

ANÁLISIS A LA PROBLEMÁTICA DEL DÉFICIT DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESDE LA LEY 1753 DE 2015 EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA

ANALYSIS OF THE PROBLEM OF THE SOCIAL INTEREST HOUSING DEFICIT SINCE LAW 1753 OF 2015 IN THE MUNICIPALITY OF LA TEBAIDA

Alexander Fandiño- Parra (1978, colombiano, Universidad Libre Seccional Pereira, Colombia)

Ingeniero civil, especialista en movilidad y transporte, magister en ingeniería, candidato al título de especialista en derecho urbano, gestión y planteamientos inmobiliaria

alexander-fandinop@unilibre.edu.co

Tatiana-Andrea Franco-Buitrago (1993, colombiana, Universidad Libre Seccional Pereira, Colombia)

Abogada, especialista en derecho público, candidato al título de especialista en derecho urbano, gestión y planteamientos inmobiliaria

tatianaa-francob@unilibre.edu.co

Resumen

El presente documento tiene por objeto referir los motivos que sustentan la necesidad de adelantar la modificación o ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Tebaida (Q) – Acuerdo 026 del 2000, con el fin de incorporar predios rurales, suburbanos y de expansión urbana al perímetro urbano en virtud de lo descrito en el artículo 47 de la ley 1537 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”, modificada por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015, Con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda VIS y VIP, estableciendo de manera detallada y precisa los soportes jurídicos que soportan dicha acción urbanística, es de advertir que al presente escrito se allegan otra serie de factores y consideraciones que asientan la actuación, tales como análisis cualitativos y cuantitativos del déficit de vivienda, aspectos y factores del ordenamiento, seguimiento, políticas, entre otros.

Si bien existen diferentes necesidades que justifican la modificación del PBOT de La Tebaida (Q), como la actualización del entorno normativo, ambiental, del riesgo, entre otros; una de las principales es el componente social y de crecimiento ordenado de la localidad, pues es importante generar condiciones jurídicas y físicas para hacerle frente a problemáticas

crecientes y estancadas en su solución, como lo es la promoción y acceso a vivienda de familias de escasos recursos dentro del marco de la legalidad y el concepto de ciudad formal.

Palabras clave:

Déficit. ordenamiento territorial, vivienda de interés social, ley 1753 de 2015.

Abstract

The purpose of this document is to refer to the reasons that support the need to advance the modification or adjustment to the Basic Territorial Planning Plan of the municipality of La Tebaida (Q) - Agreement 026 of 2000, in order to incorporate rural, suburban and residential properties. urban expansion to the urban perimeter by virtue of what is described in article 47 of Law 1537 of 2012 "By which regulations are dictated to facilitate and promote urban development and access to housing and other provisions are dictated", modified by Article 91 of Law 1753 of 2015, with the purpose of facilitating access to VIS and VIP housing, establishing in a detailed and precise manner the legal supports that support said urban action. It should be noted that this document includes another series of factors and considerations that support the action, such as qualitative and quantitative analysis of the housing deficit, aspects and factors of planning, monitoring, policies, among others.

Although there are different needs that justify the modification of the PBOT of La Tebaida (Q), such as updating the regulatory, environmental, risk environment, among others; One of the main ones is the social component and the orderly growth of the locality, since it is important to generate legal and physical conditions to deal with growing and stagnant problems in their solution, such as the promotion and access to housing for low-income families. within the framework of legality and the concept of a formal city.

Key-words:

Deficit. territorial planning, social housing, law 1753 of 2015.

Introducción

El ordenamiento territorial del municipio de La Tebaida (Q) se sustenta en el Acuerdo municipal No. 026 del 24 de octubre del 2000, es de resaltar que el mentado plan cumplió con la vigencia de los periodos de corto, mediano y largo plazo hace más de 13 años; sin embargo, al no haberse adoptado revisión por vencimiento del último periodo, en concordancia con la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015, el acuerdo 026 de 2000 se encuentra vigente.

La Tebaida es un Municipio de sexta categoría con una población de 32.564 habitantes al 2018, compuesta por 15.956 (49%) hombres y 16.608 (51,0%) mujeres en el territorio, con una densidad Poblacional de 395.49 Hab/Km2 (DANE - Censo Nacional de Población y Vivienda – 2018).

Fuente: población en el Quindío información del DANE-2018.

1.1. Población en QUINDÍO

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV 2018

Población Total Censada en Hogares Particulares y en Lugares Especiales de Alojamiento

TOTAL 2018					
Concepto			Total censado		
Código DIVIPO	NOMBRE DEPARTAMENTO	NOMBRE MUNICIPIO	Población en hogares particulares	Población en LEA	Población total
63	Quindío		505.611	4.029	509.640
63001	Quindío	Armenia	273.769	1.872	275.641
63111	Quindío	Buenavista	2.681	60	2.741
63130	Quindío	Calarca	69.366	1.296	70.662
63190	Quindío	Circasia	27.090	45	27.135
63212	Quindío	Córdoba	5.516	19	5.535
63272	Quindío	Filandia	11.183	162	11.345
63302	Quindío	Génova	7.050	71	7.121
63401	Quindío	La Tebaida	32.491	73	32.564
63470	Quindío	Montenegro	35.138	186	35.324
63548	Quindío	Pijao	4.854	23	4.877
63594	Quindío	Quimbaya	28.983	134	29.117
63690	Quindío	Salento	7.490	88	7.578



Nota: Fuente DANE, estas cifras son un referente pero deben ser Confrontadas con la Realidad, Sisben, Licenciamientos y Datos de Morbilidad pueden arrojar datos más aproximados a la Realidad. Se estima la población del municipio de La Tebaida en 32,564 habitantes. Cálculos eVivienda.

Existe una concentración poblacional en el área Urbana de 29.291 habitantes correspondiendo al 89.95% del total contra un 10.05 % de restante de la población en el sector rural que equivale a 3.273 personas, con un censo de hogares de 10.282 unidades según el DANE, cifra que para nada corresponde a la realidad ya que según nuestras bases de datos locales como las del Sisbén en el municipio ya superamos los 45.000 habitantes.

Fuente: Hogares y vivienda en el Quindío información del DANE-2018.

1.2. Hogares y Viviendas en QUINDÍO

DANE

Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV 2018

Total de Unidades de Viviendas censadas según condición de ocupación, hogares y población censada a nivel nacional, departamental y TOTAL 2018

Código DIVIPO LA	Departamento	Municipio	Unidades de Vivienda según Condición de Ocupación				Total			
			Un vivienda con personas ausentes	Un vivienda de uso temporal	Viviendas desocupadas	Un Vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Población	% Vacantes / Hogares
63001	Quindio	Armenia	5.382	2.320	11.024	93.611	112.337	95.459	275.641	11,5%
63111	Quindio	Buenavista	60	79	82	906	1.127	916	2.741	9,0%
63130	Quindio	Calarca	520	737	1.460	23.385	26.102	24.053	70.662	6,1%
63190	Quindio	Circasia	160	372	738	8.814	10.084	9.024	27.135	8,2%
63212	Quindio	Córdoba	6	5	153	1.914	2.078	1.950	5.535	7,8%
63272	Quindio	Filandia	140	539	412	3.867	4.958	4.015	11.345	10,3%
63302	Quindio	Génova	6	114	322	2.305	2.747	2.421	7.121	13,3%
63401	Quindio	La Tebaida	59	589	464	9.693	10.805	10.282	32.564	4,5%
63470	Quindio	Montenegro	137	226	680	11.547	12.590	11.715	35.324	5,8%
63548	Quindio	Pijao	2	95	292	1.579	1.968	1.612	4.877	18,1%
63594	Quindio	Quimbaya	443	425	723	9.597	11.188	9.888	29.117	7,3%
63690	Quindio	Salento	27	232	228	2.836	3.323	2.896	7.578	7,9%
63	Quindio		6.942	5.733	16.578	170.054	199.307	174.231	509.640	9,5%

Descripción del problema

En el proceso de la formulación del Plan de desarrollo 2020-2023 “La Tebaida Diferente” se evidenció por parte de la participación ciudadana una gran necesidad en materia de Vivienda *de interés social e interés prioritario*, y esto se ve reflejado en el déficit de vivienda *cuantitativo* de 1702 unidades, y *cuantitativo* de 674 unidades que presenta el municipio para un total al año 2018 de 2376 unidades.

1.3. Déficit de Vivienda en QUINDÍO

DANE INFORMACIÓN PARA TODOS

Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo)
Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018
 Número y distribución porcentual (%) de hogares censados

Hogares censales con carencias habitacionales por tipo y componentes del déficit a nivel municipal.

Dep arta men ti	Departame nto nombre	Munici pio	Municipio nombre	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
63	Quindio	63001	Armenia	95.361	3.638	9.356	12.994	3,81	9,81	13,63
63	Quindio	63111	Buenavista	911	37	291	328	4,06	31,94	36,00
63	Quindio	63130	Calarcá	24.050	1.454	5.858	7.312	6,05	24,36	30,40
63	Quindio	63190	Circasia	9.021	491	1.884	2.375	5,44	20,88	26,33
63	Quindio	63212	Córdoba	1.922	132	476	608	6,87	24,77	31,63
63	Quindio	63272	Filandia	4.014	319	600	919	7,95	14,95	22,89
63	Quindio	63302	Génova	2.421	307	852	1.159	12,68	35,19	47,87
63	Quindio	63401	La Tebaida	10.270	674	1.702	2.376	6,56	16,57	23,14
63	Quindio	63470	Montenegro	11.711	941	2.167	3.108	8,04	18,50	26,54
63	Quindio	63548	Pijao	1.612	79	583	662	4,90	36,17	41,07
63	Quindio	63594	Quimbaya	9.887	405	1.705	2.110	4,10	17,24	21,34
63	Quindio	63690	Salento	2.895	407	804	1.211	14,06	27,77	41,83
TOTAL				174.075	8.884	26.278	35.162	7,04	23,18	30,22



Fuente: Déficit de vivienda en el Quindío DANE-2018.

La Administración Municipal 2020-2023 decidió apostarle a traer proyectos de vivienda para La Tebaida proyectando construir alrededor de 3000 viviendas de carácter VIS y VIP, Teniendo en cuenta que en LA TEBAIDA históricamente se presentaron 18 proyectos para 575 Viviendas VIP en 18 años. De los cuales fueron negados 7 y se aprobaron sólo 351 unidades a lo cual da un Promedio 19,5 viviendas por año, esta baja tasa de crecimiento de este tipo de vivienda se da por un lado por las restricciones de un PBOT (plan básico de ordenamiento territorial) desactualizado con muchas restricciones en materia normativa y por otra parte no dejó establecido la obligatoriedad de construir vivienda VIS Y VIP, es por esta razón que los promotores de proyectos de vivienda no ven viable el construir este tipo de urbanismos ya no se tiene seguridad jurídica y por la restricción que se tienen en altura de (3 pisos) se hace bastante caro el suelo y la ecuación financiera no cumple la TIR (tasa interna de retorno).

Fuente: información secretaria de planeación municipal.

Producción de Vivienda Municipio de LA TEBAIDA 2002 - 2020

Nombre del proyecto	FECHA	Modalidad	Prioridad del Proyecto	Valor total del	Núme	Nombre del Oferente	Estado
URBANIZACIÓN LAS ORQUIDEAS	27/12/2002	Construcción	Reubicación Afectados por	\$ 463.298.360,00	50	FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA	NO ELEGIBLE
URBANIZACIÓN EL PROGRESO	27/12/2002	Construcción	Reubicación Afectados por	\$ 235.747.910,00	25	U.T. FOVIS-ASOC. PROVIVIENDA EL PROGRESO	NO ELEGIBLE
LOTES EN QUINDIO I	22/09/2003	Construcción	Reubicación Afectados por	\$ 16.600.000,00	1	U.T. OPV GUILLERMO LEÓN VALENCIA ING LUIS ALBERTO	NO ELEGIBLE
EL PROGRESO	7/04/2004	Construcción	Trámite Ordinario	\$ 174.387.076,00	17	U.T. FOVIS-ASOC. PROVIVIENDA EL PROGRESO	ELEGIBLE
LOS CRISTALES	25/05/2004	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 692.805.790,00	65	U.T. FOVIS JUNTA DE VIVIENDA LOS CRISTALES	ELEGIBLE
URBANIZACIÓN GABRIEL LÓPEZ	4/06/2004	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 446.191.536,00	42	UNIÓN TEMPORAL CAFETERO	ELEGIBLE
URBANIZACIÓN SAN MIGUEL	16/06/2004	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 791.088.372,00	61	UNIÓN TEMPORAL LA TEBAIDA E G JUNTA DE VIVIENDA	NO ELEGIBLE
LAS ORQUIDEAS	2/08/2004	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 396.264.520,00	37	UNIÓN TEMPORAL FOVIS ASOCIACIÓN PROVIVIENDA LAS	ELEGIBLE
URBANIZACIÓN MANANTIAL DE VIDA	21/09/2004	Construcción	Trámite Ordinario	\$ 175.434.000,00	21	JUAN PABLO OLIVELLA LÓPEZ	NO ELEGIBLE
URBANIZACIÓN GABRIEL LÓPEZ	23/12/2004	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 66.623.823,00	7	UNIÓN TEMPORAL CAFETERO	ELEGIBLE
JUNTA COMUNITARIA URBANIZACIÓN SAN	29/11/2005	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 825.465.767,00	61	UNIÓN TEMPORAL LA TEBAIDA E G JUNTA DE VIVIENDA	ELEGIBLE
LOS CRISTALES II ETAPA	26/12/2006	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 320.994.214,00	24	JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS CRISTALES (LA	ELEGIBLE
URBANIZACION OCTAVIO ARBELAEZ GIRALDO	16/05/2007	Adquisición	Vivienda Nueva Construida	\$ 156.000.000,00	8	CORPORACIÓN SOCIAL Y DE VIVIENDA PABLO VI	ELEGIBLE
URBANIZACION O.P.V MANANTIAL DE VIDA	3/09/2007	Construcción	Trámite Ordinario	\$ 574.901.354,00	38	ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD	ELEGIBLE
URBANIZACION O.P.V MANANTIAL DE VIDA	23/01/2008	Construcción	Trámite Ordinario	\$ 771.578.133,00	51	ASOCIACION HABITAT PARA LA HUMANIDAD	NO ELEGIBLE
VIVIENDA NUEVA PARA LA TEBAIDA	26/02/2008	Construcción	Trámite Ordinario	\$ 122.032.873,00	7	CARLOS HAROLD LARA BETANCOURT	ELEGIBLE
URBANIZACION CAMINO REAL	3/08/2009	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 1.049.090.716,00	45	PROMOTORA DE VIVIENDA DEL QUINDIO.	ELEGIBLE
JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA	5/09/2013	Adquisición	Trámite Ordinario	\$ 276.757.105,00	15	UNION TEMPORAL SAN MIGUEL	NO ELEGIBLE



En LA TEBAIDA se presentaron 18 proyectos para 575 Viviendas VIP en 18 años. De los cuales fueron negados 7 y se aprobaron sólo 351 unidades. Promedio 19,5 viviendas por año.



Esto encendió una alarma en el equipo de gobierno ya que la tasa de crecimiento de los hogares estaba aumentando a una mayor velocidad que la construcción de vivienda en donde La Tebaida de acuerdo con cifras del DANE crecerá en 4.637 nuevos hogares al año 2.035 teniendo en cuenta que al año 2018 se tiene una cantidad de 10.520 hogares y en el año 2035 una cantidad de 15.157 unidades, sin olvidarnos del déficit habitacional que ya se tiene en el momento el problema crece exponencialmente, es por esto que se crea una alarma ya que todas familias necesitarán una Vivienda. así las cosas, se analizó la manera en como se podía crear suelo urbano para desarrollo de vivienda VIS Y VIP

Fuente: DANE proyección de población a nivel municipal periodo del DANE-2024-2035.



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

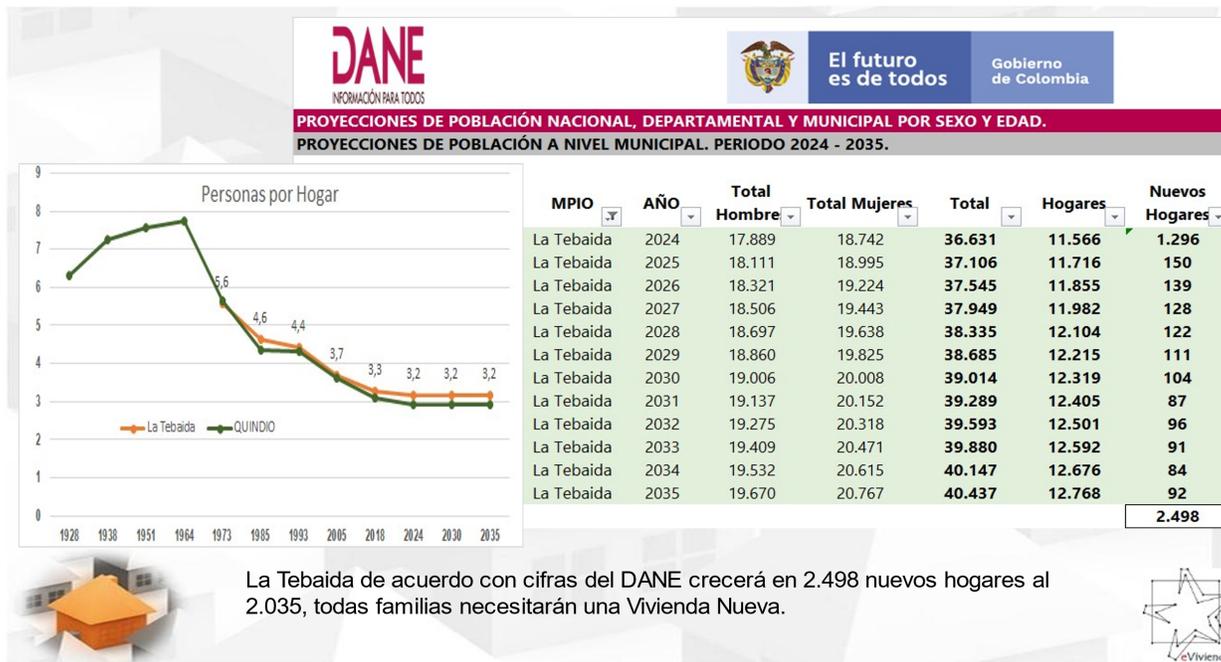
Proyecciones de hogares a nivel municipal 2018-2035 Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018

Número de hogares a junio 30 de cada año

Estimación del número de hogares para el periodo 2018-2035, a nivel municipal, según área

Ci	Nombre	Código	Nombre	Área	Año de																	
					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
63	Quindío	63401	La Tebaida	Total	10.520	10.828	11.132	11.390	11.675	11.979	12.262	12.571	12.869	13.161	13.445	13.717	13.980	14.219	14.465	14.702	14.926	15.157
63	Quindío	63401	La Tebaida	Cabecera	9.334	9.710	10.076	10.327	10.588	10.862	11.104	11.375	11.635	11.885	12.123	12.350	12.560	12.751	12.941	13.121	13.285	13.453
63	Quindío	63401	La Tebaida	Centros Poblac	1.186	1.118	1.056	1.063	1.087	1.117	1.158	1.196	1.234	1.276	1.322	1.367	1.420	1.468	1.524	1.581	1.641	1.704

Fuente: DANE proyección de población a nivel municipal periodo del DANE-2024-2035.



Ruta metodológica.

REVISIÓN DEL PBOT DE LA TEBAIDA PARA LA INCORPORACION DE SUELO RURAL AL PERÍMETRO URBANO LEY 1537 DE 2012 MODIFICADA POR LA LEY 1753 DE 2015.

Se contó con el apoyo y la gestión del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio del Gobierno Nacional para acceder a los diferentes subsidios que se otorgaron para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, con fundamento en lo dispuesto en *el artículo 47 de la ley 1537 de 2012, modificada por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015 y se siguieron los lineamientos que surtía el decreto el cual se muestra a continuación:*

ARTÍCULO 47. INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. <Artículo modificado por el artículo [91](#) de la Ley 1753 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:>

Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

a) Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.

b) Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.

c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.

d) Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.

2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial

contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1o. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento de que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO 2o. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir los porcentajes de vivienda de interés social y de interés social prioritario de que trata el artículo 46 de la presente ley.

PARÁGRAFO 3o. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo, no podrán cumplir la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto.

Marco legal

El marco legal colombiano en materia de ordenamiento territorial se asienta en una serie de normas orgánicas, ordinarias y decretos que regulan dicha función pública, la cual, en virtud de la autonomía territorial y administrativa, está en cabeza de los municipios. De ese modo, se expondrán las cláusulas generales en materia de ordenamiento y urbanismo, así como los aspectos generales en dicha materia. Posteriormente, se referirá el soporte normativo y considerativo en materia de revisiones de los Planes de Ordenamiento Territorial, así como la revisión o ajuste que se pretende en el marco de la acción urbanística que se adelantó.

La ley 1551 de 2012 - "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", preceptúa en su artículo (2) que los municipios gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, situación derivada de mandatos constitucionales y legales. En ese sentido, el numeral (2) refiere como derecho de los municipios:

2. Ejercer las competencias que les correspondan conforme con la Constitución y a la ley.

El artículo (6), numeral (9) de la norma en comento, mediante el cual se modificó el artículo (3) de la ley 136 de 1994 establece:

9. Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el

uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años.

Es importante precisar, que acorde a las normas vigentes, la jurisprudencia y la doctrina, el ordenamiento territorial es una función pública, en cabeza única y exclusivamente de los municipios, quienes a través del Concejo municipal adoptan los POT, PBOT o EOT según aplique para cada realidad territorial; Se reitera, que las acciones de ajuste, modificación y/o revisión de estos planes, al igual que su adopción, se encuentran en cabeza de las corporaciones públicas municipales, con sujeción a las causas y motivos que las originen.

Seguidamente, el artículo (29) de la misma norma, hace referencia a las funciones del alcalde, en el literal (a) con relación al concejo municipal, numeral (1):

1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio.

El proyecto en estudio, asentado en la ley 1537 de 2012, subrogado por la ley 1753 de 2015, puntualiza que la incorporación de suelo rural, suburbano y de expansión urbano al perímetro urbano con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, surge por iniciativa del alcalde municipal o distrital; situación que se configura con la estructuración de la presente acción urbanística.

Al respecto, el Ministerio de Vivienda en concepto de radicado 2018ER0024159 del 20/03/2018 consideró:

(...) De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la ley 1753 de 2015, mediante el cual se modificó el artículo 47 de la ley 1537 de 2012, señala como medida excepcional y extraordinaria que los municipios y distritos podrán por una sola vez y a iniciativa del Alcalde, durante el periodo constitucional comprendido entre 2015 y el 2020, incorporar al perímetro urbano predios localizados en suelo rural, suburbano o de expansión urbana, requeridos para el desarrollo de vivienda de interés social (VIS), y prioritario (VIP), mediante un trámite especial de ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado directamente por el concejo de la respectiva entidad territorial, sin la realización previa de los trámites de concertación interinstitucional y consulta democrática previstos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997.

En este punto es importante resaltar que debiera el municipio tener en cuenta para iniciar y justificar un proceso de incorporación, la necesidad que tiene de predios que puedan desarrollarse en el corto plazo para atender real y efectivamente las necesidades de la

población, relacionadas principalmente con el derecho a la vivienda digna y lo que ella comporta.

Ahora bien, respecto del procedimiento, el artículo 2.2.2.1.2.6.5 del decreto 1077 de 2015, determinaba que, los proyectos de revisión debían acompañarse como mínimo de lo siguiente, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

1. Memoria justificativa indicando con precisión la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente.
2. Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
3. Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Identificar la realidad municipal en relación con los procesos de ordenamiento y territorial / construcción de VIS Y VIP en la Tebaida

Describir la experiencia relacionada con la incorporación de suelos desde la ley 1653 de 2015 en el municipio de la Tebaida

Caracterizar la problemática del déficit de vivienda de interés social en el municipio de la Tebaida

Fundamentación teórica

Generalidades: ordenamiento territorial y derecho a la vivienda

La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, la conceptualiza desde (2) enfoques, el aspecto físico, y el espacio político desde el componente institucional.

En el preámbulo de la Carta se expone:

El Derecho a la Ciudad amplía el tradicional enfoque sobre la mejora de la calidad de vida de las personas centrado en la vivienda y el barrio hasta abarcar la calidad de vida a escala de ciudad y su entorno rural, como un mecanismo de protección de la población que vive en ciudades o regiones en acelerado proceso de urbanización. Esto implica enfatizar una nueva manera de promoción, respeto, defensa y realización de los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales garantizados en los instrumentos regionales e internacionales de derechos humanos (...)

El Artículo XIV de la Carta, consigna aspectos referentes al Derecho a la vivienda:

1. Las ciudades, en el marco de sus competencias, deben adoptar medidas para garantizar a todos(as) los(as) ciudadanos(as) que los gastos de vivienda sean soportables de acuerdo a sus ingresos; que las viviendas reúnan condiciones de habitabilidad, que estén ubicadas en un lugar adecuado y se adapten a las características culturales y étnicas de quienes las habitan.

2. Las ciudades deben facilitar una oferta adecuada de vivienda y equipamientos urbanos para todos(as) los(as) ciudadanos(as) y establecer programas de subsidio y financiamiento para la adquisición de tierras e inmuebles, de regularización de la tenencia del suelo y de mejoramiento de barrios precarios y ocupaciones informales.

3. Las ciudades deben garantizar a los grupos vulnerables prioridad en las leyes, las políticas y los programas habitacionales y asegurar financiamiento y servicios destinados a la infancia y la vejez.

4. Las ciudades deben incluir a las mujeres en los documentos de posesión y propiedad expedidos y registrados, independientemente de su estado civil, en todas las políticas públicas de distribución y titulación de tierras y viviendas que se desarrollen.

5. Todos(as) los(as) ciudadanos(as), en forma individual, en pareja o en grupo familiar sin hogar tienen derecho a exigir de las autoridades la efectiva implementación del derecho a la vivienda adecuada de forma progresiva y mediante aplicación de todos los recursos disponibles. Los albergues, los refugios y el alojamiento de cama y desayuno podrán ser adoptados como medidas provisorias de emergencia, sin perjuicio de la obligación de proveer una solución de vivienda definitiva (...)

De otro lado, la Constitución Política de Colombia en su artículo (51) refiere como un derecho de los colombianos una vivienda digna, endilgando al Estado la responsabilidad de promover la efectividad de este derecho, así como la promoción de viviendas de interés social y aspectos relativos a su financiación.

En ese sentido, el consejo de estado, sección segunda, subsección B, C.P: Sandra Lisset Ibarra, radicado 23001-23-33-000-2015-00436-01, indicó, respecto de la vivienda de interés social: "los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y de Agricultura y Desarrollo Rural ordenaron a las entidades territoriales a diseñar instrumentos de planeación y de ordenamiento territorial para ofrecer soluciones de vivienda a la población más vulnerable. Lo anterior, tuvo como consecuencia la expedición de la Ley 1537 de 2012, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones, cuyo objeto era definir mecanismos que permitieran, a través del trabajo conjunto entre los sectores público y privado, cumplir con las metas en materia de vivienda de interés social prioritario y reducir el déficit habitacional en beneficio de la población más vulnerable; sin perjuicio de que siguieran rigiendo los demás programas de atención en vivienda que se han implementado. Al tenor de lo establecido en el artículo 12 ibídem, el subsidio en especie para población vulnerable beneficia, de forma preferente, entre

otros sectores, a la población que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.

El artículo (91) de la ley 388 de 1997 define las viviendas de interés social así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

El decreto 4466 de 2007 definió en su momento la Vivienda de Interés Social (VIS) como la solución de vivienda cuyo valor máximo es de (135 SMLMV) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de (70 SMLMV).

Con el propósito de facilitar el acceso a la VIS, se expide la ley 1537 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", la cual fue reglamentada parcialmente por el decreto nacional 2088 de 2012.

Esta norma planteo entregar hasta 100.000 viviendas gratis a las poblaciones más vulnerables en todo el país. Adicionalmente, apunto a superar las dificultades de la figura de cierre financiero, como forma de acceso a vivienda para poblaciones vulnerables, mediante la utilización de un subsidio total del estado al costo de la vivienda, política que debía articularse con la posibilidad de contar efectivamente con suelo urbanizable o urbanizado para el efecto.

La ley 1537 del 2012 surgió como un esfuerzo institucional de contribuir a la solución del problema de acceso a vivienda de los colombianos más pobres, y a la vez incentivar la generación de empleo y el desarrollo del sector de la construcción.

En ese orden de ideas, tenemos que el artículo 47 de la ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015, tiene como fin, permitir la incorporación de suelo rural, suelos suburbanos y de expansión urbana (que finalmente hacen parte del suelo rural) al perímetro urbano, con la filosofía de generar suelo urbanizable no urbanizado, para desarrollo de planes de vivienda VIS, VIP, así como infraestructura social y de soporte, atendiendo los déficit en materia habitaciones en Colombia.

En ese sentido, la presente acción se orientó desde el componente social y económico en favor de familias de escasos recursos, y accesoriamente propendió la generación de impactos positivos en materia social, financiera, urbanística.

Tal y como se menciona anteriormente, el derecho a la vivienda está consagrado en los principales instrumentos internacionales de derechos humanos así como en la Constitución Política de 1991 (artículo 51) y está consagrado en diferentes leyes y decretos, destinados a facilitar a los ciudadanos el acceso a diferentes tipos de vivienda a través de estos esquemas, como la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y la Vivienda de Interés Social (VIS), especialmente para los más necesitados y carentes de una vivienda digna.

Liderados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial, estos programas brindan apoyo a las entidades territoriales para que puedan suplir el déficit habitacional. En este sentido, las entidades territoriales deben poseer solo algunos recursos y terrenos para suplir el déficit habitacional registrado por la ciudad mediante la construcción de viviendas VIP o VIS, dirigidas a los más necesitados (desplazados, víctimas del invierno, víctimas de violencia, mujeres jefas de hogar), y en general a las personas o familias menos favorecidas cuyos ingresos mensuales sean inferiores a cuatro salarios mínimos legales vigentes, toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

Una vivienda que se considera habitable debe poder proporcionar suficiente espacio para los ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, las altas temperaturas, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, los riesgos estructurales y los vectores de enfermedades. También debe garantizar la seguridad personal de sus ocupantes.

Las difíciles condiciones de entrada continua a la casa constituyen un escenario

Las casas que se construyen fácilmente o se viven en terrenos inseguros se extienden, en relación con esto, las acciones de las autoridades para prevenir y proponer alternativas parecen abrumadoras e ineficaces.

Al adoptar medidas legislativas que incluyan el derecho a la vivienda y aseguren su reconocimiento en la legislación nacional, el Estado ha cumplido con su obligación de promover el goce del derecho a una vivienda adecuada. Esto es particularmente importante porque se está desarrollando la base para el desarrollo de una estrategia nacional de vivienda.

El primero de los principios a analizar es el principio de la autonomía de la voluntad entre las partes, el cual es entendido como:

La potestad que tienen los individuos para regular sus derechos y obligaciones mediante el ejercicio de su libre arbitrio. Representada en convenciones o contratos que los obliguen como la ley misma y siempre que lo pactado no sea contrario a la ley, a la moral, al orden público o a las buenas costumbres (Osorio, s.f, p. 98).

Por otro lado, Maduro y Pittier (1989) explican que este principio “implica la libertad de las partes al contratar” y que se encuentra restringido por las siguientes causas:

1) Por la protección del débil jurídico, ya que este se ha caracterizado porque algunas personas no tienen el poder suficiente para poder contratar libremente; por ejemplo: el inquilino frente al arrendador, y que estas limitaciones lo que han creado nuevas ramas en el derecho, ya que éstas se apartan de las reglas generales de los contratos en el derecho privado.

2) Por la intervención del Estado en la regulación de la economía, porque así el Estado es el que tiene la facultad de fijar precios máximos y mínimos, tasas de interés máximo y mínimo, y las cualidades que deben llenar los bienes y servicios ofrecidos al público.

3) Por la masificación de ciertas actividades, en materia de servicios públicos, como teléfono, agua, luz, bancos, seguros, etc., por lo cual se necesita una uniformidad para que el contrato pueda ser adhesivo para la otra persona, en donde una de las partes dicta un contrato y la otra se adhiere o no, para así poder extenderse a actividades en las cuales no es indispensable desde el punto de vista organizativo dicha uniformidad.

Hallazgos y conclusiones

Aplicación del artículo 47 de la ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015 en el Municipio de LA TEBAIDA Quindío.

El Plan de Desarrollo Municipal – La Tebaida Diferente, en su línea estratégica 3. Ambiente y Desarrollo Territorial para La Tebaida Diferente; Sector 3 Vivienda, plantea como programas: 1 Acceso a soluciones de vivienda; 2 Ordenamiento territorial y desarrollo urbano; 3 Acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico.

El sector 3.3. VIVIENDA establece:

Fuente: Plan de desarrollo Municipal la tebaida diferente 2020-2023.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2020-2023		
LINEA ESTRATEGICA 3	AMBIENTE Y DESARROLLO TERRITORIAL PARA LA TEBaida DIFERENTE	
SECTOR	OBJETIVO PRIORIZADO	INDICADOR DE BIENESTAR
VIVIENDA	Gestionar soluciones de vivienda para los hogares en condición de pobreza, pobreza extrema, desplazados por la violencia y víctimas de desastres naturales, entre otros, que no cuentan con una solución habitacional del municipio.	Reducir el déficit de vivienda cualitativo Reducir el déficit de vivienda cuantitativo
	Fortalecimiento y promoción de los instrumentos de Ordenamiento u desarrollo territorial para el uso eficiente del suelo y la provisión de servicios urbanos y rurales para el crecimiento económico y la inclusión social.	Plan Básico de Ordenamiento Territorial actualizado y aprobado Déficit cualitativo de espacio público efectivo
	Ajustar e implementar el plan de gestión integral de residuos sólidos municipales, derivando estrategias y líneas de acción para mejorar la sostenibilidad y eficiencia del componente de saneamiento básico enfocado a mitigar los efectos del cambio climático al igual que Garantizar el acceso de la población a los servicios de agua potable y saneamiento básico en las zonas urbana y rural, en materia de continuidad y calidad con un enfoque diferencial e integral, buscando la adopción de estrategias para gestionar el mínimo vital de La Tebaida.	Cobertura en acceso a agua potable Cobertura en acceso a una solución de alcantarillado. Residuos sólidos municipales aprovechados.

Llevar a cabo las acciones que permitan la consecución de recursos para lograr que la población, en especial los más pobres, puedan acceder a una vivienda digna, dentro de un hábitat adecuado y un medio ambiente sano.

El programa 3.3.1. Acceso a soluciones de vivienda contempla como objetivo:

Gestionar soluciones de vivienda para los hogares en condición de pobreza, pobreza extrema, desplazados por la violencia y víctimas de desastres naturales, entre otros, que no cuentan con una solución habitacional del municipio. Los indicadores de bienestar refieren: Reducir el déficit de vivienda cualitativo y Reducir el déficit de vivienda cuantitativo.

El programa 3.3.2. Ordenamiento territorial y desarrollo urbano:

Fortalecimiento y promoción de los instrumentos de ordenamiento y desarrollo territorial para el uso eficiente del suelo y la provisión de servicios urbanos y rurales para el crecimiento económico y la inclusión social. Los indicadores de bienestar refieren: Plan básico de ordenamiento territorial actualizado y aprobado; y déficit cualitativo de espacio público efectivo.

En ese orden de ideas, es importante concluir que la acción urbanística, guarda plena entidad y relación con los objetivos trazados en el Plan de Desarrollo La Tebaida Diferente.

3° Modificación excepcional de normas urbanísticas (...) (Artículo 2.2.2.1.2.3.4 del decreto 1232 de 2020 que modifica el decreto 1077 de 2015)

4° Modificaciones para incorporar suelos (ley 1537 de 2012, modificada por la ley 1753 de 2015)

Del acuerdo 026 del 2000 – PBOT La Tebaida (Q)

El ordenamiento territorial del municipio de La Tebaida (Q) se sustenta en el Acuerdo municipal No. 026 del 24 de octubre del 2000. Es de resaltar que, del mentado plan, se cumplió con la vigencia de los periodos de corto, mediano y largo plazo, sin embargo, al no haberse adoptado revisión por vencimiento del último periodo, en concordancia con la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015, el acuerdo 026 de 2000 se encuentra vigente.

El artículo 9 del PBOT, determina las políticas para el ordenamiento territorial del municipio de La Tebaida (Q), refiriendo en el numeral (5) la política en materia de vivienda.

5. POLÍTICA PARA LA VIVIENDA: Está orientada hacia dos aspectos: El primero la reubicación de viviendas que se encuentran en zona de riesgo (pendientes superiores al 35%, retiros de quebradas, cercanos a infraestructuras de transportes como la Vía Panamericana y la Línea Férrea), en zonas aptas para el desarrollo urbano del municipio y en zonas de densificación que no atenten contra la integridad del medio ambiente y del ser humano; y el segundo es la solución de vivienda en lugares propicios (zonas de desarrollo), para los fenómenos de hacinamiento y arrendatarios.

El Capítulo II del PBOT, señala la clasificación del suelo del municipio; determinando en el artículo (10) el perímetro urbano, el cual señala que no podrá ser superior al perímetro de servicios públicos y detallando sus coordenadas. El suelo rural se encuentra definido en el artículo 11, el de expansión urbana en el artículo 12, suburbano en el artículo 13 y el suelo de protección en el artículo 14.

Conclusiones

El programa de vivienda establecido en el municipio de la Tebaida, complementado en el tiempo por leyes y decretos, está orientado fundamentalmente a brindar vivienda digna a los más desfavorecidos y equilibrar las desigualdades en el territorio. Sin embargo, su pronóstico es efímero, ya que las estadísticas del DANE reflejan que los edificios VIS representan menos de un tercio de todas las edificaciones del país cuando se trata de viviendas de beneficio social. Esto hace que sea difícil para las personas de bajos ingresos ser dueños de una casa legalmente.

Asimismo, VIS tiene condiciones de vida limitadas, es decir, los proyectos de vivienda bajo el marco no desarrollan infraestructura más allá de lo requerido por la normativa, dejando a las personas con menos espacio y áreas públicas pobres. Es así como el VIS permite un fácil acceso a la vivienda, pero de manera formal, ya que no es un programa para avanzar en los

derechos a condiciones modelo de vivienda. El programa VIP está dirigido a personas especialmente protegidas, por lo que es un programa enfocado y diseñado para brindar a la población una vivienda digna y de fácil movilidad. Sin embargo, el trabajo actual es capaz de comparar que existen graves fallas en el establecimiento de procedimientos en la práctica. El primero de ellos se refiere a la imposibilidad de hacer efectivas dos modalidades de subsidio debido a la prohibición de poseer una vivienda en el territorio nacional, lo que dificulta la mejora estructural o renovación de las viviendas.

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia reconoce la vivienda digna como un derecho de los colombianos y otorga al Estado la responsabilidad de promover la efectividad de este derecho y promover la vivienda de beneficio social y los aspectos relacionados con su financiamiento.

En ese sentido, la sección segunda del Consejo de Estado establece sobre vivienda de interés social: “El Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural y el Ministerio de Agricultura y Construcción Rural ordenaron a todas las unidades territoriales formular pliegos de planeamiento y licitación para brindar soluciones habitacionales a la situación anterior motivó la Promulgación de la Ley N° 1537 de 2012, por la cual se dictan normas y demás disposiciones para la promoción y fomento del acceso a la vivienda en el desarrollo urbano, cuyo objeto es definir los objetivos de la vivienda con intereses sociales prioritarios y reducir la vivienda al permitir el desabastecimiento de los sectores público y privado para beneficiar a los más vulnerables; mientras se siguen aplicando otros programas de cuidado de la vivienda ya existentes, los subsidios en especie para grupos vulnerables, especialmente en otros sectores, se benefician de beneficios relacionados a los destinados a la superación o dentro de la pobreza extrema.

Bibliografía y webgrafía

-
- Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano – Partes General y Específica, Pedro Antonio Solarte Portilla, Leyer.
- Manual de Derecho Urbanístico, Fernando Galvis Gaitán, Temis.
- Manual de Derecho Urbano, (Henaó González, Acosta M, Hofman Quintero), Editorial Universidad del Rosario.
- Ordenamiento Territorial y Ambiental, (Amanda Parra Cárdenas y Maswel Ortiz Parra, editorial Leyer.
- Diagnóstico Capítulo De Pobreza Municipio De La Tebaida, Dirección Regional Quindío Departamento para la Prosperidad Social DPS.2019.
- ACUERDO No. 005 de mayo del 31 de 2020, Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023.
- <https://terridata.dnp.gov.co/>

- Amaya Gómez, L. (2011). Naturaleza, contenido y alcance del derecho a la vivienda digna en Colombia y la procedencia de la acción de tutela para su protección. Revista Academia & Derecho, 4 (3).
- Asamblea Constituyente (Colombia). Constitución Política. 4 de julio de 1991. Obtenido en: <http://www.secretariassenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>
- Araque Solano, A & Caballero Quintero, Y. (2012). La encrucijada de la vivienda de interés social en Bogotá. Biblioteca CLACSO. Obtenido en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20120410102151/gthi2-19.pdf>
- DANE (2018). Vivienda VIS y no VIS. Obtenido en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-portema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis> Decreto 2480. Presidente de la República. Por el cual se modifican y precisan las condiciones en que se desarrollará el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.
- Bogotá, D.C., Colombia: Obtenido de: http://www.uniontemporaldecajas.org/images/archivos/Decretos/2014/Dec2480-2014_MVCT.pdf Decreto 1432 (5 de julio de 2013).
- Presidente de la República. por el cual se reglamenta el parágrafo 4º del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012 y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Colombia: Obtenido de: <https://diario-oficial.vlex.com.co/vid/grafico-articulo-adicionado447675438>
- Higuera Espinosa, L. (2013). Políticas sobre vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria en Colombia. Universidad Militar Nueva Granada, Bogotá, D.C. Ley 1537. (20 de junio de 2012).
- Congreso de la República. 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. Bogotá, D.C., Colombia: Diario Oficial No. 48.467 de 20 de junio de 2012. Obtenido de: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1537_2012.html
- Ley 21. (22 de enero de 1982). Congreso de la República. Por la cual se modifica el régimen del Subsidio familiar y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Diario Oficial No. 35.939 de 5 de febrero de 1982. Obtenido de: https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley_0021_1982.htm
- Ley 49 (28 de diciembre de 1990). Congreso de la República. Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Diario Oficial 39615 de Diciembre 31 de 1990. Obtenido de: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=6545> Ley 3 (15 de enero de 1991).

- Congreso de la República.. Obtenido de:
https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley_0003_1991.htm
- Ley 80 (28 de octubre de 1993). Congreso de la República. Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Bogotá, D.C. Diario Oficial No. 41.094 de 28 de octubre de 1993. Obtenido de:
http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0080_1993.html
- Ley 388 (18 de julio de 1997). Congreso de la República. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997. Obtenido de:
http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Ley 633 (29 de diciembre de 2000). Congreso de la República. Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial. Bogotá, D.C. Obtenido de: Diario Oficial No. 44.275, de 29 de diciembre de 2000. Ley 708 (29 de noviembre de 2001). Congreso de la República. Por la cual se establecen normas relacionadas con el Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social y se dictan otras disposiciones. Bogotá, D.C. Obtenido de:
http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0708_2001.html
- Ley 1114 (27 de diciembre de 2006). Congreso de la República. Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6o de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social. Bogotá, D.C. Obtenido de:
http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1114_2006.html
- Ley 1532. (20 de junio de 2012). Congreso de la República. 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. Bogotá, D.C., Obtenido de:
<http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley153720062012.pdf>
- Monterrosa, H. (15 de abril de 2018). Sacará decreto para construir VIS en Bogotá. La República. Obtenido en:
<https://www.larepublica.co/economia/entregamos275000-viviendas-gratuitas-en-todo-el-territorio-2737857>
- Orjuela Martínez, G. (2014). Marco normativo para la vivienda de interés prioritario Alternativa para la política de vivienda. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, D.C.
- Sentencia T-583. (29 de agosto de 2013). Corte Constitucional. Sala Plena. M.P. Nilson Pinilla Pinilla. Colombia: Bogotá, D.C. Referencia: Expediente T-3861023: Obtenido en:
<http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2013/T-583-13.htm>

- Superintendencia de Notariado y Registro. (12 de mayo de 2014). Concepto SNR2014EE013784. Obtenido en:<https://www.supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/Normatividad2014/Autos/consulta0886de2014.pdf>
- Urna de Cristal. (2018). ¿Cómo acceder al programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA)?. Obtenido en:<http://www.urnadecristal.gov.co/gestiongobierno/programa-de-vivienda-de-interes-prioritario-ahorradores-vipa>
- Vergara Osorio, J.F. (2012). Reflexión sobre la construcción de vivienda de interés social (vis) y viviendas de interés prioritarios (vip). Universidad Católica de Pereira. Obtenido en:http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://repositorio.ucp.edu.co:8080/jspui/bitstream/10785/1331/3/reflexion_sobre_contruccion_de_viviendas_de_interes_social.pdf