsidio Municipal para la Adquisición de Vivienda Nueva, en el proyecto de vivienda Tulipanes del Sur, en la cual se establecieron los plazos y documentos que debían aportar cada una de las familias que quisieran acceder a dicho beneficio. Estos requisitos se ajustaban a lo dispuesto por el Decreto Nacional 2017 de 2015 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), que reglamenta el sector vivienda a nivel nacional.

Durante dos (2) meses, desde el 01/11/2016 hasta el 31/12/2016, la Secretaría de Vivienda y Hábitat recibió un total de 1178 formularios de postulación, los cuales se evaluaron y calificaron durante los dos primeros meses del año 2017, a partir de lo establecido en el artículo 58 del Decreto Municipal 429 de 2016 (Alcaldía de Itagüí), el cual asigna una serie de puntajes a partir de cuatro (4) criterios de selección, de la siguiente manera:

- a. Grupo familiar (según el número de personas que conforman el núcleo familiar, como mínimo dos (2) personas. Puntaje máximo 20 puntos).

- b. Ingresos familiares (según el total de ingresos del núcleo familiar, medido en salarios mínimos mensuales legales vigentes, máximo cuatro (4) SMMLV. Puntaje máximo 20 puntos).
- c. Ahorro programado (según el total de dinero acreditado como ahorro programado para la adquisición de vivienda nueva, medido en SMMLV. Puntaje máximo 10 puntos)
- d. Condiciones especiales (según la acreditación de condiciones definidas como especiales en el Decreto Municipal 429 de 2016, con enfoque diferencial. Puntaje máximo 30 puntos).

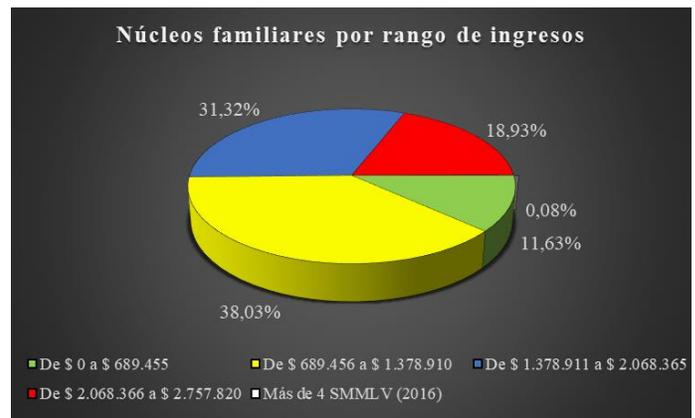
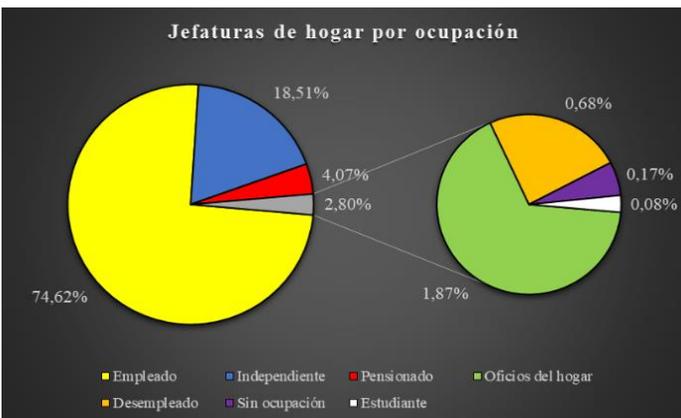
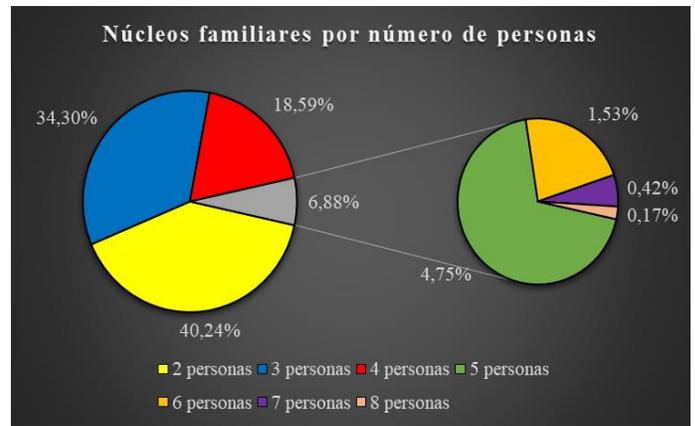
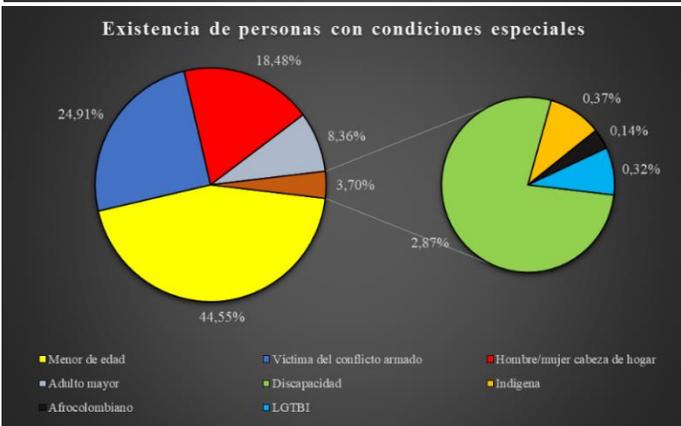
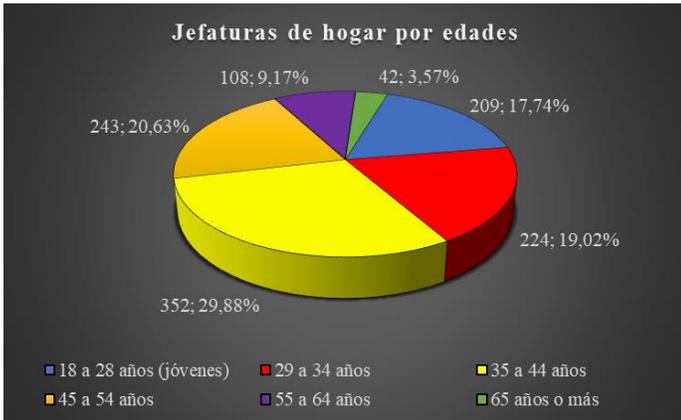
La principal dificultad en este aspecto, radicó en la ausencia de un sistema de información que permitiera consolidar y unificar en una misma base de datos relacional, cada una de las postulaciones con la respectiva documentación, a fin de facilitar la revisión y puntuación de requisitos acorde con el Decreto Municipal 429 de 2016. Debido a ello, la Secretaría de Vivienda y Hábitat diseñó una matriz formulada en Microsoft Excel que permitió hacer el proceso anteriormente señalado. Si bien el resultado fue el mismo que el obtenido mediante un sistema de información independiente, el proceso de revisión y calificación tardó cerca de tres (3) meses en los cuales se emplearon aproximadamente 640 horas de trabajo para analizar las 1178 postulaciones al subsidio municipal para la adquisición de vivienda nueva.

Una vez asignada la calificación mediante la revisión individual de cada uno de los documentos aportados por los diferentes postulantes, la Secretaría de Vivienda y Hábitat procedió a realizar cruce de base de datos con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para certificar el cumplimiento de dos (2) requisitos excluyentes: (i) no ser propietario(a) de vivienda registrada a nivel nacional; y (ii) no haber sido beneficiario(a) de otro subsidio de vivienda en cualquier momento de la vida. A su vez, la Secretaría de Vivienda y Hábitat realizó cruce de bases de datos con el Sistema de Identificación y Clasificación de Potenciales Beneficiarios para Programas Sociales SISBEN (Departamento Nacional de Planeación), para verificar que la totalidad de personas de cada núcleo familiar se encontrara registrado en la Base Certificada Nacional en el municipio de Itagüí. Con los anteriores parámetros de información, la Secretaría de Vivienda y Hábitat obtuvo los siguientes indicadores:

Ítem	Postulantes	Porcentaje
Total de núcleos familiares postulados	1178	100%
Núcleos familiares excluidos por MinVivienda	94	7,98%
Núcleos familiares excluidos por SISBEN	296	25,13%
Núcleos familiares excluidos por ingresos	1	0,08%
Núcleos familiares excluidos por cuota inicial	283	24,02%

Ítem	Postulantes	Porcentaje
Total de núcleos familiares no validados	443	37,61%
Total de núcleos familiares habilitados	735	62,39%
Composición total de personas	3475	
Promedio de personas por núcleo familiar	2,95	

Tabla 1. Principales cifras sobre postulantes al Subsidio Municipal de Vivienda, proyecto Tulipanes del Sur. Fuente: Secretaría de Vivienda y Hábitat.



Gráficos 1-6. Principales indicadores sociodemográficos, postulantes proyecto Tulipanes del Sur. Fuente: elaboración propia a partir de Bases de Datos, Secretaría de Vivienda y Hábitat (Itagüí)

Con la anterior información, la Secretaría de Vivienda y Hábitat (2017) expidió la Resolución 11954, por medio de la cual publica el listado de postulantes calificados y admitidos para hacer parte del proceso de preselección de beneficiarios del subsidio municipal para la adquisición de vivienda nueva en el proyecto Tulipanes del Sur, procediendo a remitir a los primeros 368 preseleccionados a la empresa Conaltura Construcción y Vivienda S.A. para proceder a su respectiva vinculación al encargo fiduciario e iniciar de esta forma el proceso de adquisición del inmueble.

Sin embargo, para finales del año 2017, la Secretaría de Vivienda y Hábitat evidenció que, aunque el 62,35% del total de postulantes cumplió con la totalidad de requisitos exigidos (735 familias en total), el proceso de vinculación resultó traumático, dado que a medida que se fueron haciendo exigibles los pagos de la cuota inicial, y la acreditación de la capacidad de endeudamiento (mediante crédito hipotecario o recursos propios) la mayor parte de los postulantes vinculados renunciaron a continuar con el proceso de adquisición de la vivienda, por diferentes motivos como:

- a. Incumplimiento del pago de la totalidad de la cuota inicial (como consecuencia de desempleo temporal o permanente, falta de programación financiera, ausencia de la totalidad del monto requerido en ahorro programado).
- b. Negación de crédito hipotecario (como consecuencia de la ausencia de capacidad de endeudamiento, por reportes negativos en centrales de riesgo, por falta de programación financiera y sobreendeudamiento posterior a la adquisición del crédito hipotecario).
- c. Negación de subsidios complementarios (del orden nacional, bien sea aquellos provenientes de las Cajas de Compensación Familiar, o los del programa Mi Casa Ya del Gobierno Nacional).

Este proceso continuado de renunciaciones llevó a que, de un total de 735 familias habilitadas para hacer parte del proceso, solo continuaran en el proyecto Tulipanes del Sur un total de 233 familias (un 19,77% del total de postulantes iniciales). Ante el agotamiento del listado de espera conformado a partir de la Resolución 11954 de 2017, se hizo necesaria la apertura de una segunda convocatoria para el año 2017, en la cual, además de acreditar los requisitos de ley estimados en el Decreto Municipal 429 de 2016, obligó a los postulantes a acreditar como mínimo, a la par de su respectiva postulación, la totalidad de la cuota inicial establecida como responsabilidad del postulante. De esta manera, la Secretaría de Vivienda y Hábitat pudo garantizar la totalidad de postulantes necesarios (368) y

conformar un listado de espera que, a la fecha del presente documento, garantiza un listado de espera suficiente en caso de presentarse nuevas renunciaciones.

### **3. Construcción, supervisión de obra, finalización y entrega de los inmuebles**

La empresa Conaltura Construcción y Vivienda S.A. inició la construcción del proyecto de vivienda VIS Tulipanes del Sur hacia el mes de diciembre de 2017, según el cronograma de obra presentado para la obtención de la licencia de construcción, cuya fecha estimada de entrega final del proyecto se estableció para el mes de abril de 2019 (Torre 1) y septiembre de 2019 (Torre 2).

En tal sentido, se acordó en comité técnico entre las partes fideicomitentes (Conaltura Construcción y Vivienda S.A como Fideicomitente A, Beneficiario A y Gerente Integral del proyecto, Alianza Fiduciaria como Fideicomitente B y Beneficiario B y vocera de la Secretaría de Vivienda y Hábitat a través del Fideicomiso Vivienda Itagüí) que el proyecto Tulipanes del Sur, además de contar con la Supervisión (Interventoría Técnica) definida en la Ley 400 de 1997 (Congreso de la República), tuviera una supervisión técnica y administrativa por parte de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, la cual, aunque no es obligatoria por la ley, permitió hacer un seguimiento detallado al proceso constructivo y financiero del proyecto.

A medida que cada uno de los preseleccionados acreditó el respectivo cierre financiero de la unidad inmobiliaria en proceso de adquisición, la Secretaría de Vivienda y Hábitat procedió a expedir las respectivas resoluciones individuales de adjudicación del subsidio municipal para la adquisición de vivienda nueva en el proyecto Tulipanes del Sur. Con ello, el preseleccionado, que surtió de manera exitosa todo el proceso legal y financiero, adquiere la condición de beneficiario del subsidio.

Lo anterior, toda vez que la normatividad al respecto indica que los subsidios de vivienda nueva se desembolsan contra escritura, y si bien, con la expedición de la resolución no se desembolsan de inmediato los recursos asignados por parte del municipio de Itagüí (para evitar que se repitan los sucesos relacionados con los delitos de estafa inmobiliaria y gestión indebida de recursos públicos), con la misma se da inicio al proceso de escrituración por parte de la empresa Conaltura Construcción y Vivienda S.A., y de esta manera proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a cada uno de los beneficiarios del proyecto, y finalizar así la etapa de desarrollo del proyecto.

## **Conclusiones**

La experiencia de desarrollar un proyecto de vivienda nueva tipo VIS y los aprendizajes obtenidos durante las diferentes fases de ejecución del proyecto Tulipanes del Sur, permitieron a la administración municipal de Itagüí contar con un equipo operativo y logístico apropiado para adelantar en un futuro otros proyectos de vivienda similares a Tulipanes del Sur, observando que aquellas recomendaciones que se hacen en el presente documento permitirán que el desarrollo de cada una de las fases del mismo, se realice en el menor tiempo posible, con los menores costos operativos y con mayor satisfacción para el destinatario final del mismo (comunidad en general de Itagüí, beneficiaria de los subsidios para adquisición de vivienda nueva).

## **Recomendaciones técnicas, jurídicas y logísticas**

- (i) En caso de proponer el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, la administración municipal de Itagüí debería plantear la existencia de un banco de potenciales lotes para el desarrollo de vivienda de interés social, bien sea en modalidad VIP (hasta 70 SMMLV) o VIS (hasta 150 SMMLV). Este último tope de precio fue actualizado a partir de la expedición del Decreto 1467 de 2019 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), el cual establece un precio máximo de 150 SMMLV para aquellas conurbaciones que superen 1.000.000 de habitantes. Para efectos de Medellín y su área metropolitana, Itagüí se encuentra cobijado bajo esta aglomeración.

La identificación de estos lotes necesariamente tendrá que diferenciar la titularidad del predio: si corresponde a un lote fiscal de propiedad del municipio de Itagüí, que pasaría a ser transferido a título gratuito a los beneficiarios del subsidio una vez finalizada la construcción del proyecto de vivienda, o si corresponde a un lote privado, para definir las acciones tendientes a adquirir el mismo, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

- (ii) Se recomienda conservar el esquema de desarrollo mediante la constitución de una fiducia, que permita garantizar el recaudo y administración de los recursos necesarios para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, a través de una entidad vigilada y con las garantías exigidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, evitando de esta manera riesgos administrativos que pudiesen llevar al fracaso del proyecto.

(iii) Es recomendable que la administración municipal promueva el diseño de una aplicación o programa a través del cual se administre la información correspondiente a las postulaciones a futuros proyectos de vivienda de interés social. En tal sentido, este desarrollo informático debería tener la capacidad de realizar, entre otras tareas:

- a) calificar y ordenar en forma descendente, de manera automática, cada una de las postulaciones al subsidio municipal para la adquisición de vivienda nueva, de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 58 del Decreto Municipal 429 de 2016;
- b) administrar mediante una base de datos relacional, la información relativa a cada uno de los núcleos familiares y sus respectivos integrantes, con el fin de generar información poblacional estadística sobre género, edad, existencia de condiciones especiales con enfoque diferencial, niveles de ingreso, dependencia económica, entre otras variables de interés para mejorar el conocimiento mediante la caracterización de la población objeto del subsidio;
- c) generar listados de documentos de identidad de la población solicitante del subsidio, a fin de ser enviada a diferentes entidades para la realización de los respectivos cruces de bases de datos y, de esta manera, determinar los postulantes habilitados legalmente para hacer parte del proceso de preselección de beneficiarios.

(iv) Si bien el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2014) define cuáles son los acabados mínimos que corresponden a una vivienda VIS, haciendo referencia a elementos mínimos de que garanticen la habitabilidad del inmueble, la administración municipal de Itagüí debería tener presente el desarrollo de una pedagogía dirigida a aquellos interesados en adquirir vivienda en futuros proyectos a desarrollar por el ente municipal, con el fin de exponer cuáles son los acabados finales de cada unidad inmobiliaria, de manera que los interesados puedan contemplar un recurso económico adicional para la realización de detalles (obra blanca) en caso de ser necesarios.

(v) Es necesario que la administración municipal de Itagüí haga especial énfasis en explicar de manera detallada las obligaciones que adquiere una persona al firmar un contrato de promesa de compraventa, mediante el cual se vinculan de manera oficial al proyecto de vivienda a desarrollarse, toda vez que una de las dificultades identificadas en el proceso de exclusión

(voluntario o mediante proceso jurídico de terminación unilateral por parte del constructor-comercializador) consistió en el desconocimiento u omisión por parte del comprador, de la cláusula que establecía una penalidad del 10% sobre el valor total del inmueble en caso de incumplimiento en los acuerdos de pago; en muchas ocasiones, este 10% representaba casi la totalidad de los recursos aportados por los compradores hasta el momento de la exclusión, de manera que este procedimiento implicaba para ellos la pérdida casi total de sus recursos.

- (vi) Para muchas familias que adquieren una vivienda en proyectos inmobiliarios similares a Tulipanes del Sur, es la primera vez que conviven en proyectos de vivienda sometidos a régimen de propiedad horizontal, reglamentada por la Ley 675 de 2001 (Congreso de la República). Una de las principales finalidades de dicha ley es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, motivo por el cual estos nuevos habitantes y vecinos adquieren una serie de responsabilidades que promueven (o pretenden hacerlo) un mejor nivel de relacionamiento entre copropietarios y/o tenedores-habitantes de la propiedad. Frente a ello, la administración municipal deberá generar los mecanismos y espacios idóneos para socializar las obligaciones, responsabilidades, derechos y deberes que se adquieren al momento de habitar una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal.
- (vii) Se recomienda que la administración municipal de Itagüí adelante un programa de educación financiera con cada uno de los núcleos familiares que se postulen al subsidio municipal para la adquisición de vivienda nueva, promoviendo de esta forma que las personas tengan una actividad financiera responsable, que les permita adquirir historial ante las entidades bancarias y centrales de riesgo, mejorar el *score* crediticio a través del saneamiento de deudas, unificación de créditos, adquisición de productos financieros, correcta administración de los productos existentes, entre otros mecanismos.
- (viii) Es menester que la futura administración municipal realice un trabajo articulado con las Cajas de Compensación Familiar presentes en el territorio, y con las entidades financieras encargadas de la asignación del subsidio para la adquisición de vivienda nueva, de carácter nacional, toda vez que la normatividad al respecto permite que, en un mismo proyecto (solución de vivienda), pueda existir concurrencia en la aplicación de subsidios de acuerdo al orden de la entidad otorgante. Hacer un énfasis especial en aquellos núcleos familiares cuyos ingresos no superen

los 2 SMMLV, toda vez que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) permitió que aquellos que no superen ese tope de ingresos, y deseen comprar vivienda VIS en suelo urbano, puedan concurrir ambos subsidios del orden nacional, cuyos montos oscilarían (en conjunto) entre 40 y 60 SMMLV, que sumados al otorgado por la administración municipal de Itagüí en la actualidad (hasta 25 SMMLV), representan una cobertura total de hasta el 56,66% del valor total de una vivienda tipo VIS.

- (ix) Es importante que la próxima administración municipal contemple la posibilidad de realizar un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), con el objetivo de aumentar la cobertura del programa de subsidios para la adquisición de vivienda nueva, dado que la mayoría de personas que no pudieron finalizar el proceso de adquisición del respectivo inmueble, aun cumpliendo con la totalidad de requisitos definidos, podrían acceder con mayor facilidad a este tipo de inmuebles, puesto que el valor final de venta de un proyecto VIP (hasta 70 SMMLV) representa el 46,67% del valor total de una vivienda tipo VIS (hasta 150 SMMLV).

## Referencias

- Alcaldía de Itagüí. (16 de junio de 2016). *Por el cual se crea el Subsidio de Vivienda en el municipio de Itagüí y se reglamenta la administración, postulación y asignación del mismo*. Obtenido de Gaceta Municipal: <https://www.itagui.gov.co/uploads/entidad/normatividad/b8242-decreto-429-del-16-6-2016.pdf>
- Alcaldía de Itagüí. (10 de octubre de 2016). *Postulación para 360 subsidios para la adquisición de vivienda nueva "Proyecto Tulipanes del Sur"*. Obtenido de Gaceta Municipal: <https://www.itagui.gov.co/uploads/entidad/normatividad/99f63-circular-nro.-180-del-10-de-octubre-de-2016.pdf>
- Congreso de la República. (19 de agosto de 1997). *Por el cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes*. Obtenido de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0400\\_1997.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0400_1997.html)
- Congreso de la República. (03 de agosto de 2001). *Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal*. Obtenido de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)
- Congreso de la República. (20 de junio de 2012). *Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones*. Obtenido de Senado de la República: [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1537\\_2012.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html)
- Departamento Nacional de Planeación. (28 de febrero de 2017). *Consulta de puntaje SISBEN*. Obtenido de Base Certificada Nacional: <https://www.sisben.gov.co/atencion-al-ciudadano/paginas/consulta-del-puntaje.aspx>
- La FM. (23 de noviembre de 2018). *Por estafa inmobiliaria, ratifican condena a exdiputada Ángela María Cano*. Obtenido de Judicial, La FM: <https://www.lafm.com.co/judicial/por-estafa-inmobiliaria-ratifican-condena-exdiputada-angela-maria-cano>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (01 de diciembre de 2014). *Anexo técnico. Especificaciones técnicas vivienda y obras de urbanismo*. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/ViceministerioVivienda/141127%20ANEXO%20TECNICO%20PVG%202.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de mayo de 2015). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de septiembre de 2019). *Aspectos generales viviendas VIS y VIP*. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (13 de agosto de 2019). *Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social.*

Obtenido de

<https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201467%20DEL%2013%20DE%20AGOSTO%20DE%202019.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de agosto de 2019). *Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Nacional de Vivienda y se dictan otras disposiciones.* Obtenido de

<https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201533%20DEL%2026%20DE%20AGOSTO%20DE%202019.pdf>

Secretaría de Vivienda y Hábitat. (27 de marzo de 2017). *Por medio de la cual se resuelven los recursos de reposición y se publica el listado de postulantes preseleccionados al subsidio para la adquisición de vivienda nueva en el proyecto "Tulipanes del Sur".* Obtenido de

Gaceta municipal: <https://www.itagui.gov.co/uploads/entidad/normatividad/08ce6-resolucion-nro.-11954-del-27-de-marzo-de-2017.pdf>

Superintendencia Financiera de Colombia. (2014). *Circular Básica Jurídica.* Obtenido de

<https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/circular-basica-juridica-ce----10083443>