COMPORTAMIENTO DE LAS VENTAS DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA DESDE EL AÑO 2010 A 2019.

Laura Inés Flórez

Yohana Milena Trejos Gómez

Practicas Administración Financiera

Docente:

Oscar Alejandro Gómez

Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria

Medellín

2019

Contenido

Introducción 5

1. Identificación del proyecto 7

1.1Tema general de investigación 7

1.2 Tema específico de investigación 7

1.3 Definición del problema de investigación 7

1.4 Definición del espacio de investigación 7

1.5 Revisión de antecedentes 13

2. Análisis del problema de investigación..... 17

2.1 Planteamiento del problema..... 17

2.2 Preguntas orientadoras del proceso investigativo 19

3. Objetivos 20

3.1 Objetivo general 20

3.2 Objetivos específicos 20

4. Justificación..... 21

5. Marco referencial 23

5.1 Marco teórico..... 23

5.2 Marco legal 38

6. Sistema de hipótesis y variables..... 40

6.1 Hipótesis 40

6.2 Tipos de variables 40

7. Diseño Metodológico 42

7.1 Método de Investigación 42

7.2 Tipo de investigación 42

7.3 Fuentes de investigación 42

7.4 Instrumento de aplicación 43

8. Análisis de la Información Recopilada 44

8.1 Evolución de la oferta y demanda. 44

8.2 Políticas del Gobierno para otorgar beneficios en la compra de vivienda VIS en cuanto al subsidio económico y a la tasa de interés. 48

8.3 análisis de las políticas de incentivos para viviendas VIS y definir fortalezas debilidades. 50

8.4 Fortalezas y debilidades de incentivos para LA VIS 50

8.5 evolución de las unidades terminadas para las ventas en los últimos años 53

8.6 Encuestas realizadas para identificar el impacto que han tenido las viviendas VIS. 56

9. Aspectos Administrativos del trabajo 60

9.1 Cronograma de Actividades 60

9.2 Recursos básicos utilizados 61

10. Conclusiones y Recomendaciones 62

10.1 Conclusiones 62

10.2 Recomendaciones 63

Bibliografía 64

Introducción

El sector de la construcción es uno de los sectores líderes que intervienen en el crecimiento de la economía en el país, esto asociado a que demanda insumos tales como ladrillo, cemento, hierro, acero, tubería etc. También emplea un gran número de mano de obra generando empleo, cabe resaltar que también mueven otros sectores de la economía como el comercial y el financiero.

A mediados del 2015 y hasta octubre de 2016 fue un año donde el sector de la construcción impulsó el crecimiento económico donde tuvo un incremento del 5,8 %, esto fue producto del buen dinamismo del sector, gracias al desarrollo de proyectos comerciales; la política habitacional que había para ese entonces tales como: el programa de vivienda gratuita y el programa de mi casa ya, las buenas cifras del crecimiento del sector demostraron que los incentivos que se habían implementado estaban funcionando.

La construcción venia presentando un decrecimiento desde finales de 2016 y no era para menos, que para este año se encendieran las alarmas, ya que en el primer semestre de este año en comparación con el primer semestre del 2018 se vendieron 4131 viviendas menos. Algunas de las posibles causas pueden ser el cambio del nuevo gobierno que genera incertidumbre en las personas y otra posible causa puede ser que el índice de desempleo viene subiendo y cada vez hay menos poder adquisitivo. El gobierno nacional implementó medidas donde se busca darle una mano al sector de la construcción y reactivar nuevamente las ventas, la construcción de proyectos nuevos y mover el sector financiero.

Con la siguiente investigación pretendemos evidenciar cual ha sido el comportamiento de las ventas de vivienda de interés social en los últimos 9 años, teniendo en cuenta que estos proyectos son los que mas han hecho crecer el sector de la construcción con su cantidad de unidades vendidas y la aceptación por parte de las personas de estratos medios y bajos, ya que atrae con los beneficios que otorga actualmente el Gobierno.

1. Identificación del proyecto

Sector de la Construcción en Colombia.

1.1Tema general de investigación

Proyectos de vivienda de interés social un jalonador del crecimiento económico en Colombia.

1.2 Tema específico de investigación

Comportamiento de las ventas de proyectos de vivienda de interés social en Colombia en los últimos 9 años.

1.3 Definición del problema de investigación

El sector de la construcción en Colombia es uno de los principales aportantes al crecimiento de la economía del país, en el mercado del sector de viviendas de interés social se han generado cambios en la oferta y la demanda, debido a factores económicos que han impulsado o contraído la evolución de las cifras de la construcción y las ventas afectando así a la población a quienes van dirigidos los proyectos que son los estratos 1,2,3.

1.4 Definición del espacio de investigación

El sector de la construcción en Colombia.

La construcción es definida como; “el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada.

También se denomina construcción a una obra ya construida o edificada, además a la edificación o infraestructura en proceso de realización.

“a finales del siglo xix, se inicia la era de la industrialización acompañada del crecimiento de las ciudades. El desplazamiento de la población de las áreas agrícolas y rurales hacia las áreas urbanas desencadenó en la formación de masas de asalariados provenientes de distintas etnias. Así, la industrialización del país generó un proceso de urbanización. Desde entonces el gobierno colombiano ha estado velando por lograr el bienestar social atendiendo las prioridades que genera la urbanización, como son: dotar a la comunidad de viviendas y de áreas dedicadas a la recreación, la salud, la educación y la cultura, construir vías de comunicación, generar empleo, incentivar el ahorro y la inversión.

Entre los sectores económicos que intervienen en la urbanización, el más destacado es el sector de la construcción. El sector de la construcción afecta la economía en tres niveles: familia, empresa y estado. Demanda tierra, capital, mano de obra, maquinaria, materiales, bienes, servicios, tecnología, servicios públicos, telecomunicaciones y recursos financieros. Realiza obras civiles y de edificación, que generan salarios, ingresos, utilidades, intereses e impuestos.

Un incremento en el ritmo de crecimiento del sector de la construcción propicia una aceleración de los sectores restantes, que genera desarrollo y crecimiento de la economía nacional. Por esto, la construcción de obras públicas, edificaciones y en particular la construcción de vivienda se enmarca dentro de la teoría de los sectores líderes” (Hernández, 2019).

Construcción de vivienda en el país.

“la construcción se consolidó, así como el motor de la economía, poniendo en evidencia el creciente rumbo de la inversión de las firmas y los hogares en ese sector”, comentó Sandra forero, presidenta de la cámara Colombiana de la construcción, sin lugar a dudas la construcción de vivienda en el país, contrae un movimiento de la economía dado a las grandes inversiones que se hacen en proyectos de vivienda, y por supuesto los subsidios que el estado otorga” (Mogollon Gonzalez & Peñuela, 2019) .

Este último cumpliendo con la ley magna que determina que: “todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo” (Gobierno del Colombia, 2019).

Por lo tanto “el sistema económico Colombiano, en relación con el sector de la construcción desde el año 2000, ha tenido cambios importantes en su ejecución y por supuesto en la oferta y demanda de vivienda, que han permitido la adquisición de estos inmuebles, con el acompañamiento de los créditos bancarios y el ahorro programado en la modalidad familiar, lo cual no solo hace el proceso más sencillo para las familias de escasos recursos, donde el estado garantiza su bienestar” (Mogollon González & Peñuela Gómez, 2019).

Entorno regulatorio

“como está consignado en el decreto 1077 de 2015, el marco institucional del sector vivienda y construcción tiene varios niveles a lo largo de la cadena de valor. De forma

transversal están las entidades encargadas de dictar la política pública nacional. Luego, las entidades nacionales, regionales, departamentales y municipales que tienen injerencia en la ordenación y planeamiento territorial. Por último, los entes y organizaciones privadas que realizan los procesos de construcción, las cuales se definen a continuación.

En el nivel nacional se encuentran:

- la presidencia de la república, que es el primer director de la política pública de vivienda y construcción y cabeza principal desde el poder ejecutivo de los lineamientos del sector.
- el congreso como órgano que legisla acerca del sector es el encargado de realizar el conjunto de leyes que encaran la dirección del sector vivienda y construcción.
- departamento nacional de planeación el cual es el eje central para la realización del plan nacional de desarrollo y por tanto provee las guías y lineamientos de política pública para el desarrollo a largo del sector y sus encadenamientos con otros sectores.
- el ministerio de vivienda, ciudad y territorio es el ente rector del sector y encargado de elaborar los reglamentos y principales documentos que lo rigen. Participa a lo largo de todo el clúster garantizando la efectividad en cada uno de los eslabones y procesos.
- la comisión de regulación de agua potable y saneamiento básico es una entidad adscrita al ministerio de vivienda que actúa como órgano de control en los procesos relacionados con la prestación de los servicios públicos y regulando los monopolios en las empresas de este eslabón.
- el fondo nacional de vivienda -FONVIVIENDA- es una entidad adscrita al ministerio de vivienda que tiene como objetivo consolidar el sistema nacional de información de vivienda y ejecutar las políticas del gobierno nacional para asegurar la eficacia en la inversión de los recursos destinados a VIS.

- el fondo nacional del ahorro es una entidad vinculada al ministerio de vivienda y es el encargado de administrar las cesantías de sus afiliados para contribuir a soluciones de los mismos en educación y vivienda. (Frankfurt School FS-UNEP collaborating centre, 2019) “

Plan nacional de desarrollo en materia vivienda

“el gobierno nacional presentó ante el congreso de la república un nuevo plan nacional de desarrollo (PND) que ha denominado ‘pacto por Colombia, pacto por la equidad’, una hoja de ruta para los próximos cuatro años.

Para lograr ese cierre de brechas son fundamentales las inversiones que se hagan para estimular la construcción de vivienda, así como para aumentar el acceso de más colombianos a servicios de agua potable y saneamiento básico.

Con las estrategias del PND 2018-2022, tanto en producción como mejoramiento de vivienda, se espera un crecimiento del 4,9% promedio anual, que ubicaría a la construcción dentro de los cuatro sectores de mayor crecimiento y que lo constituiría nuevamente como un dinamizador de la economía.

Uno de los programas en materia de vivienda que se incluyen en el plan nacional de desarrollo es el de “semillero de propietarios”, con el que se busca que a través de un plan de arrendamiento las personas terminen adquiriendo su vivienda propia. En el programa, las personas firman contratos con opción de compra a 24 meses y el gobierno nacional aporta $500.000 mensuales para vivienda VIP y VIS. Para el cuatrienio la meta es que se entreguen 200.000 subsidios de esta naturaleza, para lo cual se están destinando $83.000 millones en 2019.

La continuidad de programas como ‘mi casa ya’ también está incluida dentro de este PND y se espera que, con medidas como esta, el sector de la construcción vuelva a convertirse en el jalonador del crecimiento de la economía a partir de 2019. La meta establecida es de 1,04 millones de viviendas financiadas en este cuatrienio.

Una de las estrategias que se proponen para cumplir con esta meta es el aumento de los topes de vivienda de interés social y prioritaria (VIS y VIP) en las cinco principales ciudades de Colombia. Esta propuesta subiría el tope de precio de las VIP de 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) a 90 SMLMV, y el de LAS VIS de 135 SMLMV a 150 SMLMV en Bogotá, Medellín, Cali, Bucaramanga y Cartagena” (El universal, 2019)

Informe del DANE acerca de la construcción en lo que va del año

“en el segundo trimestre de 2019 en 20 áreas de influencia se censó un total de 28.188.996 m2 para vivienda. De ese total, 19.051.280 m2 se encontraron en proceso de construcción, de los cuales (17.164.986 m2 fueron apartamentos y 1.886.294 m2 fueron casas), 5.958.888 m2 correspondieron a obras paralizadas (3.413.244 m2 a apartamentos y 2.545.644 m2 a casas) y 3.178.828 m2 correspondieron a obras culminadas (2.653.922 m2 a apartamentos y 524.906 m2 a casas).

Del área total censada para vivienda, 28.188.996 m2, el 75,5% (21.294.600 m2) correspondió a vivienda diferente de VIS y el 24,5% (6.894.396 m2) a vivienda de interés social.” (DANE, 2019)

1.5 Revisión de antecedentes

“la experiencia en Colombia en materia de vivienda de interés social data desde el año 1993, cuando existía el instituto de crédito territorial (ICT), encargado de construir y otorgar créditos de vivienda para las clases menos favorecidas. Con el paso del tiempo, se empezó a cuestionar la gestión de esta entidad, el esquema financiero y surgió la preocupación por la eficiencia administrativa. Por eso, a finales de esta época, se hizo un proceso de reflexión sobre la vivienda de interés social en el país. De dicha discusión derivó la ley 3ª de 1991, con la cual se reorientó la política de vivienda, basada en tendencias internacionales y en un esquema de subsidio en mecanismo de mercadeo. A partir de este año, se adaptó un sistema de subsidios a la demanda. Desde aquella época la vivienda de interés social (VIS) se ha venido transformando constantemente y cada vez es mejor su orientación y apoyo a las personas de bajos recursos económicos. Pensar en la calidad de la vivienda es la base fundamental de los programas y desarrollo de las mismas, por eso debe cumplir con aspectos relevantes como:

- Garantizar el derecho humano a una vivienda adecuada.
- El diseño y la construcción de VIS, debe velar por el uso sostenible de los recursos naturales.
- Cuidar la dignidad humana, la salud física y mental que permite el desarrollo de individuo.
- La vivienda debe garantizar la salud física de sus ocupantes; protegerlos del frío, el calor, la lluvia, la humedad y demás factores que generen riesgos para la salud.

- La vivienda debe ser asequible para las personas en situación de desventaja y garantizar la prioridad a los mismos.
- Para las construcciones de viviendas de interés social se debe tener en cuenta:
    - Brindar un área adecuada para dormir.
    - Tener espacio y mobiliario para el aseo personal (disposición sanitaria, aseo personal de ducha y lavamanos y zona de lavado y secado de ropa).
    - Tener espacio y equipamiento necesario para zona de alimentación.
    - Facilitar el acceso a todos los servicios públicos para el desarrollo cotidiano de los individuos.

La evolución de VIS ha generado cambios importantes que facilitan el acceso a créditos hipotecarios y de financiación. También se han fortalecido los programas de vivienda diseñados por el gobierno nacional, para que las personas se vean beneficiadas y puedan acceder a estos de una manera mucho más fácil y asequible. Con lo anterior, podemos afirmar que el proceso para encontrar y fortalecer la compra de la vivienda de interés social ha sido favorable.

El ministro de vivienda, ciudad y territorio, Luis Felipe Henao, ratifica el crecimiento de créditos hipotecarios y que la mayoría corresponden a la vivienda de interés social. Esto es un gran y satisfactorio avance, pues demuestra que cada vez son más las personas en situación de vulnerabilidad que pueden acceder a diversos métodos de financiación para adquirir su casa propia.

Estamos en un buen camino hacia una sociedad más equitativa y con mayor facilidad de acceso para cumplir el sueño de muchos hogares Colombianos que añoran tener su casa propia" (Estrenar vivienda, 2019) .

Actualmente, el gobierno nacional decretó que el precio tope para las viviendas de interés social (VIS) pasó de 135 a 150 salarios mínimos legales vigentes, es decir, un hogar de interés social sería aquel de $124,2 millones y no de $111,7 millones como antes.

En concreto, en el artículo 91 de dicho proyecto de ley se indica que será el propio gobierno previo estudio técnico realizado por el ministerio de vivienda, de acuerdo con los parámetros y requisitos definidos por el DNP y el ministerio de hacienda, el que pueda establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de 150 SMLMV. Esta había sido una petición de CAMACOL para aumentar la oferta de este tipo de proyectos en el país. (CAMACOL)

Información II trimestre viviendas VIS 2019

"en el segundo trimestre de 2019 en 20 áreas de influencia se censó un total de 28.188.996 m2 para vivienda. De ese total, 19.051.280 m2 se encontraron en proceso de construcción, de los cuales (17.164.986 m2 fueron apartamentos y 1.886.294 m2 fueron casas), 5.958.888 m2 correspondieron a obras paralizadas (3.413.244 m2 a apartamentos y 2.545.644 m2 a casas) y 3.178.828 m2 correspondieron a obras culminadas (2.653.922 m2 a apartamentos y 524.906 m2 a casas).

Del área total censada para vivienda, 28.188.996 m2, el 75,5% (21.294.600 m2) correspondió a vivienda diferente de VIS y el 24,5% (6.894.396 m2) a vivienda de interés social.

Del total de área en proceso, 80,8% (15.401.325 m2) correspondió a vivienda diferente de VIS y 19,2% (3.649.955 m2) a vivienda tipo VIS. Para obras culminadas, el área se distribuyó entre 71,0% (2.257.520 m2) para vivienda diferente de VIS y 29,0% (921.308 m2) para vivienda tipo VIS. En cuanto al área paralizada, la distribución fue 61,0% (3.635.755 m2) para no VIS y 39,0% (2.323.133 m2) para VIS" (DANE, 2019).

2. Análisis del problema de investigación

2.1 Planteamiento del problema

El sector de la construcción se ha caracterizado por ser uno de los mecanismos reactivadores de la economía; y cada día es más evidente la importancia del sector de la construcción ya que sigue siendo el mayor jalonador de la economía; eso significa que genera más empleo, más vivienda, más edificaciones y más obras civiles.

“según datos revelados por la cámara Colombiana de la construcción, CAMACOL, durante el primer semestre de este año la venta de vivienda nueva se redujo en 4,1% es decir 4.131 casas menos que en 2018, cuando el gremio esperaba superar en ventas el periodo anterior” (Hoy diario del magdalena, 2019).

“la situación de la construcción ha encendido las alarmas del gobierno nacional, quien en buen momento ha diseñado varias herramientas para resucitar uno de los sectores que más genera empleo formal e informal y que reactiva la cadena de la economía, pues detrás de la venta de un apartamento hay obra blanca, decoración, amueblamiento” (La republica, 2019). Y otros factores.

El gobierno se ha centrado en la generación de políticas que incentiven la compra de vivienda en el país, debido a que el sector de la construcción tiene un gran impacto dentro del crecimiento del producto interno bruto (PIB). Por esta razón, durante los últimos años, se han creado una serie de ayudas que van desde la compra de terrenos por parte del gobierno para la elaboración y otorgación de viviendas de interés prioritario en adelante VIP y viviendas de interés social VIS hasta subsidios para la cuota inicial o a las tasas de interés que cobran los bancos para los créditos hipotecarios.

“el gobierno nacional, para el periodo 2019 destinó recursos para facilitar a los hogares Colombianos con ingresos hasta de 8 SMLMV ($6.624.928), la financiación de viviendas nuevas urbanas cuyo valor no exceda los 135 SMLMV ($111.795.660)” (Minvivienda, 2019).

Este precio no favorece al sector al cual están enfocadas, ya que para el acceso a la misma existen limitantes. En primer lugar, la asignación del subsidio de vivienda está condicionado a que exista un núcleo familiar, en segundo lugar, el acceso al crédito hipotecario está limitado por el nivel de ingreso y comportamiento crediticio, y en tercer lugar, las constructoras tienen políticas internas como las restricciones al mercado es decir, el 100 % de las unidades no se ofrecen al segmento de personas al cual están dirigidas, quitándole la oportunidad a varias familias de poder adquirir su propia vivienda. Otra política que manejan las constructoras consiste en condicionar al cliente a una sola entidad financiera para la solicitud del crédito hipotecario; esto conlleva un problema para muchos ya que cada entidad financiera maneja distintas tasas y aprueban montos diferentes.

De acuerdo con el gremio, los colombianos compraron 85.860 viviendas en los seis primeros meses del año 2019, lo que significa 4.131 menos frente al primer semestre del 2018, es decir una reducción de 4.1 %. Si bien los indicadores no alcanzaron los niveles previstos, se espera que las medidas implementadas por el gobierno funcionen el resto del año.((Portafolio, 2019)

Todo lo anterior es una muestra que las proyecciones de ventas que se esperaban para este primer semestre de 2109 no fueron alcanzadas, pese a los esfuerzos del gremio de la construcción y a la intervención del gobierno.

2.2 Preguntas orientadoras del proceso investigativo

Pregunta general

¿cuál ha sido la evolución de la oferta y la demanda de las viviendas de interés social en Colombia durante los últimos 9 años?

Preguntas especificas

¿cuáles son los principales factores que afectan la oferta y la demanda para el mercado de la construcción de viviendas de interés social en el país?

¿cuáles son los beneficios de obtener vivienda propia a través de la oferta de las viviendas de interés social?

¿qué incidencia tienen las ventas de los proyectos de vivienda de interés social en la economía del país?

¿cómo puede afectar a las personas de estratos bajo- medio el aumento del precio de viviendas de interés social de acuerdo a las nuevas políticas del gobierno?

3. Objetivos

3.1 Objetivo general

Analizar el comportamiento de la oferta y la demanda de los proyectos de vivienda de interés social para los estratos medios y bajos en Colombia durante los últimos 9 años.

3.2 Objetivos específicos

- Definir las políticas del gobierno para otorgar beneficios en la compra de viviendas VIS en Colombia.
- Analizar si la nueva política de incentivos para otorgar subsidios de viviendas VIS es viable para la compra de los proyectos en los estratos medios y bajos.
- Determinar si las nuevas políticas que estableció el gobierno para incentivar o darle un impulso al sector de la construcción, ha sido asertivo para la oferta.
- Identificar cual es el impacto en las personas de estratos medios y bajos con los nuevos beneficios del gobierno para la compra de viviendas VIS.

4. Justificación

Uno de los sectores que mueve la economía en Colombia es la construcción, debido a las grandes inversiones que se hacen en materia de edificación de proyectos inmobiliarios y en infraestructura.

La compra de vivienda nueva disminuyó en lo corrido que va del primer semestre del año 2019, lo anterior ha alertado al gremio de la construcción y al gobierno nacional, debido a que este último debe garantizar una vivienda digna a sus habitantes.

Una de las variables que inciden en la disminución de las ventas de vivienda nueva es el incremento en la tasa de desempleo, esto debido a que los ingresos de los hogares se han visto reducidos. Otra variable es la informalidad laboral, estas dos afectan en gran parte la inversión en la compra de vivienda en los hogares de bajos recursos, porque si tienen para cubrir sus necesidades básicas, no tienen los recursos suficientes para comprar una vivienda.

Las constructoras han estado interesadas en incluir en sus portafolios los proyectos de vivienda de interés social, es decir no solo se dedicarían a construir grandes proyectos inmobiliarios o urbanísticos, sino que también tendrán en cuenta a los sectores vulnerables.

Adquirir vivienda propia en Colombia, es el sueño de miles de familias, para ello el gobierno ha destinado diferentes recursos para que esto pueda ser posible, mediante programas como el de viviendas de interés social, que tiene como característica principal que son dirigidas a personas de escasos recursos o que ganen hasta 4 salarios mínimos legales vigentes, teniendo en cuenta que no solo estas personas son quienes invierten en este tipo de vivienda, sino también grandes inversionistas que lo hacen con el fin de negociar y obtener ganancias a través de la valorización de estos proyectos.

Con este trabajo se pretende dar a conocer que tanto influye el gremio de la construcción en la economía del país, investigar cuales son las variables que causan la disminución en la venta de viviendas nuevas, cuáles son los beneficios que otorga el gobierno a las empresas constructoras, y como se benefician las personas a través de los planes del gobierno en materia vivienda.

5. Marco referencial

5.1 Marco teórico

Capítulo I

Historia del sector de la construcción en Colombia.

Finalizando el siglo xix, se inició el crecimiento de las ciudades con la era de la industrialización. La llegada de la población de las áreas agrícolas y rurales hacia las áreas urbanas desato en la formación de masas de asalariados provenientes de diferentes etnias. Así, la industrialización del país ocasionó un desarrollo de urbanización. A partir de ese momento el gobierno colombiano ha estado pendiente por alcanzar el bienestar social atendiendo las necesidades que causa la urbanización, como son: proveer a la sociedad de viviendas y de áreas destinadas a la recreación, la educación, la salud, y la cultura, incentivar el ahorro y la inversión, construir vías de comunicación, generar empleo, proporcionar seguridad a los habitantes y confianza en el gobierno y en los diferentes sectores económicos, entre ellos el financiero. “la superintendencia bancaria, durante sus 80 años de labor, ha estado presente ejerciendo funciones de inspección y vigilancia a las actividades de las entidades sometidas a su control, las cuales son partícipes en el proceso de urbanización Colombiano” (Hernández, 2019). El sector de la construcción es el más destacado, entre los sectores económicos que participan en la urbanización. El sector de la construcción impacta la economía en tres niveles: familia, empresa y estado. Requiere mano de obra tierra, capital, recursos financieros, servicios públicos, maquinaria, telecomunicaciones, materiales, bienes, servicios, tecnología. Llevan a cabo obras civiles y de edificación, que originan salarios,

ingresos, utilidades, intereses e impuestos. El aumento en el ritmo de crecimiento del sector de la construcción causa aceleración de los sectores restantes, ya que genera desarrollo y crecimiento de la economía nacional. Por lo anterior, la construcción de obras públicas, edificaciones y en particular la construcción de vivienda se enmarca dentro de la teoría de los sectores líderes. (Hernández, 2019)

Capitulo II

Mercado de la vivienda.

Con la puesta en marcha de la ley 388 de 1997 y con la asistencia social, que consiste en el subsidio a la demanda, donde los protagonistas son las cajas de compensación familiar, las administraciones municipales, las empresas constructoras, las entidades fiduciarias, y las instituciones bancarias. El gobierno nacional ha utilizado como instrumento de política económica y de equidad social los estímulos y el subsidio a la demanda de vivienda para los menos favorecidos, soportado en la construcción en los últimos años. Por lo tanto, Colombia a encaminado la senda del desarrollo, con importante reducción de la pobreza y una transformación del sector inmobiliario. Cabe destacar los programas resientes del subsidio a la tasa de financiación, y la entrega de vivienda para familias que jamás hubieran tenido la posibilidad de comprar vivienda.

El país está dividido en regiones y ciudades donde su futuro está condicionado en gran medida al desarrollo de las mismas. Tiene un sistema urbano diversificado compuesto por varias ciudades, habitantes y diversos polos de desarrollo, tienen problemas en común, viviendas de origen informal, escasez de suelo urbanizable y espacio público y el déficit de vivienda.

Desde el punto de vista del mercado de vivienda, Colombia es un país demandado, es decir, se producen menos viviendas que hogares por año. En la presente década, por año se están creando más de 250.000 hogares mientras que el año en el que más viviendas formales se han construido no alcanzó las 135.000 unidades. Por ello el déficit supera el millón y medio de viviendas, más otro millón no aptas por no ser susceptibles de mejoramiento o por carencia de servicios públicos o por estar en zonas de riesgo. (LA REPUBLICA, 2019)

El aumento de la demanda ha causado capacidad de ahorro y de inversión en propiedad raíz en diversas modalidades. La penetración y el crecimiento de la cartera hipotecaria, como también el mercado de capitales como fuentes del desarrollo inmobiliario, han de ser elementos de vital importancia para el futuro. Teniendo a consideración factores positivos, preocupan hacia el futuro el atraso en la infraestructura, la poca oferta de tierra y el deterioro de la capacidad operativa y financiera de varias entidades del estado. Por lo anterior es urgente hacer frente a estas realidades si se pretende salir adelante, con el ritmo en la actividad de la construcción de inmuebles en Colombia.

Capitulo III

Las viviendas de interés social.

Con la creación del artículo 91 de la ley 388 de 1997 donde se define la vivienda de interés social, como aquel espacio donde se garantiza el derecho a la vivienda de hogares con menores ingresos. El plan de desarrollo nacional también se incluyó como medida frente a situaciones tales como: el déficit habitacional, las opciones de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, la suma de los fondos del estado orientados a los

programas de vivienda y los montos de los recursos de créditos disponibles por parte del sector financiero, entre otros.

El concepto de vivienda social tuvo su origen con base en la necesidad de reducir los indicadores de pobreza y mejorar las condiciones de la calidad de vida a los hogares más necesitados, principio que aún se mantiene. (Minambiente, 2019)

Capitulo IV

Política nacional de vivienda.

En la constitución política de Colombia más exactamente en el art 51 hace referencia que los colombianos tienen derecho a vivienda digna, y el estado deberá fijar las condiciones requeridas para hacer cumplir este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Por lo antes mencionado en la actualidad Colombia cuenta con las siguientes políticas públicas en materia de vivienda.

El subsidio familiar de vivienda: es un aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle el acceso a una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establecen las normas. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda los hogares que se postulen para recibir este subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias. Las entidades otorgantes del SFV son el fondo nacional de vivienda, las cajas de compensación familiar, el banco agrario en las zonas rurales y la caja promotora de vivienda militar.

Subsidio familiar de vivienda en especial: este subsidio equivale a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario en el marco del programa de vivienda gratuita, que es el programa que adelanta el gobierno nacional con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.

Fortalecimiento del sistema de financiación de vivienda a largo plazo: la ley marco de financiación de vivienda (ley 546 de 1999) definió que los nuevos sistemas de amortización para la financiación de vivienda en Colombia no podrán contemplar capitalización de interés ni multas por prepagos parciales o totales. En consecuencia, la superintendencia bancaria ha aprobado los siguientes sistemas en UVR y pesos.

Garantías para hogares informales: el fondo nacional de garantías aprobó una garantía parcial para los trabajadores independientes que soliciten crédito de vivienda de interés social en una entidad hipotecaria.

Leasing habitacional: el leasing habitacional, reglamentado mediante el decreto 777 del 28 de marzo de 2003, es un mecanismo de financiación que no requiere de ahorro previo ni de cuota inicial. Es un contrato mediante el cual una parte denominada entidad autorizada (banco o compañía de financiamiento comercial) entrega a un locatario (usuario) la tenencia de un inmueble destinado a vivienda. Mientras el usuario usa y goza la vivienda, paga un canon periódico. Al vencimiento de éste, la vivienda puede ser adquirida por el usuario si éste decide ejercer la opción de compra. De lo contrario la vivienda se restituye a su propietario (la entidad).

Leasing habitacional articulado con el subsidio familiar de vivienda (SFV): el decreto 391 de 2012 define el SFV en contratos de leasing habitacional como el subsidio al que los

hogares de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley, pueden acceder acreditando la suscripción de un contrato de leasing habitacional, con una entidad autorizada por la superintendencia financiera de Colombia para tal fin. La entidad otorgante del SFV suscribirá convenios con las entidades autorizadas para realizar operaciones de leasing habitacional a fin de definir la operatividad de asignación y pago de los subsidios familiares de vivienda en contratos de leasing habitacional.

Devolución del IVA a los constructores: los constructores que adquieran materiales para ser destinados a la construcción de vivienda de interés social en proyectos declarados elegibles por las entidades evaluadoras del gobierno nacional, podrán solicitar a la DIAN el reintegro de un monto equivalente al IVA cancelado.

Cuentas AFC: exención de la retención en la fuente para las personas que movilicen recursos destinados a la adquisición de una vivienda a través de una cuenta de ahorro para el fomento de la construcción - AFC**.**

Capítulo V

El sector construcción jalonador en la economia.

"la construcción de edificaciones mueve 36 ramas industriales comerciales, y de servicio en la economía significando el 54 por ciento del aparato productivo del país, a través de la demanda de insumos"((Urbana, 2019).lo que equivale 43 billones de pesos anuales. También cabe destacar que la construcción formal de vivienda es determinante del desarrollo económico y social de la población del país. Anualmente se invierten los hogares colombianos 35 billones de pesos en 190 mil viviendas nuevas, siendo la principal fuente de

inversión y patrimonio de la mayoría de la población. El gobierno nacional está haciendo grandes esfuerzo en materia de acceso a la vivienda para los hogares más vulnerables a través de disponer más de 250 mil subsidios de vivienda para los próximos 4 años. (CAMACOL, 2019)

El sector de la construcción cayó 5,6 por ciento en el primer trimestre del año en curso, en el crecimiento de la economía, la dinámica estuvo por debajo de lo esperado se explica principalmente por la contracción de 5,6 del sector de la construcción, y cabe resaltar por la caída de 8,8 de las edificaciones residenciales que no pudo contrarrestar el incremento de 8,5 por ciento que experimento la construcción de obra civil y de carreteras. Según el director del DANE Juan Daniel Oviedo asegura que "hubo menor dinamismo en la construcción. Si bien el país recuperó una velocidad acelerada en el crecimiento en materia de infraestructura civil y de construcción pesada, no pudo avanzar en el terreno residencial. Sin embargo, el total de área nueva para entrar a producción lleva dos trimestres creciendo, lo que es alentador" (Larepublica, 2019)

Sandra forero presidenta del gremio CAMACOL, expreso que en el primer trimestre de lo corrido del año el sector no pudo generar valor agregado por causa a un menor volumen de la actividad constructora, a un menor ritmo en la ejecución de los proyectos y a una menor intervención de los segmentos de la actividad no residencial y vivienda no social, en los cuales se concentra la mayor generación de valor agregado del sector. (Larepublica, 2019)

Capítulo VI

Medidas propuestas por el gobierno que busca reactivar la construcción.

A comienzo de junio del presente año el gobierno anuncio seis medidas que con el objetivo de reactivar la construcción de vivienda y volver a colocar al sector de la construcción como uno de los líderes del crecimiento del PIB. Jonathan Malagón actual ministro de vivienda, ciudad y territorio concedió una entrevista a la revista urbana donde señala que se están tramitando medidas que una vez se coloquen en marcha tendrán un impacto muy positivo para la economía y el sector.

El producto interno bruto en el primer trimestre de lo corrido del año tuvo una caída del 8,8 por ciento, lo cual fue muy poco alentador para el sector de edificaciones periodo en el cual se prendieron las alarmas. Para una de las actividades económicas que durante los últimos años ha sido una de las jalonadoras en el crecimiento del país no podía pasar desapercibido, y menos mostrar signos de debilidad que afectarían un amplio número de ciudadanos.

Debido a lo anterior el ministro Jonathan Malagón, dio a conocer 6 medidas propuestas por el gobierno que busca reactivar la construcción. La primera medida consiste en asegurar recursos para que los programas mi casa ya y semillero de propietarios continúen hasta 2024.la segunda tiene que ver con el límite de financiamiento para la adquisición de la vivienda nueva, el cual estaba con el 70 por ciento del valor del inmueble, y el comprador asume el 30 por ciento de la cuota inicial. Una vez entre en vigencia los anuncios del gobierno se podrá hacer el financiamiento del 90 por ciento. Como tercera medida es la destinación de 650 mil millones de pesos para el fondo nacional de garantías, con los que se respalda los créditos hipotecarios de los compradores. La cuarta medida está el beneficio de dos puntos en el lapso de tiempo de 4 años a la tasa de interés del crédito para los constructores, qué se harán a través FINDETER. A continuación, la quinta medida tiene que

ver con el incremento del tope del precio de la vivienda de interés social (VIS), que estaba en 135 salarios mínimos legales vigentes y se ampliara a 150 SMLMV, con el objetivo que se puedan comercializar unidades que antes estaban fuera de la categoría y no se aplican los subsidios. Y para finalizar como última medida se anunció que se permitirá la concurrencia de los subsidios del gobierno nacional con los de la caja de compensación familiar. (Camacol, 2019)

Capitulo VII

Tasas de interés para compra de vivienda VIS y no VIS.

No ha aumentado la compra de vivienda en Colombia. En el primer semestre se compraron 85.860 viviendas, por una inversión total de $16,2 billones; lo que representa una variación de -3,1% equivalentes a 4.131 viviendas menos, frente al primer semestre de 2018.

A raíz de esto, el gobierno ha optado por implementar medidas que permitan dinamizar el mercado, entre otras, **subsidiando tasas de interés**, aumentando los beneficios para los compradores y resaltando que **las tasas de créditos actuales son las más bajas registradas en los últimos 12 años**; lo que hace de este momento una buena oportunidad para los interesados en comprar vivienda. Según datos de la superintendencia financiera, la tasa de interés fija en pesos más baja del mercado para compra de viviendas de interés social (VIS) la tiene el banco popular, con 9,53%, mientras que la más alta es de 14,29%, del banco agrario. Para vivienda no VIS, popular ofrece préstamos a 9,58% y BANCOMPARTIR a 14,28%, siendo estas la más baja y la más alta del mercado para inmuebles de costos superiores a $112 millones. Las tasas de interés en Colombia están en un nivel favorable para los compradores y existen programas impulsados por el gobierno nacional para

viviendas VIS, lo que hace que sea un gran momento para la compra de vivienda. (la republica, 2019)

Capitulo VIII

Financiación para la construcción y compra de vivienda.

Mediante la creación de la ley 546 de 1999 se establecieron las bases para facilitar el movimientos de los créditos hipotecarios, con el objetivo de suministrar al sistema hipotecario del país, nuevos y eficientes modelos para obtener a través del mercado de capitales recursos para la financiación de vivienda ; el sistema implementado proporciono tres elementos que le hacían falta al mercado de la vivienda: participación del sector privado en el financiamiento hipotecario, industria constructora con un alto nivel de competitiva y sistemas más eficiente de financiación. Los beneficios que consagra la ley de financiación de vivienda acercan de manera significativa a las familias de menores ingresos a la posibilidad de adquirir una vivienda digna. Además, abre un camino libre para democratizar el crédito y facilitar un desarrollo integral y formal de las ciudades, hoy en día es absorbida por los urbanizadores ilegales. Por consiguiente, lo anterior ha tenido gran reflejo en la facilidad o mecanismos implementados para la adquisición de vivienda. (javeriana universida, 2019)

En la actualidad “la compra de vivienda se financia principalmente por medio de créditos hipotecarios entregados en su mayor parte por la banca comercial (créditos por medio de bancos comerciales – de los cuales se destacan: banco AV villas, banco caja social, banco de Bogotá, Bancolombia, BBVA, Colpatria, Corpbanca y Davivienda), así como el fondo nacional del ahorro, y cajas y fondos de vivienda. En el caso de financiación de vivienda de

interés social, el estado otorga un subsidio familiar de vivienda" (Frankfurt School FS-UNEP collaborating centre, 2019).

Capitulo IX

Líneas de crédito para las constructoras de vivienda VIS.

Por medio de la financiera de desarrollo territorial (FINDETER) y el banco Davivienda, se entregó el primer crédito con tasa compensada, para incentivar al sector constructor y financiero a desarrollar proyectos de construcción de vivienda VIS. La constructora CONSTRUVID accedió a este crédito gracias a la línea especial constructores, que cuenta con $300 mil millones para financiar a personas jurídicas que acrediten desarrollar o haber desarrollado vivienda de interés social.

El ministro de vivienda, Jonathan Malagón. Manifestó que "estos fondos estarán vigentes hasta el 31 de diciembre de 2019 y para acceder a uno de ellos solo se debe certificar la participación en actividades de construcción de vivienda, además, contarán con un plazo de cuatro años sin periodo de gracia",

La segunda línea de crédito es la de construcción VIS sostenible, con una bolsa de $100 mil millones que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2022. Mediante esta línea se podrá impulsar vivienda sostenible mediante el apalancamiento de la deuda por un plazo de 12 años con hasta 2 años de gracia. Como requerimiento para acceder a esta línea crediticia, el proyecto a financiar debe contar con viabilidad por parte del ministerio de vivienda, tener los criterios de sostenibilidad social y ambiental de la edificación, no afectar el territorio, ahorro del consumo eficiente de agua y ahorro del consumo eficiente de energía.

Para terminar, está la línea dirigida a construcción VIS, para la cual se han destinado $200 mil millones para financiar a personas jurídicas que inviertan en construcción de vivienda dentro del segmento VIS. Estos recursos tendrán vigencias hasta el 31 de diciembre de 2022. Además, propician la inversión en proyectos de vivienda al ser cómodos y tener un plazo de 12 años, hasta con 2 años de gracia", señaló el ministro de vivienda, Jonathan Malagón.

Las medidas anunciadas por el gobierno ayudan a las constructoras a apalancar los recursos para llevar a cabo el desarrollo de sus proyectos, y así lograr que el gremio de la construcción se pueda impulsar. (Caracol radio, 2019)

Capitulo X

Inventario de construcción en vivienda, bodegas entre otros.

En los últimos meses la escena se ha vuelto frecuente; en las principales ciudades se exhiben llamativos anuncios de venta de sus últimas unidades de decenas de edificios de vivienda en estratos medio y alto. Locales comerciales vacíos o disponible para la venta o arriendo en centro comerciales nuevos o que incluso llevan varios años en funcionamiento, bodegas y oficinas que, a pesar de llevar varios meses, inclusive años aun no encuentran clientes; con lo anterior es claro que hay una acumulación importante de inventarios en vivienda para estratos medios y altos. Como también una sobreoferta en las construcciones comerciales.

Hablando paradójicamente, en el caso de la vivienda las condiciones para comprar resultan excepcionales, en efecto, el país pasa por un momento de bajas de tasas de interés, inflación controlada y amplia oferta.

Diversos factores explican el represamiento de inventarios, algunos de ellos la caída en la confianza del consumidor, que lo ha llevado a aplazar su decisión de compra, la intranquilidad frente al comportamiento de la economia y hasta los altos precios que registran algunos proyectos.

El presidente de Amarilo, Roberto Moreno, no cree que el fenómeno provenga de que los inmuebles se hayan quedado en precios muy elevados; lo atribuye al clima de incertidumbre tras un 2017 flojo en materia económica y un 2018 aún muy frágil.

Lo anterior, ha conducido a un frenon en el ciclo de la construcción, que empieza con el lanzamiento de los proyectos, la solicitud de las licencias y la inicia de obras. Con la entrega y venta final de las viviendas empieza el inicio de un nuevo ciclo. Pero con la acumulación de inventarios de obras terminadas gran cantidad de constructores han decido frenar los lanzamientos, lo cual ha provocado un “trancón” que a perjudica el empleo y la generación de valor para al menos 36 actividades que dependen del sector. Por lo tanto, en el caso de la vivienda, algunos proyectos han demorado hasta 14 y 15 meses después de terminados para vender sus últimas unidades.

Al cierre del primer semestre de 2019, los inventarios de vivienda siguen altos y la rentabilidad de muchos empresarios del sector se ha deteriorado. Para algunos analistas este lento comportamiento provocó, con otros factores, que el PIB del primer trimestre se quedara en el 2,8 por ciento, lo que decepcionó al mercado.

En lo concerniente a la vivienda de interés social, VIS, de precio inferior a 112 millones de pesos, mantuvo su dinamismo y respondió por el 58 por ciento del total de unidades vendidas en el semestre. Pero no genera mayor valor ni para la economía ni para el sector. Pero muchos dicen que solo en el caso de la vivienda no VIS, el inventario acumulado podría

estar entre 8.000 y 10.000 unidades. Esta cifra representa alrededor del 10 por ciento de lo que planeaba vender este año el sector en ese segmento**.**

Para el ministro Malagón, el gobierno en este cuatrienio tiene la prioridad de la financiación de la vivienda social. Pero también está comprometido con adoptar medidas que reactiven la demanda de los colombianos interesados en comprar vivienda de un valor superior. Esto logra el doble objetivo de garantizar acceso a la vivienda y, al mismo tiempo, permitir que los constructores salgan de su inventario y comiencen de nuevo a reactivar el ciclo de la construcción. (SEMANA, 2019)

Capitulo XI

FINDETER.

Es la banca de desarrollo que ofrece soluciones integrales para construir territorios sostenibles a través de la planeación, estructuración, financiación y asistencia técnica de proyectos de infraestructura, que mejoran la calidad de vida de los colombianos. Está asociada al ministerio de hacienda y crédito público, la superintendencia financiera de Colombia es la encargada de vigilarla, entidades públicas y privadas son sus clientes principales .empresas tanto publicas y privadas pueden adquirir con FINDETER créditos de redescuento para financiar hasta el 100% del costo total de sus proyectos; con amplios plazos hasta de 15 años, incluidos hasta 3 años de gracia; con posibilidad de desembolsos parciales que pueden estar denominados en pesos o en dólares, y a tasas de interés en(IPC) índice de precios al consumidor, (DTF) depósitos a término fijo o (IBR) indicador bancario de referencia. (Findeter, 2019)

Capitulo XII

Rol de CAMACOL y LA LONJA.

La cámara colombiana de la construcción CAMACOL es un gremio empresarial de las sociedades y empresas profesionales de la cadena de la construcción que se creó en Medellín en el año de 1957. En conjunto con el estado coopera en la elaboración de políticas de vivienda con el fin de impulsar el sector de la construcción, con propuestas como la creación de los subsidios otorgados por las cajas de compensación familiar y la constitución de entidades financieras para la industria. Propone alternativas para que la industria de la construcción afronte la crisis mediante la ampliación de cobertura de subsidios VIS, el fortalecimiento en los sistemas de asignación a LAS VIS y la alianza con las cajas de compensación para el desarrollo de planes de vivienda. Su plan estratégico va orientado en construir ciudades con calidad.

LA LONJA.

Es una compañía especializada en asuntos de valoración de inmuebles, orientaciones catastrales y de ordenamiento territorial, presta sus servicios a entidades tanto públicas como privadas en temas de predial y del ordenamiento territorial. La firma consultora cuentas con áreas de consultoría y estudios enfocados en temas prediales. Tenemos a disposición un equipo de trabajo multidisciplinario especializado, con carreras acorde a nuestro objetivo lo que posibilita llevar a cabo diferentes opciones de consultoría y estudios orientados en materia predial. En el equipo de trabajo tenemos perfiles como: arquitectos, administradores públicos con especialización en gerencia comercial, ingenieros catastrales, geodestas con especialización en avalúos, economistas, topógrafos, ingenieros agrónomos, ingenieros

civiles, lo que nos facultad para prestar un mejor servicio a los sectores de la industria colombiana. (Lonja de la propiedad raiz, 2019)

5.2 Marco legal

Capítulo I

Ley de vivienda (ley 546/99).

De conformidad con la ley 546 de 1999, la superintendencia bancaria deberá aprobar los sistemas de amortización utilizados para los créditos de vivienda individual a largo plazo que se otorguen a partir de la vigencia de la ley, así como de aquellos créditos otorgados con anterioridad a la ley que deban redenominarse en UVR, o excepcionalmente en pesos.

Capítulo II

Ley 388 de 1997.

Al estado le corresponde definir y dictar los lineamientos que orienten las acciones de un país; estos lineamientos se materializan en la constitución, las leyes y normas y las políticas.

Capítulo III

Decreto 1467 de 2019.

“en el presente decreto se incrementó el tope máximo de la vivienda de interés social en las ciudades que superen los 1000000 de habitantes” (presidencia , 2019)

Capítulo IV

Decreto 1533 de 2019.

1533 del 23 de agosto de 2019, el cual faculta la concurrencia de subsidios del gobierno nacional con las cajas de compensación familiar. (Asocajas, 2019)

6. Sistema de hipótesis y variables

6.1 Hipótesis

Teniendo en cuenta que el sector de la construcción en Colombia es uno de los principales jalonadores de la economía del país, el crecimiento de las ventas de los proyectos de viviendas de interés social no ha sido el esperado durante los últimos 9 años, debido al cambio y aumento de los precios para este tipo de vivienda.

Aunque el gobierno ha incentivado la compra de vivienda VIS, las personas no tienen el suficiente conocimiento para adquirir créditos y acceder a los incentivos, además las constructoras se muestran menos interesadas en invertir, debido a los altos costos que se requieren para implementar un nuevo proyecto.

6.2 Tipos de variables

ariable independiente	**Variable intermitente**	**Variable dependiente**
Venta de viviendas	Políticas de gobierno	Crecimiento o decrecimiento de la economía
Bajas tasas de interés	Inflación	Adquisición de viviendas nuevas
Bajos recursos	Beneficios del gobierno	Necesidad de comprar vivienda

Oferta y demanda de viviendas VIS	Consumo	Cantidad de vendedores y compradores de proyectos de viviendas VIS.
Aumento de precios de las viviendas VIS	El plan nacional de desarrollo y ministerio de vivienda	Disminuye el interés en la compra de proyectos VIS
Presupuestos	El gobierno, cajas de compensación familiar, bancos y compradores	Cumplimiento con la entrega de las viviendas.

7. Diseño Metodológico

7.1 Método de Investigación

El método utilizado es el inductivo, debido a que se hicieron respectivos pasos para llegar a una conclusión como lo son el de la observación y registro de sucesos, luego se estudiaron los datos recaudados y se elaboró una hipótesis.

7.2 Tipo de investigación

El tipo de investigación es descriptivo, ya que se observa y describe el comportamiento que ha tenido el sector de la construcción en Colombia con los proyectos de vivienda VIS.

7.3 Fuentes de investigación

Fuentes primarias

Utilizamos como fuente primaria las páginas de CAMACOL, ministerio de vivienda y DANE como principales entidades del sector de la construcción.

Fuentes secundarias

Nos apoyamos en trabajos de grado que tuvieran relación con los proyectos de vivienda de interés social, artículos y documentos de internet, que nos ayudaran a tener más claridad y datos acerca del tema.

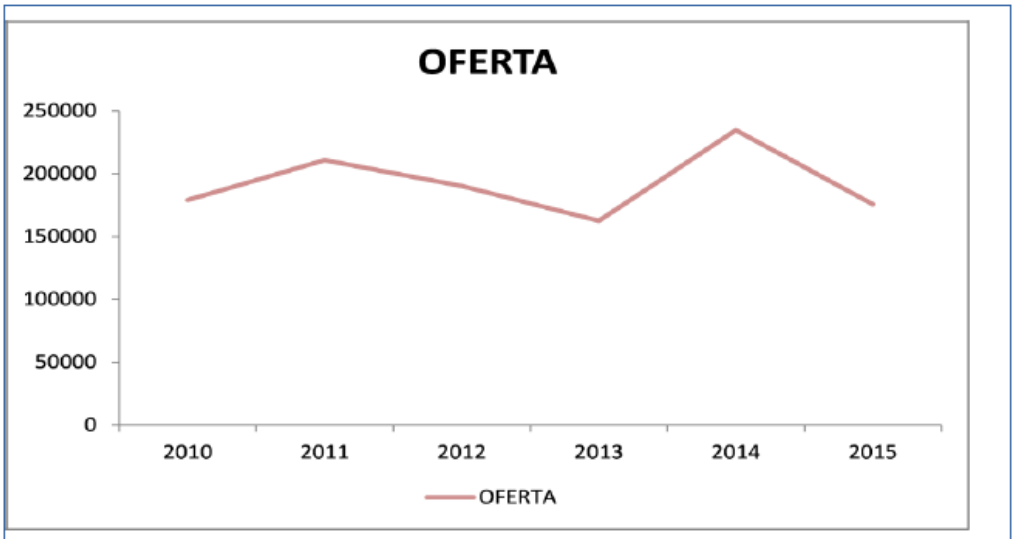
7.4 Instrumento de aplicación

Recurrimos a encuestas, ya que son las personas a quienes van dirigidos los proyectos de vivienda de interés social, quienes nos suministran información relevante para realizar la investigación.

8. Análisis de la Información Recopilada

8.1 Evolución de la oferta y demanda.

Evolución de la oferta entre el año 2010-2015.



Comportamiento de la oferta de vivienda nueva de interés social en el periodo 2010-2015 en unidades. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

Unidades

En el periodo comprendido entre el año 2010 – 2015 la oferta de VIS a nivel nacional tuvo una disminución del 1.9%, con un promedio de ventas anual de 192.250 unidades, una variación promedio del 2.5% anual y un total ofertado de 1.153.497 unidades.

En el periodo de tiempo estudiado se han presentado comportamientos fluctuantes alcanzando su pico más alto en el año 2014 y su pico más bajo en el año 2013.

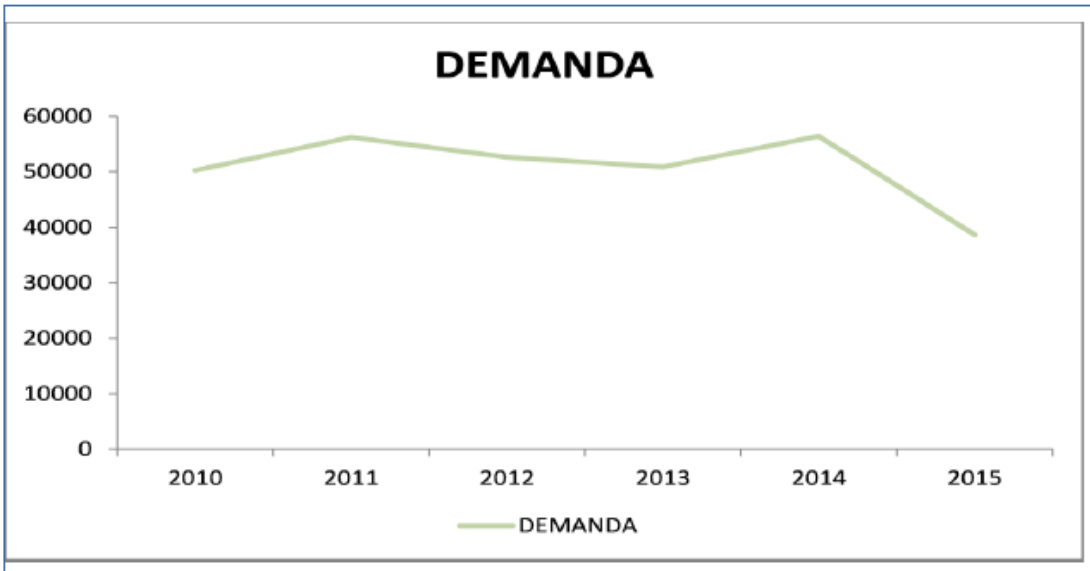
VARIACION ANUAL	
AÑO	OFERTA
2010 - 2011	17.7%
2011 - 2012	-9.7%
2012 - 2013	-14.6%
2013 - 2014	44.4%
2014 - 2015	-25.1%
2010 - 2015	**-1.9%**

Variación de la oferta periodo 2010-2015. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

AÑO	OFERTA
2010	179148
2011	210801
2012	190440
2013	162579
2014	234748
2015	175781
TOTAL	**1153497**

Unidades totales de la oferta periodo 2010-2015. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

Evolución de la demanda entre el año 2010-2015.



Comportamiento de la demanda de vivienda en el periodo 2010-2015 en unidades. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

VARIACION ANUAL	
AÑO	DEMANDA
2010 - 2011	11.9%
2011 - 2012	-6.4%
2012 - 2013	-3.4%
2013 - 2014	11.0%
2014 - 2015	-31.5%
2015 - 2010	-23.1%

Variación de la demanda periodo 2010-2015. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

AÑO	DEMANDA
2010	50258
2011	56227
2012	52648
2013	50872
2014	56453
2015	38663
TOTAL	**305121**

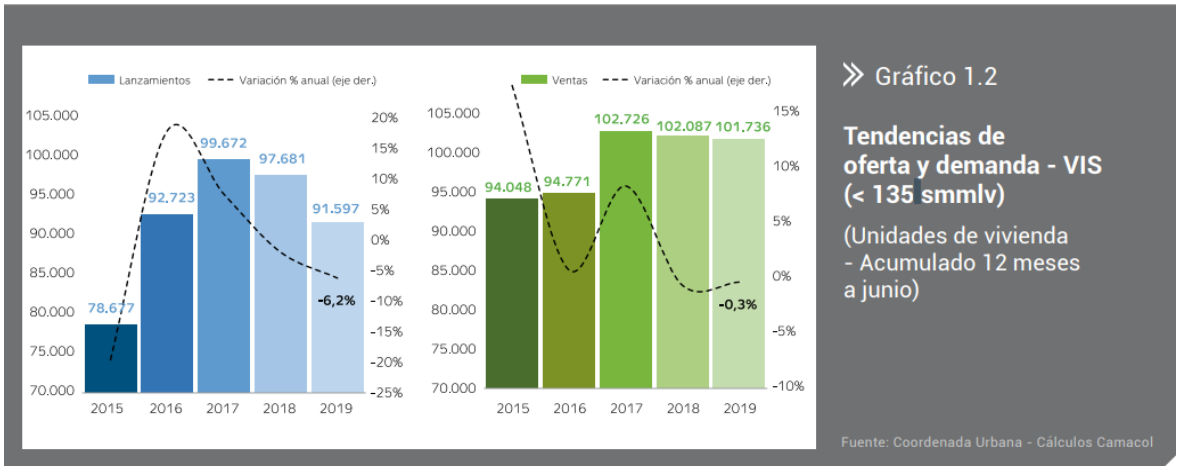
Unidades totales de la demanda periodo 2010-2015. (Fuente: Galería inmobiliaria). Elaboración propia.

Comportamiento

La demanda en el periodo comprendido entre el 2010 – 2015 tuvo una disminución del 23.1%, con un promedio de ventas anual de 50.853 unidades, una variación promedio del -3.7% anual y un total demandado de 305.131 unidades.

Se ha presentado un comportamiento poco fluctuante hasta el año 2014, para el 2015 hubo una disminución del 31,5%, explicado por el comportamiento de la oferta, ya que es un periodo en el cual la misma disminuyó en un 60% aproximadamente para la vivienda de hasta 70 SMMLV, originando un efecto directamente proporcional entre la oferta y la demanda y aumentando la construcción de viviendas en los segmentos de precios No VIS, en donde se ve una curva creciente desde el primer trimestre del 2014.

La participación del mercado de vivienda VIS respecto a la oferta total fue de un 27%, este comportamiento puede estar demostrado por variables como el acceso al crédito hipotecario, el plazo para la cuota inicial, la inestabilidad laboral y familiar.



En los últimos doce meses con corte al mes de junio de 2019 los lanzamientos de vivienda de interés social1 en el mercado nacional se contrajeron en 6,2% anual, hasta ubicarse en 91.597 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 101.736 viviendas, lo que significó una reducción del 0,3% (gráfico 1.2). Si bien los resultados evidencian una moderación frente a la dinámica del año anterior los niveles de comercialización se mantienen en niveles altos y superiores a los de 2016 en el segmento VIS (< 135 SMMLV).

La vivienda de interés social se subdivide en vivienda de interés prioritario, VIP, que tiene un precio de hasta 70 SMMLV, y la vivienda de interés social, VIS o VIS tope, que tiene un precio entre 70 y 135 SMMLV. Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) alcanzaron en junio, acumulado doce meses, las 8.870 unidades, lo que se traduce en un incremento de 10,7%. Por su parte, las ventas nuevamente registraron una reducción esta vez de 1,5%, lo que se traduce en 142 unidades menos frente a 2018 (gráfico 1.3 - panel a).

Entre julio de 2018 y junio de 2019 los lanzamientos en el total del mercado alcanzaron 151.856 unidades, así pues, se registró una contracción anual de 8,6%; de esta manera, la reducción fue 14.224 unidades. Por su parte, las ventas sumaron 174.311 unidades, cifra

0,2% superior a la del mismo período del año pasado, el incremento entonces fue de 329 unidades

8.2 Políticas del Gobierno para otorgar beneficios en la compra de vivienda VIS en cuanto al subsidio económico y a la tasa de interés.

Políticas de gobierno para otorgar beneficios en el acceso de vivienda	**Descripción**
Subsidio familiar de vivienda	Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social.
Concurrencia y complementariedad del subsidio familiar	**L**as familias que ganen hasta dos salarios mínimos mensuales -unos 1’656.232 pesos- cuentan hoy con más recursos, vía subsidios, para comprar viviendas de interés social (VIS)

Mi casa ya subsidio a la tasa de interés	Es un subsidio que se entrega a la tasa de interés de los créditos hipotecarios y puede ser de 4 puntos porcentuales o 5 puntos porcentuales de acuerdo al nivel de ingresos del beneficiario. Los hogares que adquieran una vivienda VIP, aquella cuyo valor no supere los 70 SMLMV ($57.968.120), obtendrán un subsidio a la tasa de 5 puntos, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario. Los hogares que adquieran una vivienda VIS, aquella cuyo valor sea superior a 70 SMLMV (más de $57.968.120) y hasta 135 SMLMV (menor o igual a $111.795.660), obtendrá un subsidio a la tasa de 4 puntos, durante las primeras 84 cuotas de su crédito hipotecario. (Minvivienda, 2019)

8.3 análisis de las políticas de incentivos para viviendas VIS y definir fortalezas debilidades.

Los beneficios de vivienda, que ofrecen tanto del gobierno nacional como las cajas de compensación familiar, van dirigidos a las personas de escasos recursos y también a las personas de estratos medios en el país.

Para poder acceder a estos beneficios tanto el gobierno como las cajas de compensación familiar, cada uno ha establecido condiciones o requisitos que deben cumplir los hogares para poder acceder a los subsidios.

Según las necesidades de las personas, acorde a los beneficios que ofrecen el gobierno como las cajas de compensación familiar, se debe considerar cual es la mejor opción y a cuál se aplica de acuerdo a los requisitos que se debe cumplir. Mostraremos cuales son algunas fortalezas y debilidades que identificamos que podrían tener los diferentes incentivos ofrecidos.

8.4 Fortalezas y debilidades de incentivos para LA VIS

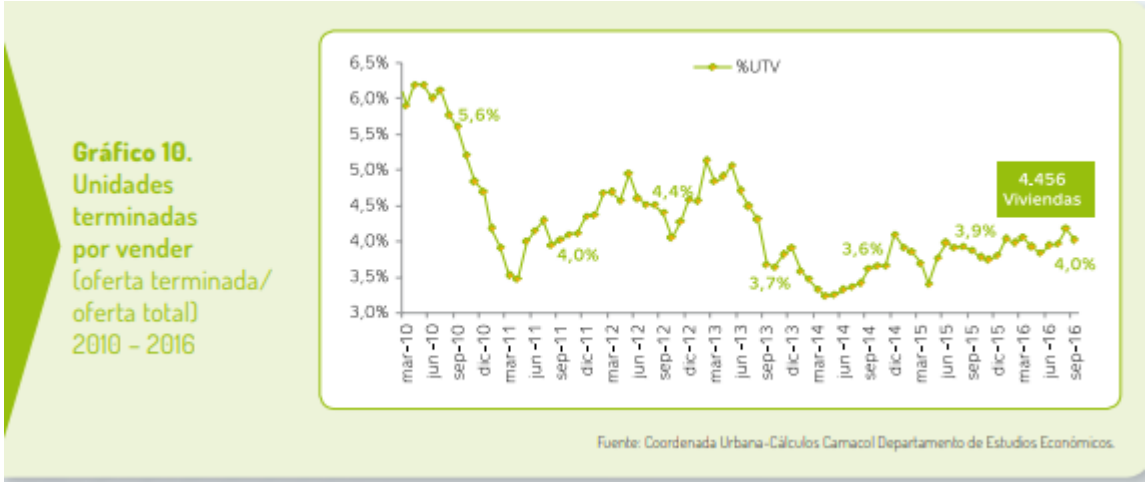
Incentivo	Fortalezas	Debilidades
• Subsidio mi casa ya	• Dirigido a personas con ingresos hasta de 8 SMLMV. • Facilita la adquisición de vivienda nueva urbana a familias que no tienen hogar.	• Desconocimiento de las personas para realizar los trámites de postulación. • El programa solo rige para vivienda nueva.

	• Adicional a este subsidio, se otorga el beneficio de cobertura a la tasa de interés, que es un porcentaje de la misma y lo asume el gobierno. • El programa no prioriza por el hecho de ser madre cabeza de familia, minoría étnica o víctima del conflicto armado. • Los trabajadores informales también pueden postularse si demuestran los ingresos.	
• Beneficio fondo de reserva para estabilización de la cartera hipotecaria (FRECH)	• Va dirigido solamente a créditos hipotecarios. • Se puede acceder también al subsidio otorgado por las cajas de compensación familiar.	• La cobertura por parte del gobierno nacional, será aplicable durante los primeros siete (7) años del crédito a partir del desembolso • El beneficio de la cobertura está sujeto a la disponibilidad de cupos

		al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing. • Desconocimiento de las personas para realizar los trámites de postulación
• Subsidios otorgados por la caja de compensación familiar	• Los subsidios son otorgados únicamente a sus afiliados. • Se pueden postular familias cuyos ingresos no superen los 4 SMLMV. • Los hogares que hayan sido beneficiados por el subsidio de vivienda y hayan perdido el inmueble por imposibilidad de pago, podrán postularse nuevamente según artículo 33 de la ley 546 de 1999.	• Dan prioridad a las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastres. • Desconocimiento de las personas para realizar los trámites des postulación • Primero se debe contar con la aprobación del crédito hipotecario. • Es incierto, pues se hace a través de sorteos.

• Fondo nacional de vivienda	• Se otorga a personas que no están afiliadas a ninguna caja de compensación familiar o no tienen vínculo laboral, pero que demuestren ingresos. • Está regulado por el ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial.	• Desconocimiento de las personas para realizar los trámites des postulación

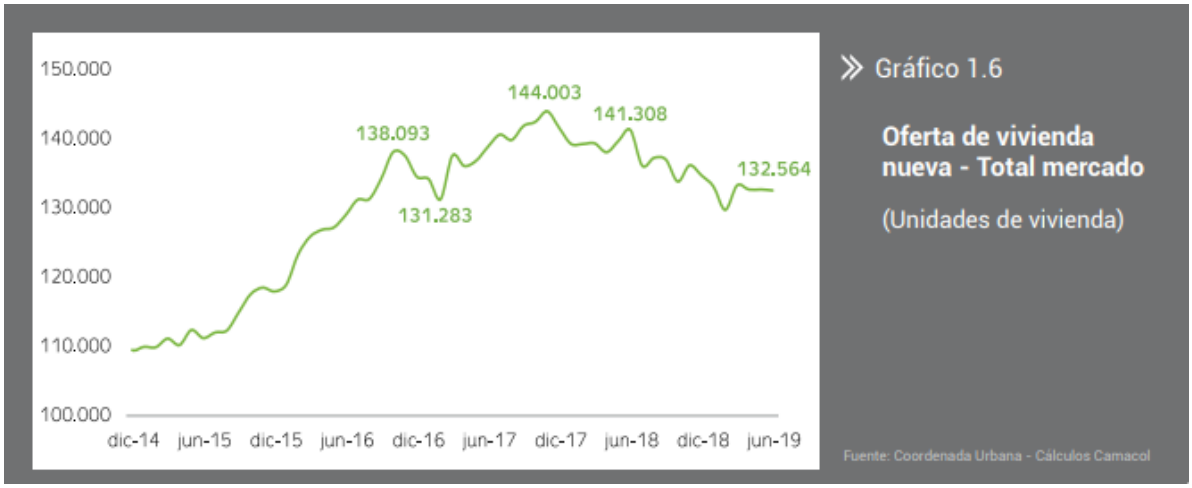
8.5 evolución de las unidades terminadas para las ventas en los últimos años



Las unidades terminadas para la venta reflejan una participación del 4% sobre el total del stock de viviendas disponibles al corte de septiembre de 2016, lo cual significó un volumen

de 4.456 viviendas, este resultado es el mayor observado en el mismo mes de 2015, cuando el porcentaje de oferta terminada fue del 3.9% .

En el grafico anterior se observa la tendencia decreciente desde el año 2010, pues ha pasado de tener una participación del 5.6% al 4%. Pero que a partir de esta información, ha ido incrementando hasta un punto donde la tendencia en el año 2016 da un giro y aumenta.



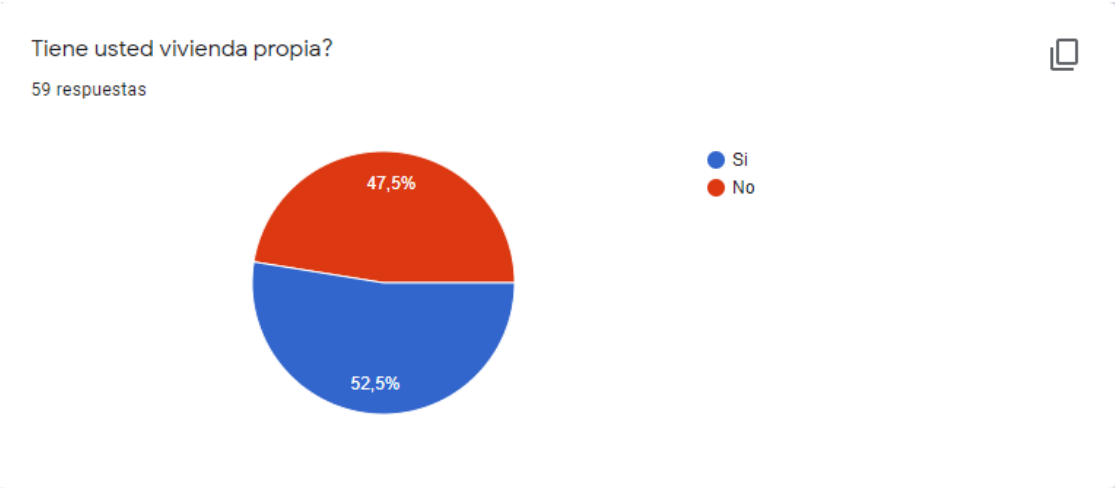
(Viviana Sarmiento Guzman, 2016)La oferta de vivienda ha mostrado una tendencia decreciente desde finales de 2017, lo cual corresponde a un ajuste necesario de los lanzamientos de vivienda como respuesta a niveles más bajos de comercialización y a la prolongación del ciclo de la construcción.

Como se demuestra en la gráfica anterior a comienzos de 2015 los hogares aumentaron sus ingresos y muchos dieron el salto a la clase media, en ese momento los niveles de construcción se encontraban en los niveles máximos de la historia. Las políticas impulsadas por el gobierno de turno dieron un impulso enorme para la compra de vivienda, la vivienda de interés social mostraba una perspectiva favorable por el programa de gobierno de Mi Casa Ya, adicional seguiría vigente el programa de vivienda para ahorradores, con la construcción

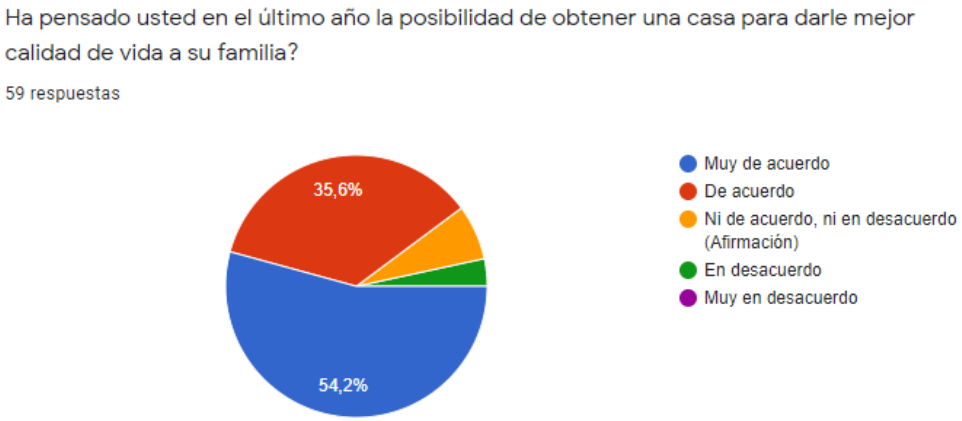
de 86 mil viviendas, la donación de 100 mil viviendas gratuitas y el subsidio a la tasa de interés para 130 mil viviendas nuevas, lo cual sin duda dinamizará el sector. El crédito hipotecario seguía ganando participación en la economía y ahora se ubicaba en el 6,3 % del PIB, mientras que en 2013 correspondía a 5,9 %. En total, el sistema financiero financia el 47,5% de las ventas de vivienda nueva. A finales del 2017 la venta de vivienda presento una caída 4.9 por ciento. Según las cifras de Coordenada Urbana, área de investigación de CAMACOL, por segmentos las ventas en el estrato alto disminuyeron 41,9%; las del medio, 32,5%, y las de VIS, 9,6%, los resultados daban cuenta de los ajustes que estaba presentando el sector a la realidad económica que atravesaba el país para ese momento. (Portafolio, 2019). Es importante considerar que para el 2019 la prolongación de los subsidios de gobierno para la adquisición de casas y apartamentos nuevos será primordial, especialmente porque estos contemplan la adquisición de Vivienda de Interés Prioritario (VIS) y de Vivienda de Interés Social (VIS). Y también el apoyo a la oferta para la clase media. Al comienzo del año los resultados en venta de vivienda no ha sido el más alentador la disminución de ventas se redujo a comparación del año 2018. Por tal motivo el gobierno para este segundo semestre implemento seis medidas que esperan den un impulso al sector de la construcción, como la medida del incremento del tope de la vivienda de interés social, reducción de la cuota inicial de 30% al 10%, la implementación del subsidio de concurrencia y líneas de financiamiento de subsidio para las constructoras.

8.6 Encuestas realizadas para identificar el impacto que han tenido las viviendas VIS.

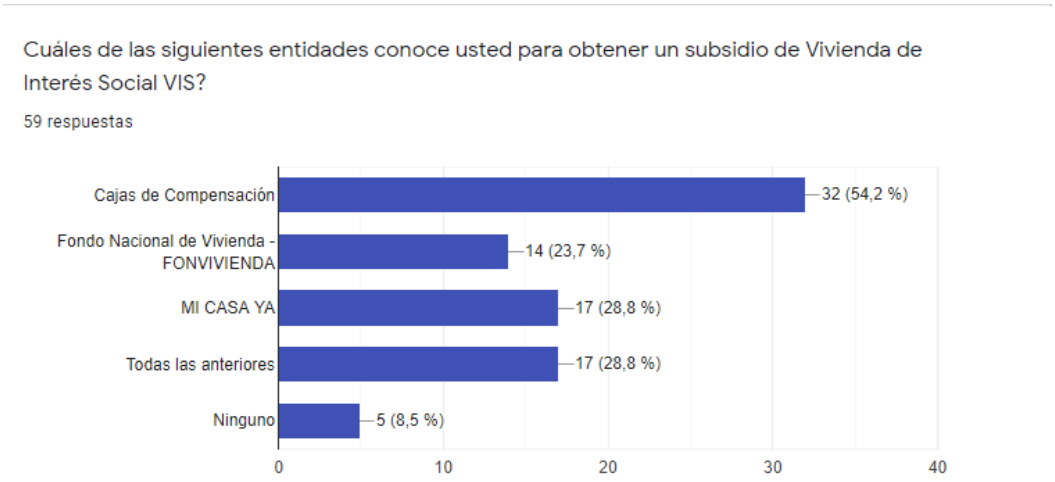
Se realizaron 59 encuetas dirigidas a personas de estratos medios y bajos con el fin de conocer si las políticas de Gobierno han hecho impacto en las personas para adquirir vivienda y estos fueron los resultados:



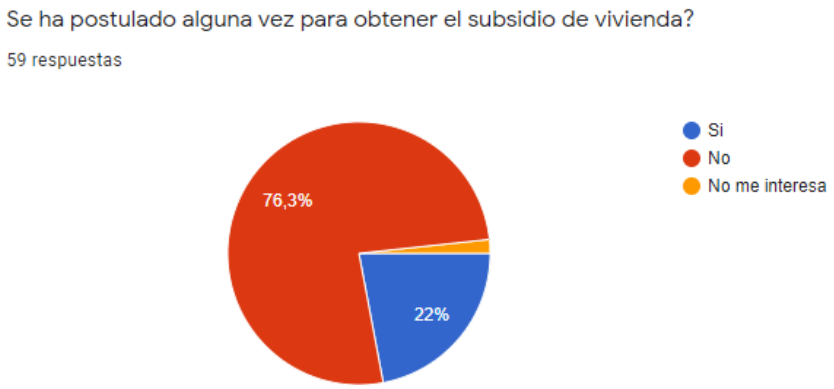
El 47,5% de la población encuestada no tiene casa propia, con un 52,5% que sí la tienen, esta cifra refleja que hay un gran porcentaje de personas que no cuentan con recursos o tienen conocimiento para acceder a vivienda.



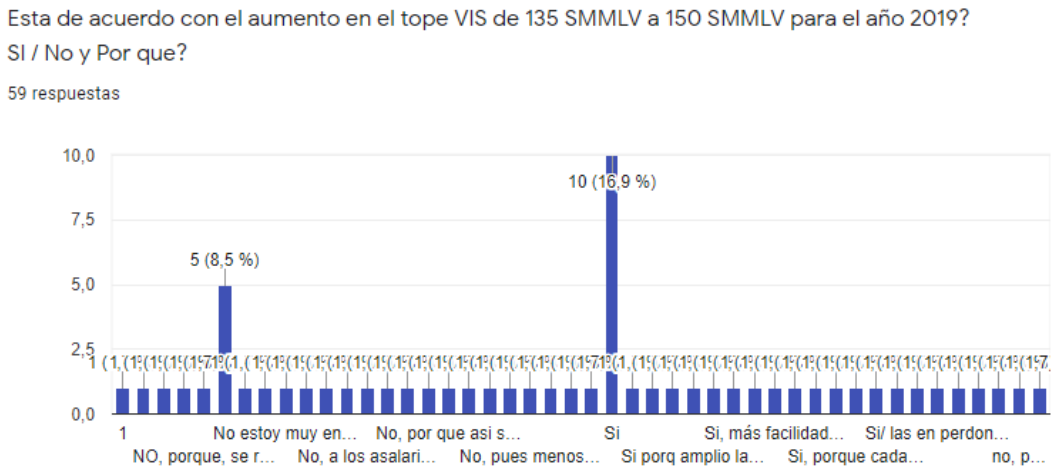
El porcentaje es 54.2% y el de 35.6% de la población encuestada representan que la mayoría de las personas están pensando en adquirir vivienda propia en el último año.



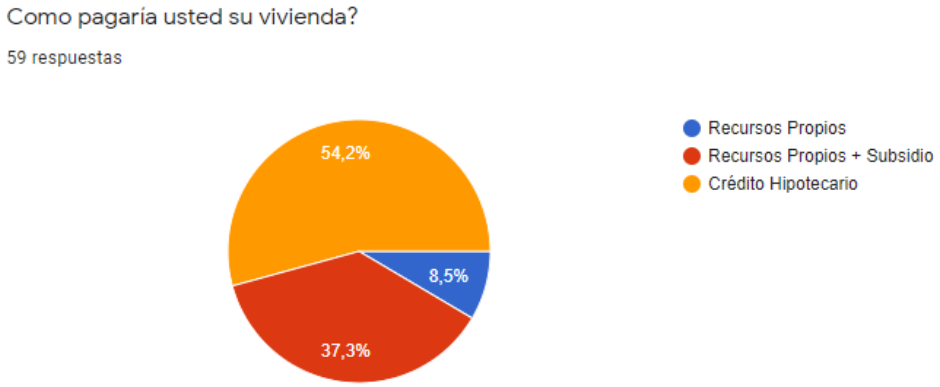
El gráfico representa que las cajas de compensación familiar son las entidades más conocidas por las personas a la hora de conseguir un subsidio para comprar vivienda, representado en un 54.2% de la población encuestada, mientras que solo el 8,5% no conoce ninguna entidad.



El 76,3% de la población encuestada no se ha postulado a subsidios de interés social, frente a un 22% que si lo ha hecho.



En los anexos, podemos observar, que la mayoría de las personas no están de acuerdo con el aumento del tope VIS de 135 SMMLV a 150 SMMLV, las respuestas coinciden en que no se facilitaría a muchas personas adquirir vivienda debido a sus ingresos que no alcanzarían a cubrir un crédito hipotecario.



El 54,2% de la población encuestada coincide en comprar vivienda con crédito hipotecario, frente a un 37.3% que dice que lo haría con recursos propios más subsidios y solo el 8,5% lo haría con recursos propios.

El 79% de la población encuestada dice que el principal motivo de comprar vivienda es para habitar, frente al 20,3% que lo haría para inversión.

Los anteriores resultados nos muestras que existe cierto límite a la hora de comprar vivienda, pues la mayoría de las personas no cuentan con los recursos suficientes para comprarla, por lo que recurrirían al crédito hipotecario y para adquirir un crédito es necesario cumplir con varios requisitos que la mayoría de las personas no cumplen, como por ejemplo tener buenos ingresos, no tener mal historial crediticio, entre otras.

El Aumento del tope VIS no ha sido bien visto para las personas que desean comprar vivienda, pues consideran que no se les facilitaría poder pagar una cuota con las variaciones de las tasas de interés que anualmente hace el Gobierno con respecto a la inflación y aunque desde ahora ya se puede aplicar a los subsidios de mi casa ya y los de las cajas de compensación familiar a su vez, es difícil ser beneficiados con ambos.

Sin embargo, es notable que este tipo de vivienda es la que más impacto tiene en el sector de la construcción, ya que son las más vendidas y van dirigidas a las personas de bajos recursos lo que genera aceptación porque pueden acceder a una vivienda de buenas condiciones, además que para invertir es muy rentable y genera además beneficios para los constructores, aportando utilidades en la economía del sector y del país en general.

9. Aspectos Administrativos del trabajo

9.1 Cronograma de Actividades

cronograma de actividades

agosto		**septiembre**	
semana 1	inducción al trabajo de grado, asistimos a la presentación de lo que se iba hacer durante el semestre.	**semana 1**	Corrección del primer avance, asistencia a la charla sobre vivienda en Camacol y asistencia a feria de la vivienda.
semana 2	identificación del Tema que se iba a investigar.	**semana 2**	explicación del punto 2 análisis del problema de Investigación, definición del problema, preguntas orientadoras.
semana 3	Se idéntico que se trabajaría sobre el Sector de la Construcción y viviendas Vis	**semana 3**	entrega 2 avance y asesoría personal
semana 4	entrega primer avance del punto 1, Identificación del proyecto, tema General de investigación, definición del Tema de investigación, definición del espacio de investigación y antecedentes	**semana 4**	corrección de los puntos 2 y entrega nuevamente avance.
octubre		**noviembre**	

semana 1	Explicación de los puntos 3 y 4: Objetivos y justificación	**semana 1**	investigamos información para realizar el punto 8, los gráficos y análisis
semana 2	Explicación del Marco referencial y Legal, se llevaron los títulos relevantes del trabajo, explicación de los puntos 6 y 7	**semana 2**	realizamos el formato de la encuesta y empezamos a difundirla.
semana 3	Avanzamos en el punto 5, con investigación de los temas, realizamos el punto 6 y 7 Variables, hipótesis	**semana 3**	se organizó información del punto 8, 9 y 10 para entrega final, se envía el trabajo al profesor para correcciones
semana 4	Recibimos asesoría telefónica con respecto al punto 8 y avanzamos a trabajarlo.	**semana 4**	preparación para la presentación a los jurados, se realizan ensayos y la presentación final el día 30 de nov

9.2 Recursos básicos utilizados

Recurso humano: Se contó con la asesoría del profesor para desarrollar los diferentes puntos del trabajo, además asistimos a charlas de Camacol donde adquirimos bases para realizar algunos puntos del trabajo.

Recursos económicos: dinero para transporte para asistir a la conferencia de camacol y a la feria de la vivienda.

10. Conclusiones y Recomendaciones

10.1 Conclusiones

- El sector de la construcción en Colombia ha mostrado ser uno de los mayores aportantes a la economía del país, debido a sus aportes económicos en las diferentes actividades que desarrolla. Según evidenciamos en nuestra investigación, gracias a la inversión del gobierno y al alto interés que manifiestan las personas en adquirir vivienda propia, la evolución del sector aún sigue siendo un pilar en el desarrollo y generador de impacto en el mercado inmobiliario.
- Los proyectos de Vivienda de Interés social son el principal producto del sector de la construcción, ya que son los más económicos y tienen grandes beneficios para las personas que desean obtener casa propia, aunque cabe resaltar que existe un gran porcentaje de desconocimiento a la hora de tramitar o postularse a adquirir los beneficios como los subsidios de vivienda o las tasas de interés que ofrecen los créditos hipotecarios.
- Es un buen momento para comprar vivienda en el país, debido a que las tasas de interés en este momento son las mas bajas para este mercado y las cuotas podrían a llegar a ser igual o menor a pagar un canon de arrendamiento, según aseguran en Camacol, obteniendo así mejor calidad de vida para las familias y aportando así un mayor crecimiento y desarrollo social del país.

10.2 Recomendaciones

- El Gobierno debería implementar nuevas estrategias para que mas personas puedan acceder a la vivienda, como por ejemplo difundir mejor la información para que llegue a quienes aún no tienen conocimiento de los beneficios que se pueden otorgar.
- El Gobierno debería incrementar en un porcentaje mas alto los salarios, y bajar los impuestos tributarios para que haya más poder adquisitivo en los hogares de los estratos medios bajos y puedan acceder a un crédito hipotecario con mayores facilidades de pago.
- Los proyectos de vivienda interés social, si bien vemos van dirigidas a personas de escasos recursos, evidenciamos también que un gran porcentaje de las compras va dirigido a la inversión, se debería filtrar mejor la información y dar prioridad a las personas que realmente las requieren para vivir.

Bibliografía

(s.f.). Obtenido de https://www.estrenarvivienda.com/articulos/noticias-del-sector/evolucion-de-vivienda-de-interes-social-en-colombia

Asocajas. (16 de 11 de 2019). *LOS COLOMBIANOS TENDRÁN MÁS RECURSOS PARA ACCEDER A VIVIENDA GRACIAS A GESTIÓN DE ASOCAJAS*. Obtenido de https://www.asocajas.org.co/los-colombianos-tendran-mas-recursos-para-acceder-a-vivienda-gracias-a-gestion-de-asocajas/

Camacol. (11 de 16 de 2019). *¿Quienes somos?* Obtenido de https://camacol.co/quienes-somos

CAMACOL. (16 de 11 de 2019). *CONSTRUYENDO COLOMBIA DESDE LAS REGIONES*. Obtenido de https://camacol.co/publicaciones/revista-urbana

Camacol. (16 de 11 de 2019). *EL PLAN DEL GOBIERNO para el repunte del sector*. Obtenido de https://camacol.co/revista-urbana/82/mobile/index.htm

Caracol radio. (16 de 11 de 2019). *Otorgan crédito con tasa compensada para impulsar al sector construcción*. Obtenido de https://caracol.com.co/emisora/2019/08/31/cartagena/1567270504_698292.html

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA. (17 de 11 de 2019). *COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA*. Obtenido de https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/1628/retaviscaangi2017.pdf?sequence=1

DANE. (9 de 11 de 2019). *Información II trimestre 2019*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario?id=76&phpMyAdmin=3om27vamm65hhkhrtgc8rrn2g4

DANE. (19 de 10 de 2019). *Vivienda VIS y NO VIS*. Obtenido de Información II trimestre 2019: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis

El universal. (19 de 10 de 2019). *Las propuestas del Plan Nacional de Desarrollo para el sector de la construcción*. Obtenido de https://www.eluniversal.com.co/economica/las-propuestas-del-plan-nacional-de-desarrollo-para-el-sector-de-la-construccion-KG1091149

Estrenar vivienda. (19 de 10 de 2019). *Evolución de Vivienda de Interés Social en Colombia*. Obtenido de https://www.estrenarvivienda.com/articulos/noticias-del-sector/evolucion-de-vivienda-de-interes-social-en-colombia

Findeter. (16 de 11 de 2019). *¿ Que es findeter?* Obtenido de https://www.findeter.gov.co/publicaciones/500002/que-es-findeter/

Frankfurt School FS-UNEP collaborating centre. (19 de 10 de 2019). *GCF Readiness Componente 4 Análisis Sectorial VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN*. Obtenido de https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2016/10/diagnostico-sectorial-vivienda-pilotos-de-innovacion-financiera.pdf

Gobierno del Colombia. (19 de 10 de 2019). *Constitución política de Colombia*. Obtenido de Artículo 51: http://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-2/articulo-51

Hernández, Y. U. (19 de 10 de 2019). *El sector de la construcción: El sector líder*. Obtenido de https://www.superfinanciera.gov.co/descargas/institucional/pubFile1031827/yolimaumana.pdf

Hoy diario del magdalena. (19 de 10 de 2019). *¿Por qué no despega la venta de viviendas nuevas en el país?* Obtenido de https://www.hoydiariodelmagdalena.com.co/archivos/262098

javeriana universida. (16 de 11 de 2019). *CARTERA HIPOTECARIA EN EL CONTEXTO DE LA NUEVA LEY DE FINANCIACION DE VIVIENDA*. Obtenido de https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5/paginas/tesis52.htm

la republica. (16 de 11 de 2019). *Aproveche las tasas de interés más bajas en 12 años para comprar vivienda*. Obtenido de https://www.larepublica.co/finanzas-personales/aproveche-las-tasas-de-interes-mas-bajas-en-12-anos-para-comprar-vivienda-2906260

LA REPUBLICA. (16 de 11 de 2019). *El sector inmobiliario colombiano*. Obtenido de https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/el-sector-inmobiliario-colombiano-2032568

La republica. (19 de 10 de 2019). *Las medidas para reactivar la construcción*. Obtenido de https://www.larepublica.co/opinion/editorial/las-medidas-para-reactivar-la-construccion-2872226

Larepublica. (16 de 11 de 2019). *El crecimiento de la economia del primer trimestre 2019 decepciono y fue menor por el previsto por los analistas.El sector de la construccion*

cayo 5,6 %. Obtenido de https://www.larepublica.co/economia/el-pib-del-primer-trimestre-solo-crecio-28-por-freno-en-la-construccion-2862349

Lonja de la propiedad raiz. (16 de 11 de 2019). *QUIENES SOMOS*. Obtenido de https://lonjadecolombia.com.co/quienes-somos/

Minambiente. (16 de 11 de 2019). Obtenido de ley 388 de 1997: http://www.minambiente.gov.co/images/normativa/leyes/1997/ley_0388_1997.pdf

Minvivienda. (16 de 11 de 2019). *DECRETO 10 77 DE 2015*. Obtenido de http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf

Minvivienda. (16 de 11 de 2019). *Mi Casa ya - Subsidio a la Tasa de Interés*. Obtenido de http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/programas/mi-casa-ya-subsidio-a-la-tasa-de-interes

Minvivienda. (16 de 11 de 2019). *Programas de vivienda*. Obtenido de http://www.minvivienda.gov.co/subsidio-a-la-tasa-de-inter%C3%A9s/acb

Mogollon González, Ó. I., & Peñuela Gómez, R. A. (19 de 10 de 2019). *Análisis del comportamiento de la construcción de las viviendas de interés social en Colombia 2008 - 2018*. Obtenido de https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=2608&context=administracion_de_empresas

Mogollon Gonzalez, O. I., & Peñuela, R. A. (19 de 10 de 2019). *Análisis del comportamiento de la construcción de viviendas de interes social en Colombia 2008 - 2018*. Obtenido de http://repository.lasalle.edu.co/bitstream/handle/10185/29346/11112229_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Portafolio. (16 de 11 de 2019). *Bajó 4,1% la venta de vivienda en el primer semestre del año*. Obtenido de https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/bajo-4-1-la-venta-de-vivienda-en-el-primer-semestre-del-ano-531888

Portafolio. (16 de 11 de 2019). *Ventas de vivienda disminuyeron 5% en Colombia*. Obtenido de https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/ventas-de-vivienda-disminuyeron-5-en-colombia-519613

presidencia . (16 de 11 de 2019). *DECRETO 1467 DE 2019*. Obtenido de https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201467%20DEL%2013%20DE%20AGOSTO%20DE%202019.pdf

SEMANA. (16 de 11 de 2019). *¿Levantará cabeza la construcción?* Obtenido de https://www.semana.com/economia/articulo/el-sector-de-la-construccion-inicia-un-plan-para-despegar/626455¿Levantará cabeza la construcción?

Tendencias de la construccion. (16 de 11 de 2019). *¿ CUALES SON LAS SEÑALES ESTRUCTURALES Y DE CORTO PLAZO DEL SECTOR EN MATERIA DE VENTA Y LANZAMIENTOS?* Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/sala-prensa/TENDENCIAS%20SEPTIEMBRE%2030%20DE%202019%20P%C3%81GINA%20WB.pdf

Urbana. (11 de 11 de 2019). *Construyendo Colombia desde las regiones*. Obtenido de https://camacol.co/revista-urbana/82/mobile/index.html

URBANA. (11 de 11 de 2019). *CONSTRUYENDO COLOMBIA DESDE LAS REGIONES*. Obtenido de https://camacol.co/revista-urbana/82/mobile/index.html

Viviana Sarmiento Guzman, C. F. (2016). Diagnostico de la oferta de vivienda. *Tendencias de la construcción Economia y conyuntura sectorial*, 12.