

# **POLITICA PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS**

## **RESUMEN**

El presente documento, tiene como objetivo de analizar el papel de las políticas públicas y su relación con el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias durante el periodo 2011 – 2015. El tipo de investigación es de carácter descriptivo, debido que se parte primeramente en la identificación de dichas políticas desde el orden nacional hasta el nivel territorial. Posteriormente, se caracteriza la demanda del consumidor de vivienda nueva basado en sus preferencias y elecciones y, así como también, de la oferta de vivienda nueva de la ciudad. Además, se relaciona la evolución de dicho mercado de la ciudad con la política pública que ha sido implementada.

Los principales resultados a destacar, es que la política pública en materia de vivienda implementada durante la administración Santos posee una amplia normatividad que incentiva tanto la demanda como la oferta de vivienda, mediante subsidios, subvenciones y medidas fiscales que permiten ser el sector constructor una locomotora de crecimiento y desarrollo económico. Acompañado de una alineación de los planes nacionales de desarrollo hacia los departamentales y del distrito de Cartagena de Indias. El perfil del consumidor demuestra estar realmente interesado en adquirir vivienda, sea para no pagar más arriendo o independizarse, y que dicha financiación dependería de Bancos, Caja de Compensación y Fondo Nacional del Ahorro, en su mayoría se encuentran laborando y con unos ingresos totales medios. La oferta inmobiliaria demuestra estar concentrada en la Zona Turística, Anillo Vial y alrededores, barrios de estratos medios de Localidad 3, Variante, Terminal y Avenida Circunvalar, concentrado en proyectos del segmento No VIS. Dicha dinámica se ha reflejado en los principales indicadores del mercado acompañado de una relación directa con la implementación de los programas de vivienda nueva.



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
PROGRAMA DE ECONOMÍA



REMISIÓN DE ANTEPROYECTO DE GRADO

FECHA : Cartagena de Indias, 7 de febrero de 2018.

DE : COMITÉ DE GRADUACIÓN

PARA : Doctor(es):

1. JORGE ANTONIO HERRERA LLAMAS
2. CLAUDIA PATRICIA CIFUENTES MONTEALEGRE

Cordial saludo:

Para su consideración y estudio remito a usted(es) Anteproyecto(s) de Grado titulado(s): "EL PAPEL DE LA POLÍTICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS".

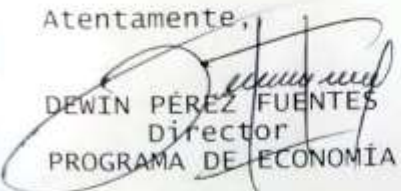
AUTOR(ES): YEMIL HORMECHEA PATERNINA

ASESOR(A): AMAURY JIMÉNEZ MARTÍNEZ

Sírvase remitir el concepto respectivo marcando con una X los términos de:

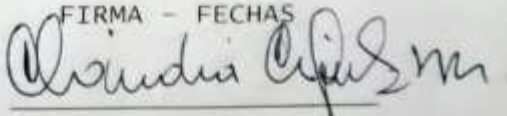
APROBADO  APLAZADA  NO APROBADO

Atentamente,

  
DEWIN PÉREZ FUENTES  
Director  
PROGRAMA DE ECONOMÍA

Reciben Evaluador(es):

1. CLAUDIA P. CIFUENTES MONTEALEGRE

FIRMA - FECHAS  


P.D: El plazo máximo para la entrega de este concepto es hasta el día de 12 de febrero de 2018.

Correcciones.



UNIVERSIDAD DE CARTAGENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
PROGRAMA DE ECONOMÍA



REMISIÓN DE ANTEPROYECTO DE GRADO

FECHA : Cartagena de Indias, 7 de febrero de 2018.  
DE : COMITÉ DE GRADUACIÓN  
PARA : Doctor(es):  
1. JORGE ANTONIO HERRERA LLAMAS  
2. CLAUDIA PATRICIA CIFUENTES MONTEALEGRE

Cordial saludo:

Para su consideración y estudio remito a usted(es) Anteproyecto(s) de Grado titulado(s): "EL PAPEL DE LA POLÍTICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS".

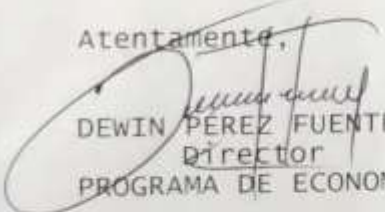
AUTOR(ES): YEMIL HORMECHEA PATERNINA

ASESOR(A): AMAURY JIMÉNEZ MARTÍNEZ

Sírvase remitir el concepto respectivo marcando con una X los términos de:

APROBADO  APLAZADA  NO APROBADO

Atentamente,

  
DEWIN PÉREZ FUENTES  
Director  
PROGRAMA DE ECONOMÍA

Reciben Evaluador(es):

FIRMA - FECHAS

1. JORGE ANTONIO HERRERA LLAMAS 

P.D: El plazo máximo para la entrega de este concepto es hasta el día de 12 de febrero de 2017.

Correcciones.

Cartagena de Indias, 06 de febrero de 2018

Señores:

**COMITÉ DE GRADUACIÓN**

Facultad de Ciencias Económicas

Programa de Economía

Universidad de Cartagena

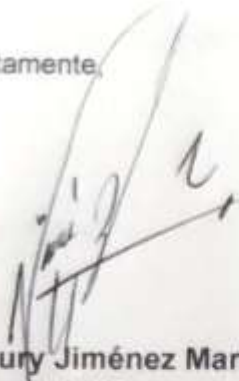
E.S.D.

**Asunto: ENTREGA FORMAL DEL PROYECTO DE GRADO**

Cordial Saludo

Por medio de la presente hago entrega formal del proyecto de grado titulado **"EL PAPEL DE LA POLITICA PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS"**, presentado por el estudiante YEMIL HORMECHEA PATERNINA con código estudiantil 0431210048, el cual se encuentra dentro de la línea de investigación de Economía y Gestión Pública, bajo mi asesoría

Atentamente,



**Amaury Jiménez Martínez**  
Docente del Programa de Economía  
Facultad de Ciencias Económicas

Cartagena de Indias, 06 de febrero de 2018

Señores:

**COMITÉ DE GRADUACIÓN**

Facultad de Ciencias Económicas

Programa de Economía

Universidad de Cartagena

E.S.D.

**Asunto: ENTREGA FORMAL DEL PROYECTO DE GRADO**

Cordial Saludo

Por medio de la presente hago entrega formal del proyecto de grado titulado "**EL PAPEL DE LA POLÍTICA PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS**", inmerso dentro de la línea de investigación ECONOMÍA Y GESTIÓN PÚBLICA con el objeto de someterlo a su aprobación o sugerencias que consideren necesarias.

Agradeciendo de antemano las observaciones pertinentes, a fin de alcanzar el objetivo propuesto.

Atentamente,

  
**YEMIL HORMECHEA PATERNINA**  
Código Estudiantil: 0431210048

**POLÍTICA PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN  
CARTAGENA DE INDIAS**



**YEMIL ANTONIO HORMECHEA PATERNINA**

**UNIVERSIDAD DE CARTAGENA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**PROGRAMA DE ECONOMÍA**

**CARTAGENA DE INDIAS D.T Y C**

**2018**

**POLÍTICA PÚBLICA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN  
CARTAGENA DE INDIAS**

**YEMIL ANTONIO HORMECHEA PATERNINA**  
**Estudiante**

**AMAURY JIMÉNEZ MARTÍNEZ**  
**ASESOR**

**CARTAGENA MAYO DE INDIAS D.T.Y.C.**  
**FEBRERO 6 DE 2018**

## Tabla de Contenido

0.	INTRODUCCION.....	1
0.1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	3
0.1.1.	Descripción del Problema. ....	3
0.1.2.	Formulación del Problema. ....	4
0.2.	JUSTIFICACIÓN .....	5
0.3.	OBJETIVOS .....	6
0.3.1.	Objetivo General. ....	6
0.3.2.	Objetivos específicos.....	6
0.4.	MARCO REFERENCIAL.....	6
0.4.1.	Estado del Arte. ....	6
0.4.2.	Marco Teórico. ....	10
0.4.3.	Marco Conceptual. ....	14
0.4.4.	Marco Legal. ....	16
0.5.	DISEÑO METODOLÓGICO.....	19
0.5.1.	Tipo de investigación. ....	19
0.5.2.	Delimitación espacial y temporal.....	19
0.5.3.	Datos y fuentes de información.....	19
0.5.4.	Metodología. ....	20
0.5.5.	Operacionalización de las variables. ....	20
0.5.6.	Método. ....	23
1.	POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NUEVA (2002 – 2018).....	26
1.1.	Periodo presidencial Álvaro Uribe Vélez (2002 – 2006; 2006 – 2010) .....	26
1.2.	Periodo presidencial Juan Manuel Santos (2010 – 2014; 2014 – 2018).....	28
1.2.1.	Programas de vivienda nueva.....	35
1.3.	Plan de desarrollo departamental de Bolívar .....	46
1.3.1.	Unidos por la prosperidad de Bolívar (2010 – 2011).....	46
1.3.2.	Bolívar Ganador (2012 – 2015). ....	47
1.4.	Plan de desarrollo distrital de Cartagena de Indias .....	48
1.4.1.	Por una sola Cartagena (2008 – 2011). ....	49
1.4.2.	Campo para todos (2012 – 2015). ....	50
1.4.3.	Ahora Sí Cartagena (2013 – 2015).....	52
2.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS.....	54
2.1.	Factores socioeconómicos .....	55



2.2.	Situación de la vivienda actual .....	59
2.3.	Razones de interés para adquirir vivienda nueva.....	62
2.4.	Características de la vivienda nueva .....	63
2.5.	Modo de Financiación de la Vivienda Nueva.....	68
3.	CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS.....	73
3.1.	Ubicación proyectos de vivienda.....	73
3.2.	Factores económicos.....	75
3.3.	Estado del proyecto.....	77
3.4.	Situación del proyecto.....	78
3.5.	Cuenta .....	79
3.6.	Segmento de vivienda.....	86
4.	MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS Y LA POLÍTICA PÚBLICA.....	87
4.1.	Dinámica del PIB – Sector de edificaciones.....	88
4.2.	Empleo y desempleo .....	94
4.3.	Déficit de vivienda.....	96
4.4.	Despachos de cemento gris.....	98
	CONCLUSIONES.....	100
	RECOMENDACIONES.....	103
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	105

### **Lista de Figuras**

Figura 1	Unidades iniciadas VIP – Nacional .....	39
Figura 2	Unidades iniciadas VIP – Cartagena .....	39
Figura 3	Unidades licenciadas VIS (Nacional).....	44
Figura 4	Unidades licenciadas VIS (Cartagena) .....	44
Figura 5	Estrato socioeconómico .....	56
Figura 6	Situación laboral .....	56
Figura 7	Ingresos Familiares .....	57
Figura 8	Estado Civil .....	58
Figura 9	Nivel educativo .....	58
Figura 10	Edad .....	59
Figura 11	Tipo de vivienda en la que residen .....	60
Figura 12	Tipo de vivienda según su propietario.....	60
Figura 13	Metros cuadrados de la vivienda actual.....	61
Figura 14	Número de alcobas .....	61
Figura 15	Número de baños .....	62
Figura 16	Razones de interés para adquirir vivienda nueva .....	62
Figura 17	Tipo de vivienda buscada según capacidad de pago.....	63

Figura 18 Comprar totalmente construida o sobre planos .....	64
Figura 19 Estrato socioeconómico en que desean comprar .....	64
Figura 20 Número de alcobas que prefieren tener .....	65
Figura 21 Número de baños que prefieren tener .....	65
Figura 22 Número de garajes que prefieren tener .....	66
Figura 23 Metros cuadrados de la vivienda nueva que buscan comprar.....	66
Figura 24 Sector que buscan vivir.....	68
Figura 25 Forma de pago .....	69
Figura 26 Número de años que desea emplear para su financiación .....	69
Figura 27 Recursos que provendrían para pagar la cuota inicial .....	70
Figura 28 Valor de la vivienda nueva que desea adquirir .....	70
Figura 29 Disposición a pagar por una cuota de crédito .....	71
Figura 30 Mecanismos para financiar la vivienda nueva.....	71
Figura 31 Año del proyecto.....	74
Figura 32 Ubicación proyectos por meses .....	75
Figura 33 Estrato socioeconómico .....	76
Figura 34 Tipo de vivienda .....	77
Figura 35 Rango de área .....	78
Figura 36 Fases de construcción .....	79
Figura 37 Unidades lanzadas .....	80
Figura 38 Unidades lanzadas (VIS y No VIS).....	81
Figura 39 Unidades iniciadas .....	81
Figura 40 Unidades iniciadas (VIS y No VIS).....	82
Figura 41 Unidades valor en ventas .....	83
Figura 42 Unidades valor ventas (VIS y No VIS) .....	83
Figura 43 Unidades vendidas .....	84
Figura 44 Unidades vendidas (VIS y No VIS).....	84
Figura 45 Unidades ofertadas.....	85
Figura 46 Unidades ofertadas (VIS y No VIS) .....	86
Figura 47 PIB Nacional y Constructor - trimestral .....	90
Figura 48 PIB Edificaciones y obras civiles .....	90
Figura 49 PIB Nacional y constructor - anual.....	91
Figura 50 PIB Constructor Nacional y de Bolívar - anual .....	92
Figura 51 PIB Edificaciones Nacional y de Bolívar .....	93
Figura 52 Unidades lanzadas y unidades vendidas en Cartagena .....	94
Figura 53 Tasa de desempleo trimestral – Nacional y Cartagena.....	95
Figura 54 Número de ocupados trimestral – Nacional y Cartagena .....	96
Figura 55 Déficit de Vivienda - Nacional .....	97
Figura 56 Déficit Habitacional Cartagena.....	97
Figura 57 Despacho de cemento gris trimestral - Bolívar.....	98

### **Lista de Tablas**

Tabla 1 Ubicación de preferencia .....	67
Tabla 2 Rango de propiedad .....	76
Tabla 3 Número de proyectos por segmento.....	86

## **0. INTRODUCCION**

En los últimos años, el proceso de urbanización a nivel mundial se ha acelerado, dado por el crecimiento vegetativo de la población y la creciente necesidad de buscar nuevas oportunidades y mejor calidad de vida en las ciudades por parte de la población rural. De acuerdo con estudios de la ONU-Hábitat en el año 1900 en el mundo 2 de cada 10 personas vivían en una zona urbana, en 1990 este indicador fue 4 de cada 10, en el 2010 fue 5 de cada 10, en el 2030 será 6 de cada 10 y para el 2050 será 7 de cada 10 personas. Esto refleja el incremento de la densidad poblacional en las ciudades, aumentando las necesidades de servicios domiciliarios, salud, educación, infraestructura y sobre todo vivienda. Siendo este último uno de los mayores retos para el Estado y las políticas públicas, que deben actuar para combatir el problema de la informalidad urbana y los problemas inherentes al mismo.

En este escenario, las ciudades de Colombia también se enfrentan con los problemas del crecimiento urbano y la provisión de vivienda digna. El panorama socioeconómico ha venido mejorando año tras año, según cifras oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), la pobreza monetaria a nivel nacional en el 2010 era de 37.2% y en el 2015 disminuyó a 27.8%, en el departamento de Bolívar fue de 49.4% y 39.3% respectivamente. En materia de empleo, a nivel nacional en el 2010 la tasa de desempleo fue de 11.1% y en el 2016 en 8.7%, en Cartagena para los años 2015 y 2016 fue de 8.7% y 9% respectivamente. Parte de esta mejora, ha sido impulsada por el papel del sector constructor de edificaciones y la intervención del Estado mediante la aplicación de políticas públicas para promover el acceso a la vivienda.

El sector constructor en la economía nacional, se ha destacado por ser primeramente un sector que jalona a otros sectores y segundo ser un multiplicador de mano de obra, lo que se refleja en las mejoras de los indicadores socioeconómicos, y no es para menos, ya que ha venido creciendo

a tasas superiores en comparación al crecimiento económico del país, según cifras oficiales de CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción) se estima que para el 2017 el sector crezca 4.4%, muy por encima del 2 – 2.5% en promedio que se espera que crezca la economía del país.

Por otra parte, el gobierno ha intervenido en el mercado de vivienda, con el fin de materializar un mayor acceso a soluciones de vivienda digna, destacándose de forma más contundente a lo largo de la última década, mediante la ejecución de programas de subsidios directos y coberturas a las tasas de interés de los préstamos para la adquisición de inmuebles. De esta manera, estas políticas han permitido corregir parcialmente los fallos del mercado, logrando el acceso a poblaciones con ingresos bajos y de origen informal a la oferta de crédito hipotecario (Gutiérrez Bernal & Durán Vanegas, 2016).

De esta forma, la presente investigación busca analizar el papel de las políticas públicas y su relación con el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias, mediante la intervención de los programas de acceso a la vivienda, con el fin de disminuir el déficit de vivienda, promover el empleo y mejorar el bienestar socioeconómico, durante el periodo 2011 – 2015.

Este documento presenta después de esta introducción, una segunda parte que trata sobre el planteamiento del problema; en la tercera parte se expone la justificación de la investigación; en la cuarta parte comprende el marco referencial que consta del estado del arte, el marco teórico, el marco conceptual y el marco legal; en la quinta parte se aborda el diseño metodológico.

La investigación consta de cuatro capítulos: en el primero se identifica las políticas públicas en materia de acceso a la vivienda nueva. El segundo capítulo se hace la caracterización socioeconómica del demandante de vivienda nueva. En el tercero se caracteriza el componente de oferta de vivienda de la ciudad. En el cuarto se relaciona el efecto de estas políticas en el mercado

de vivienda nueva en Cartagena de Indias, y por último se presentan las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

## **0.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **0.1.1. Descripción del Problema.**

Actualmente la ciudad de Cartagena de Indias se enfrenta a un inminente crecimiento urbano, motivado por distintos factores como: la transición demográfica de las poblaciones de zonas rurales hacia zonas urbanas, el desplazamiento forzado en relación con las catástrofes climáticas o fenómenos de violencia, y la búsqueda de una mejor calidad de vida. Por tanto, la ciudad se enfrenta a grandes desafíos, como son el acceso a los servicios públicos, educación, salud, transporte o movilidad, en la que todos giran en torno a la tenencia de una vivienda digna.

Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural de Colombia, es hoy la cuarta ciudad industrial más importante del país y una de las más destacadas de la región, con una población de 1.024.882 habitantes según las proyecciones DANE-2017. A pesar de la mejoría de las cifras económicas de la ciudad y de su crecimiento poblacional, se ha encontrado que el crecimiento no ha estado direccionado a mejorar la calidad de vida de la población. Se observa, que en el 2016 la incidencia de la pobreza monetaria fue de 29.1% y 5.5% la pobreza extrema, siendo una de las más altas del país posicionándola como una de las ciudades más desiguales. Por otro lado, la tasa de desempleo se ubicó en el mismo año en 9.0% con una tasa de informalidad del 54.4% (Cartagena Como Vamos, 2016).

En este escenario que presenta la ciudad, conlleva a entender el estado de la calidad de vida de la población y la manera de cómo viven, es decir, de qué forma se encuentran viviendo o en qué condiciones conviven. De acuerdo a Cartagena Como Vamos (2015), el 72% de las viviendas se encuentran en estratos 1 y 2, evidenciando un alto nivel de pobreza en la ciudad, adicionalmente,

existen cerca de 26 mil viviendas en zonas de alto riesgo no mitigables (12,3% de la vivienda en Cartagena), el 69% de las viviendas de la ciudad se ven afectadas por inundaciones (El Tiempo, 2017).

Desde otra perspectiva, Cedetrabajo (2017) indica que Cartagena de Indias registra un déficit de vivienda de 78.407 unidades, según informes del Centro de Estudios Nacional de Construcción (CENAC), consolidándose un nivel de déficit habitacional del 37,9%, superando el promedio nacional del 36,2%. Por otro lado, hay una gran preocupación en cuanto a la construcción de viviendas por parte de Corvivienda, ya que solamente en el 2015 se construyeron 132 unidades. En cuanto a los estudios técnicos del Plan Maestro de Vivienda señalan que para reducir el déficit actual de vivienda es necesario construir 2.746 unidades habitacionales, lo cual implica que no se está construyendo las viviendas que se requieren anualmente para reducir el déficit de vivienda y poder mejorar la calidad de vida de los cartageneros.

Esta situación es paradójica, ya que Cartagena es conocida como ‘la ciudad de las dos caras’, y que no es para menos, siendo Cartagena de Indias una de las ciudades más importantes del país por su contribución al PIB nacional, y sin menospreciar las grandes inversiones, contar con un puerto marítimo de gran movilidad en el país y la constante llegada de turistas nacionales e internacionales, exista un avance económico que no mejora el bienestar social (El Tiempo, 2017). De esta manera, el problema radica en la mala distribución de los recursos, falta de políticas públicas serias, una corrupción política que sumerge a la ciudad y también de entender la importancia del sector constructor como un motor económico y social.

### **0.1.2. Formulación del Problema.**

De acuerdo con lo planteando anteriormente, surge el siguiente interrogante:

¿Cuál ha sido el papel de las políticas públicas y su relación con el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias durante el periodo 2011 – 2015?

## **0.2. JUSTIFICACIÓN**

El sector de la construcción de edificaciones ha tenido un papel protagónico en el crecimiento económico del país, reduciendo de algún modo la fuerte dependencia del sector minero-energético que ha estado ligado con la caída sostenida de los precios de las materias primas estancando la economía nacional (Chirivi, 2016). Dada su importancia en la realidad económica de este sector y de la alta intervención del Estado a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la política pública de vivienda nueva promovida en todo el país es vista como un instrumento de impulso de la economía, del empleo y a mejorar las condiciones de vida para la superación de la informalidad urbana y la pobreza.

Teniendo en cuenta lo anterior, la búsqueda de evidencia empírica con enfoque descriptivo o analítico del papel de las políticas públicas en materia de vivienda nueva, y a su vez del comportamiento o características del mercado de vivienda nueva, observando la oferta inmobiliaria y la demanda del consumidor es relativamente poco estudiada, que en lo existente se reduce en informes, artículos periodísticos, entre otros, lo que implica una falta de documentación dedicada a esta temática, y dada la importancia que tiene dicho sector en nuestro país, es preciso indagar en el mismo.

Es pertinente dicha investigación, porque permitirá identificar el perfil del consumidor de vivienda nueva teniendo en cuenta sus gustos e intereses en adquirirla, caracterizar la oferta de vivienda de la ciudad de acuerdo con los principales aspectos y que estén relacionados con respecto a la demanda. Por otra parte, también es de suma importancia porque permitirá una posterior formulación de recomendaciones a nivel de estrategias y políticas públicas para el mejoramiento

de las condiciones sociales y económicas de los cartageneros, así como también contribuirá al entendimiento y aporte literario y empírico sobre el comportamiento del mercado de vivienda nueva y su relación con las políticas públicas.

### **0.3. OBJETIVOS**

#### **0.3.1. Objetivo General.**

Analizar el papel de las políticas públicas y su relación con el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias durante el periodo 2011 – 2015

#### **0.3.2. Objetivos específicos.**

- Identificar las políticas públicas implementadas durante el gobierno de Santos relacionadas con el mercado de vivienda nueva.
- Describir las características socioeconómicas del demandante de vivienda nueva en Cartagena de Indias.
- Caracterizar la oferta de vivienda nueva en Cartagena de Indias.
- Relacionar la evolución del mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias y la Política Pública

### **0.4. MARCO REFERENCIAL**

#### **0.4.1. Estado del Arte.**

A continuación, se muestra una serie de referentes investigativos que han realizado análisis importantes relacionados con el tema a desarrollar en este trabajo. Los documentos aquí referenciados son el resultado de una búsqueda basado en datos bibliográficos del orden nacional e internacional, en las cuales se encontró material suficiente que se resume en este apartado.

A nivel internacional, de acuerdo con Poterba (1984) en un estudio realizado en Estados Unidos indica que las nuevas edificaciones están determinadas principalmente por el acceso al crédito y



el desempeño económico en general. Además, hace mención que los precios reales de la vivienda y los créditos domésticos son otros de los determinantes clave en la decisión de edificar. La tasa de interés tiende a desestimular la construcción a medida que la política monetaria se hace más rígida. Dicho esto, se demuestra que los programas que facilitan la financiación de vivienda contribuyen a que el sector siga creciendo.

Un estudio de Rifflart (1995) analiza el comportamiento del sector constructor en los países de la OECD y en Colombia, y sugiere que a medida que se incrementa la demanda por edificaciones, los precios tienden a aumentar en mayor proporción que las nuevas construcciones y las familias se endeudan en una proporción incluso mayor al crecimiento de la demanda. Además, un estudio de CAMACOL (2008) considera que el análisis de riesgo en el mercado de financiación de vivienda también toma en cuenta el rumbo de la política fiscal, tasas de interés, percepciones tanto de oferentes como de demandantes, entre otros. Esto lleva a entender que la política fiscal juega un rol importante en la financiación de vivienda haciéndola más asequible.

A nivel nacional Junguito, et al. (1995) analizan el sector de edificaciones, el papel de la política macroeconómica y del comportamiento esperado del sector, teniendo en cuenta el auge del sector constructor de la época y con algunas proyecciones, planteando así diferentes escenarios de la economía en todo su conjunto. Además, destacan el papel protagónico de las políticas macroeconómicas en los años noventa, como el aumento de la liquidez en la economía permitiendo una expansión en la actividad edificadora pero insostenible, evidenciándose con la crisis a fines de los noventa. Por otra parte, se destaca el pobre estímulo a la adquisición de nuevas viviendas asociados con los elevados precios de la vivienda y el pronóstico de una desaceleración natural de la actividad edificadora.

Por otra parte, el balance oficial sobre el creciente déficit habitacional realizado por DNP (2003) demostró que hay un alarmante déficit, que dicho faltante es de 1.2 millones de viviendas VIS (Vivienda de Interés Social) y 1.7 millones no-VIS, con un total cercano de 3 millones. Además, la demanda de vivienda del grupo poblacional relevante crece alrededor del 2%, implicando una demanda anual adicional de 170 mil unidades (100 mil para VIS y 70 mil para no-VIS). Para este periodo presidencial el programa trazado de proveer 100 mil unidades anuales solamente cubre las viviendas VIS, dejando un lado el crecimiento no-VIS más el enorme déficit habitacional. Dicho lo anterior, comprueba un programa del Estado que no contribuye a mitigar esta problemática.

Además, en un estudio de Clavijo, et al. (2004) acerca de la vivienda en Colombia, encuentra que el área de construcción promedio por vivienda era apenas de 45 mts<sup>2</sup> en la década de los ochenta, reflejando un grave problema de hacinamiento, suponiendo una familia promedio de casi 6 miembros, para los noventa se incrementó a 60 mts<sup>2</sup>, a principios del 2000 aumentó a 70 mts<sup>2</sup> y ahora con el panorama de una familia promedio de 4 miembros. Esto demuestra, que el área construida está aumentando y el tamaño familiar disminuyendo, la cual puede ir cambiando las preferencias en la distribución y composición de los espacios.

En cuanto a Cárdena & Hernández (2006) realizan un estudio sobre la actividad edificadora en Colombia, en el cual encuentran que, a pesar de la crisis hipotecaria de 1999, el financiamiento de vivienda tiene un fuerte efecto positivo sobre la actividad económica. Esto conlleva que financiar la demanda de vivienda contribuye al crecimiento del sector y de toda la economía en general, ameritando una intervención sobre esta.

Por otra parte, CAMACOL Atlántico (2014) realiza un estudio sobre las preferencias del consumidor de vivienda nueva en la ciudad de Barranquilla y su área metropolitana, con el fin de analizar las preferencias del consumidor de vivienda nueva por estratos y así poder describir el

perfil del consumidor, analizar las características de sus vivienda actual, razones para adquirir vivienda y como lo prefiere, y conocer los mecanismos de financiación de dicha compra.

De manera análoga, un informe desarrollado por Ortega Burgos & Bonilla Botía (2015) exponen que para garantizar el acceso a la vivienda es necesario empezar a caracterizar el mercado inmobiliario, sabiendo que la demanda de vivienda es sensible a cambios en la renta de los hogares, por lo cual se clasifica como un bien normal. En el mercado financiero de adquisición, el monto de los créditos asignados para vivienda es un buen acercamiento al nivel de ingresos de los hogares, ya que este tipo de activos requieren una importante inversión por parte de los hogares y estos deben acceder a la financiación vía crédito. De esta manera, los créditos ofrecidos por los programas del Estado tratan de adecuarse a la situación financiera de cada demandante.

Con respecto a Camelo Rincón & Campo Robledo (2016) destacan que la política de vivienda en Colombia fue el estímulo permanente para el sector de la construcción. Pues dichas políticas económicas se encuentran encaminadas a favorecer la economía en el corto plazo, por lo cual el sector de la construcción fue un importante impulsor del crecimiento, el empleo y la demanda agregada. Además, el sector financiero desempeñó un papel determinante en la promoción de mecanismos de financiación de vivienda nueva, así como en el estímulo al consumo hipotecario en los años ochenta.

Por otra parte, un estudio realizado por Torres R., et al. (2016) se propuso calcular el déficit de vivienda en Colombia y la evolución en los conceptos y mediciones de este, enfatizando el periodo entre 1960 – 2014. En este estudio encontraron que, la tendencia del indicador de déficit de vivienda en el país ha venido decreciendo, en el cual puede obedecer a factores muy variados como la asimilación de la migración de población pobre y desplazada a las ciudades, así como cambios en las escalas de producción de vivienda formal, principalmente asociado a las intervenciones de

la política pública en cuanto a vivienda y por la misma expansión del mercado de vivienda. Dichos factores, han incidido sobre la reducción de déficit de vivienda.

#### **0.4.2. Marco Teórico.**

Tratar de explicar el papel de las políticas públicas, desde un enfoque teórico contemplando una perspectiva histórica y evolutiva del mismo, resulta un poco complicado y por tanto el establecer marcos que permitan comprender plenamente las generalidades, posturas, y principales planteamientos que existen al respecto, resulta de gran ayuda y aportación a la ciencia en general. Desde esta perspectiva, se muestran las bases teóricas que soportan la presente investigación, por una parte, la teoría de los fallos de mercado y por otro lado la teoría económica de la vivienda.

##### ***0.4.2.1. La teoría de los fallos de mercado.***

Para la sustentación teórica de la intervención del Estado en el mercado del suelo urbano, por ende, el de vivienda, se utiliza la teoría de los fallos de mercado. Según la teoría normativa de los fallos del mercado o teoría del interés público, debido a que el mercado falla, el Estado “debe” intervenir corrigiendo estas desviaciones.

Pigou (1928), un importante economista y estudioso de los fallos de mercado, recoge las posibles distorsiones acontecidas en un mercado de competencia perfecta, plasmándolo en su ecuación:

$$\text{PNM Social} = \text{PN Total} = \text{PNM Privado} + \text{PROG}$$

Esta ecuación muestra que los fallos de mercado vienen medidos por las diferencias que aparecen entre el producto neto marginal social (PNMS) y el producto neto marginal privado (PNMP). Según, el valor del producto que recae sobre agentes (PROG): no se producirá divergencia alguna en el mercado (PROG = 0), estaremos ante efectos externos positivos (PNMS - PNMP = PROG < 0; PNMP < PNMS) o se generarán efectos externos negativos

( $PNMS - PNMP = \text{PROG} > 0$ ;  $PNMP > PNMS$ ). La solución que Pigou dio al problema de las externalidades se basa en el sistema de impuestos y subvenciones, denominados pigouvianos.

Según la teoría tradicional de los fallos de mercado, existen diversas situaciones en las cuales los equilibrios conseguidos en el mercado no son eficientes en el sentido de Pareto, es decir, es posible un cambio en la asignación por el que mejore el bienestar de alguien sin empeorar a nadie. Según Kay & Vickers (1988) y Aranson (1990), los supuestos en los que se dan estas situaciones ineficientes se agrupan sobre la base de tres causas fundamentales que provocan distintas ineficiencias en el mercado y por lo tanto se justifica la intervención del Estado mediante el uso de las políticas públicas:

- La competencia en el mercado: en la realidad nos encontramos con mercados en que es imposible la competencia perfecta, o situaciones en donde aun siendo posible es conveniente evitarla, o mercados en los que la actuación de distintas empresas provoca una ausencia de competencia.
- Las externalidades: generan imperfecciones en los mercados provocados por la diferencia entre los costes (beneficios) sociales y privados.
- Problemas de información: cuando los individuos no poseen la información suficiente o disponen de ella de forma asimétrica, se distorsiona la competencia en los mercados.

#### ***0.4.2.2. La teoría económica de la vivienda.***

Un punto de partida natural en el análisis de la economía de la vivienda está constituido por un modelo que ignora muchas de las características especiales de la mercancía vivienda. En efecto, en la práctica puede ser extremadamente difícil medir de forma satisfactoria el consumo de vivienda. Sin embargo, esta podría medirse a nivel conceptual suponiendo que cada unidad de vivienda proporciona cierta cantidad de unidades de servicio de vivienda en un determinado

periodo de tiempo. De esta manera, la heterogeneidad de la vivienda se podría tratar suponiendo la existencia de una mercancía homogénea inobservable denominada ‘servicio de vivienda’ (Olsen, 1969). La durabilidad se consideraría suponiendo que una vivienda homogénea de stock de vivienda genera una cantidad de servicios de vivienda por unidad de tiempo, ignorando las cuestiones espaciales e intertemporales.

En efecto, la vivienda tiene una serie de características que la distinguen de la mayoría de bienes que se intercambian en la economía (Rothenberg, 1978; Quigley, 1979; Stahl, 1985; Arnott, 1987; Smith, Rosen, & Fallis, 1988):

1. La necesidad, en cuanto la vivienda satisface una necesidad humana básica, el resguardo.
2. La importancia, para una mayoría de personas la vivienda constituye parte de consumo más importante y la decisión financiera de mayor relevancia de todo su ciclo de vida.
3. La durabilidad, entre las mercancías que se podría catalogar como importantes, la vivienda es quizá la más duradera. Con frecuencia se cita que el número de unidades construidas anualmente constituye alrededor de entre 1 – 3 p.p. del stock de capital residencial.
4. Su carácter especialmente fijo (con solo pequeñas excepciones) una unidad de vivienda no puede ser trasladada de un lugar a otro a costes razonables. Es decir, las características especiales de una vivienda, o sea, su localización con respecto a otras unidades, al empleo y otras instalaciones, se compran juntamente con sus características estructurales.
5. La indivisibilidad, pues las economías domésticas no mezclan de forma típica fracciones de unidades de vivienda.
6. La complejidad y heterogeneidad multidimensional, es decir, el hecho de que una vivienda tenga un gran número de características implica que las unidades de vivienda pueden diferir en una serie de importantes dimensiones, tanto cuantitativa como cualitativamente, y que,

por tanto, unidades con el mismo precio de mercado pueden ser contempladas por oferentes y demandantes como sustancialmente diferentes.

7. Alto coste de construcción, esto implica que la vivienda es cara, en comparación con otro tipo de bienes, que existen un importante mercado de alquiler, y que su propiedad constituye un atractivo instrumento de acumulación de riqueza. Además, los costes de financiación hacen que tanto el nivel de las nuevas construcciones como su coste para los potenciales compradores sean muy sensibles a la política microeconómica.
8. La estrechez del mercado, en el sentido de que tanto las unidades de vivienda como las economías domésticas se hallan dispersas en el espacio de las características.
9. La importancia de las asimetrías en la información. Por un lado, los ocupantes potenciales no son plenamente conscientes de todas y cada una de las características de la vivienda y, ni el propietario ni el inquilino conocen las características del otro agente implicado.
10. La importancia de los costes de transacción, asociados a los costes de búsqueda y mudanza, así como los más propiamente ligados a la propia transacción.
11. La práctica ausencia de mercados de futuros y seguros relevantes.
12. El importante papel desempeñado por el sector público. Todos los niveles de gobierno se hallan fuertemente involucrados en los mercados de vivienda, ya que sus instrumentos incluyen todos los que están a su alcance, desde la imposición, el gasto y la intervención en los mercados de capitales hasta la regulación y creación de instituciones públicas.

Muchos bienes contienen en cierto grado algunas de estas características. Pero solo en la vivienda son todas ellas tan pronunciadas. Estas características interactúan entre sí y provocan que el funcionamiento del mercado de vivienda sea significativamente diferente de cualquier otro mercado (Lopez Garcia, 1992).

### **0.4.3. Marco Conceptual.**

Los conceptos o términos básicos que contextualizan la caracterización del perfil del consumidor de vivienda nueva son tomados de los conceptos armonizados del DANE y SEN (Sistema Estadístico Nacional) que son los siguientes:

- **Vivienda:** es un espacio independiente y separado, habitado o destinado para ser habitado por una o más personas. Independiente, porque tiene acceso directo desde la vía pública, caminos, senderos o a través de espacios de circulación común (corredores o pasillos, escaleras, ascensores, patios). Las personas que habitan una unidad de vivienda no pueden ingresar a la misma a través de áreas de uso exclusivo de otras unidades de vivienda, tales como dormitorios, sala, comedor, entre otros. Separada, porque tiene paredes, sin importar el material utilizado para su construcción, que la delimitan y diferencian de otros espacios.
- **Vivienda de interés social (VIS):** 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.
- **Edificación:** cualquier construcción independiente y autosostenida que tenga uno o más cuartos u otros espacios, cubierta por un techo y que suele estar delimitada por paredes exteriores o medianeras (paredes de edificios adyacentes que se han construido de manera que sean contiguos, por ejemplo, las paredes divisorias de casas en hilera) que van desde los cimientos hasta el techo. No obstante, en las zonas tropicales un edificio puede constar



de un techo con una estructura de apoyo, es decir, sin paredes construidas; en algunos casos, una estructura sin techo formada por paredes puede considerarse un edificio.

- Casa: vivienda particular que no comparte pared, techo o piso con otra vivienda, y que cuenta con acceso independiente desde la calle, camino o campo.

Además de los conceptos armonizados, Coordinada Urbana (Sistema de Información Georreferenciada del Censo Nacional de Edificaciones) maneja un tesoro, con las siguientes definiciones:

- Estado Preventa: proyectos en los cuales ya se están realizando las ventas, pero aún no se ha iniciado construcción.
- Fase de Construcción: se identifica esta fase cuando el constructor está realizando labores de urbanismo (acometidas) de un terreno, generalmente para la venta de los lotes parcelados.
- Fase Preliminar: se identifica esta etapa cuando el proyecto se encuentra en la demolición de la obra anterior, o en la ejecución del cerramiento o en la limpieza del terreno para iniciar la construcción en pleno.
- Fase Cimentación: comienza a partir de la excavación del terreno para la ejecución de la fundación sea este pilotaje u otra e incluye los casos de construcciones subterráneas.
- Fase Estructura: es el ensamblaje de los elementos que fueron diseñados para soportar las cargas gravitacionales y resistir fuerzas horizontales. Se identifica por la existencia de vigas, columnas, placas entrepiso y por los muros que soportan cargas.
- Fase Obra Negra: también llamada obra gris, esta se identifica por la instalación de pañete en los muros estructurales y en la construcción de los muros no estructurales (son los que no soportan carga), hasta cuando la edificación cuente con la primera mano de pintura e incluye la instalación de la perfilería para las ventanas.

- Fase Acabados: son las partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación. Esta fase se identifica cuando los muros interiores de la edificación se encuentran pintados en su totalidad e incluye la instalación de vidrios y según sea el caso la instalación de closets, muebles y de enchapes en muros y pisos (cerámica o alfombra) o el alistado de piso para la instalación del material que considere el propietario.
- Fase Terminada: se asigna este término al evidenciar la instalación completa de todos los elementos antes mencionados.

#### **0.4.4. Marco Legal.**

El marco legal de esta investigación al estar concentrado el papel de las políticas públicas en el mercado de vivienda nueva, el ente que articula las políticas y los recursos desembolsados para el logro de los programas de interés social o de acceso a la vivienda, es mediante la intervención del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y uno de los programas más grandes en el país en materia de vivienda es el programa Mi Casa Ya.

##### ***0.4.4.1. Fonvivienda.***

Mediante el Decreto 555 de 2003 se ordena la creación del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia; sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden nacional y estará adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Su principal objetivo es de consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana.

#### **0.4.4.2. *Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014: Vivienda y Ciudades Amables.***

Hacia el periodo presidencial de Juan Manuel Santos durante el periodo 2010 – 2014 se plasmó el Plan Nacional de Desarrollo *Prosperidad para Todos*. Se concreta una política sectorial Locomotora de la Vivienda denominado en este plan como Vivienda y Ciudades Amables. Se destaca la importancia del aporte de las ciudades al crecimiento económico y los múltiples encadenamientos e impactos sociales positivos alrededor de la vivienda, la provisión de agua potable y saneamiento, y el desarrollo de sistemas de movilidad. Dicha locomotora es fundamental para la disminución de la pobreza, el crecimiento económico sostenible, la generación de riqueza y la superación de las condiciones de calamidad pública ocurrida en el país por la ola invernal 2010-2011, con un mayor equilibrio regional (DNP, 2011).

Para lograr el fortalecimiento de la oferta y demanda de vivienda se tiene como prioridad por el lado de la oferta poder habilitar aproximadamente 7000 hectáreas de suelo para vivienda mediante el aceleramiento de la ejecución de los macroproyectos de primera generación a la mano del sector privado articulados con los POT. Con respecto a la demanda de vivienda para facilitar el acceso a una solución de vivienda a la población pobre y vulnerable del país, así como también a los estratos medios, se tomará medidas como mejorar el programa de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) de interés social, fomentar la financiación de largo plazo, aumentar los recursos del Fondo para la Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar. Se estipuló como meta para el 2014 producir un millón de viviendas, de los cuales 489.427 serán viviendas VIS con apoyo de Fonvivienda, Cajas de Compensación y el Banco Agrario.

#### **0.4.4.3. *Ley 1537 de 2012 – Política Integral de Vivienda.***

Con la aprobación de la Ley 1537/2012 se implementa una Política Integral de Vivienda, que tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del

orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Para lograr el cumplimiento del objeto de la presente Ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP); promover antes las autoridades correspondientes las expediciones de permisos, licencias y autorizaciones respectivas; establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos VIS y VIP; adelantar acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos VIS y VIP; promover la construcción de proyectos VIS y VIP en el desarrollo de proyectos de renovación urbana; entre otros.

#### ***0.4.4.4. Programa Mi Casa YA.***

Mediante el Decreto Número 0428 de 2015, el presidente de la República de Colombia en el ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, considerando especialmente el art. 51 de la Constitución Política que consagra el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. De esta manera, con la participación de Fonvivienda en condición de fideicomitente, celebrará un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos que se ejecutarán en un Programa Vivienda de Interés Social, denominado Mi Casa Ya, cumpliendo todos los requisitos del presente decreto, que posteriormente será ampliada dicha información.

## **0.5. DISEÑO METODOLÓGICO**

### **0.5.1. Tipo de investigación.**

La presente investigación, es de carácter descriptivo, debido a que se hará un análisis del mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias, partiendo de la demanda del consumidor basado en sus preferencias y la oferta de vivienda nueva respectivamente, y las distintas políticas públicas tomadas para incidir sobre este mercado. Partiendo de que, los estudios descriptivos buscan especificar propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis (Danhke, 1989).

En segundo lugar, se examina la dinámica o comportamiento del sector de la construcción de edificaciones y establecer su relación con las políticas públicas, representadas en los diferentes programas de vivienda nueva. De acuerdo con Hernández Sampieri, et al. (2006), los estudios exploratorios tienen como objetivo examinar un tema o un problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. En otras palabras, es poco estudiado, investigado o indagado, y se busca indagar más sobre estos temas y desde nuevas perspectivas investigativas.

### **0.5.2. Delimitación espacial y temporal.**

La investigación se circunscribirá en el mercado de vivienda nueva de la ciudad de Cartagena de Indias, en el periodo comprendido entre los años 2011 – 2015.

### **0.5.3. Datos y fuentes de información.**

Las fuentes de información serán principalmente de naturaleza primaria. En principio, se cuenta con las bases de datos de CAMACOL y también los informes técnicos o documentos oficiales de la misma, además de ello se contarán con estadísticas oficiales del DANE. También, para la recopilación de la información se indagará en páginas gubernamentales, ONG, entre otras. Por otro

lado, se contará con información de fuentes secundarias como artículos de revistas especializadas y trabajos de investigación que aportaran al desarrollo de la presente investigación.

#### 0.5.4. Metodología.

Esta investigación se centra en una de las metodologías para temas cuantitativos, planteadas por Hernández Sampieri, et al. (2006) en el cual, la metodología usada en este estudio es de naturaleza no experimental de diseño longitudinal o evolutiva, en el cual el diseño longitudinal permitirá analizar el desarrollo de política pública y su efecto sobre el sector constructor de edificaciones (oferta de vivienda nueva de la ciudad). En relación, a la caracterización socioeconómica del demandante se optará por el diseño transeccional exploratorio.

#### 0.5.5. Operacionalización de las variables.

Para la caracterización del demandante de vivienda nueva en Cartagena de Indias se tienen las siguientes variables:

<i>Variables</i>	<i>Dimensión</i>	<i>Escala</i>	<i>Indicador</i>
<b>Factores socioeconómicos</b>	Estrato socioeconómico	Ordinal	1 (más bajo); 2; 3; 4; 5; 6 (más alto)
	Situación laboral	Nominal	Dependiente; Independiente; Pensionado; Ama de casa; Otro
	Ingresos Familiares	Intervalo	Menos de 1 SMLMV; Entre 1 – 3; Entre 3 – 5; Entre 5 – 7; Entre 7 – 9; Más de 9
	Estado civil	Nominal	Casado; Soltero; Unión Libre; Separado; Viudo; Otro
	Nivel educativo	Ordinal	Primaria; Secundaria; Técnica – Tecnológica; Pregrado; Postgrado
	Edad	Razón	20 a 30 años; 31 a 40; 41 a 50; Más de 50
<b>Situación de la vivienda actual</b>	Tipo de vivienda en la que residen	Nominal	Casa independiente Casa en conjunto cerrado Apartamento Apartaestudio
	Tipo de vivienda según su propietario	Nominal	Familiar Propia- la están pagando Propia - totalmente paga Arriendo Otro

	Metros cuadrados de la vivienda actual	Intervalo	Entre 45 - 60 m2 Entre 61 - 85 Entre 86 - 100 Entre 101 - 150 Entre 151 - 200 Entre 201 - 250 Entre 251 - 300 Más de 300 m2
	Número de alcobas	Ordinal	1; 2; 3; 4; 5 o más
	Número de baños	Ordinal	1; 2; 3; 4; 5 o más
<b><i>Razones de interés para adquirir vivienda nueva</i></b>	Razones que motivan a adquirir vivienda nueva	Nominal	Conformar un nuevo hogar Mejorar zona o estrato Independizarse Inversión para arrendar Inversión para revender Pasar de casa a apto Pasarse a una unid. Cerrada Disminuir estrato No pagar más arriendo Pasar de apto a casa
<b><i>Características de la vivienda nueva</i></b>	Tipo de vivienda buscada según capacidad de pago	Nominal	Casa independiente Casa en conjunto cerrado Apartamento Apartaestudio
	Comprar totalmente construido o sobre planos	Nominal	Totalmente construido Sobre planos
	Estrato socioeconómico en que desean comprar	Ordinal	1 (más bajo); 2; 3; 4; 5; 6 (más alto)
	Número de alcobas que prefieren tener	Ordinal	1; 2; 3; 4; 5; Más de 5
	Número de baños que prefieren tener	Ordinal	1; 2; 3; 4 o más
	Número de garajes que prefieren tener	Ordinal	0; 1; 2; 3 o más
	Metros cuadrados de la vivienda nueva que buscan comprar	Intervalo	Menos de 45 m2 Entre 45 - 60 Entre 61 - 85 Entre 86 - 100 Entre 101 - 150 Entre 151 - 200 Entre 201 - 250 Entre 251 - 300 Más de 300

	Ubicación de preferencia	Nominal	Cercano a colegios y universidades. Cercano al SITM – Transcaribe. Cercano a centro comercial o supermercado. Cercano a zona central de la ciudad. Ubicado en Turbaco. Ubicado en Arjona. Ubicado en la zona norte Boquilla – Manzanillo. Cercano a la Terminal de Transporte.
	Sector que busca vivir	Nominal	Barrios tradicionales Barrios nuevos en desarrollo
<b>Modo de financiación de la vivienda nueva</b>	Forma de pago	Nominal	Financiado; De contado
	Número de años que desea emplear para su financiación	Razón	Menor a 5 años; de 5 a 10; de 10 a 15; de 15 a 20
	Recursos que provendrían para pagar la cuota inicial	Nominal	Venta de vivienda actual Venta de vehículo Remesas del exterior Venta de otras propiedades Salario Ahorros Liquidación de cesantías Fondo de pensiones
	Valor de la vivienda nueva que desea adquirir	Intervalo	Menor de 45 millones De 46 a 60 De 61 a 80 De 81 a 100 De 101 a 130 De 131 a 150 De 151 a 180 De 181 a 200 Más de 200
	Disposición a pagar por una cuota mensual de crédito	Intervalo	Hasta 200 mil Entre 200 - 400 Entre 400 - 600 Entre 600 - 800 Entre 800 - 1 millón Entre 1 - 2 millones
	Mecanismos para financiar la vivienda nueva	Nominal	Banco; Caja de compensación; Fondo Nacional de Ahorro; Cooperativa; Empresa donde trabaja; Fondo de empleados; Otro

Para la caracterización de la oferta de vivienda nueva en Cartagena de Indias se tienen las siguientes variables:

<i>Variables</i>	<i>Dimensión</i>	<i>Escala</i>	<i>Indicador</i>
<b>Ubicación proyectos de vivienda</b>	Año del proyecto	Razón	2011; 2012; 2013; 2014; 2015



	Zona	Nominal	Zona 1; Zona 2; Zona 3; ... Zona 19
<b><i>Factores económicos</i></b>	Estrato	Ordinal	1 (más bajo); 2; 3; 4; 5; 6 (más alto)
	Rango de propiedad	Ordinal	VIP (Hasta 70 SMLMV) VIS (70 - 135 SMLMV) No VIS (135 - 235) No VIS (235 - 335) No VIS (Más de 335)
<b><i>Estado del proyecto</i></b>	Tipo de vivienda	Nominal	Apartamento; Casa
	Rango de área (m2)	Razón	Menos de 50 m2 51 - 90 91 - 130 131-170 171-210 211-250 251-290 291-330 331-380 381 o más
<b><i>Situación del proyecto</i></b>	Fase de construcción	Ordinal	Sin iniciar Preliminar Cimentación Estructura Obra Negra Acabados Terminado
<b><i>Cuenta</i></b>	Indicador de la actividad edificadora	Nominal	Lanzamiento; Iniciación; Venta; Oferta
<b><i>Segmento de vivienda</i></b>	Clasificación de la vivienda entre interés social o no de interés de social	Nominal	VIS; No VIS; VIPA

## 0.5.6. Método.

### 0.5.6.1. Investigación no experimental.

La investigación no experimental como lo define Hernández Sampieri, et al. (2006) es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. En dicha investigación, no se realiza manipulación deliberadamente sobre las variables que se encuentran o sobre el objeto de estudio (Kerlinger & Lee, 2002).

En los estudios no experimentales como definen los autores no se construyen ninguna situación sometido a experimentación, manipulación de variables, entre otros, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza. La investigación no experimental tiene en cuenta que las variables sometidas a observación y análisis no pueden ser manipulados o tener un control directo sobre dichas variables, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos.

De esta manera, esta investigación se orienta a ser una investigación no experimental, porque se busca en poder examinar las políticas públicas con relación al acceso de vivienda nueva, y como estas tienen relación con el mercado de vivienda nueva de Cartagena de Indias, sin llegar a manipular deliberadamente las variables, factores o indicadores, sino que basado en la observación, en el análisis y la descripción se lograría examinar todo lo anteriormente dicho.

#### ***0.5.6.2. Diseño tipo longitudinal.***

De acuerdo con Hernández Sampieri, et al. (2006) definen a los diseños longitudinales como estudios que recaban datos en diferentes puntos del tiempo para realizar inferencias acerca del cambio, sus causas y sus efectos. Dicho de otro modo, con este tipo de diseño de investigación se busca analizar cambios a través del tiempo de determinados categorías, conceptos, sucesos, variables, contextos o comunidades; o bien, de las relaciones entre estas. Entonces, se dispone de los diseños longitudinales, en los cuales se recolectan datos a través del tiempo, para hacer inferencias respecto al cambio, sus determinantes y consecuencias.

Así mismo, se analizará el papel de las políticas públicas y su relación con el mercado de vivienda nueva en la ciudad de Cartagena de Indias, durante el periodo 2011 – 2015.

### **0.5.6.3. *Diseño tipo transeccional exploratorio.***

Según Hernández Sampieri, et al. (2006) señalan que el propósito de los diseños transeccionales exploratorios es comenzar a conocer una variable o un conjunto de variables, una comunidad, un contexto, un evento, una situación. Se trata de una exploración inicial en un momento específico. Por lo general, se aplican a problemas de investigación nuevos o poco conocidos, y en ocasiones la recopilación de datos en este tema son productos de sondeos, encuestas o alguna técnica de recopilación de información, y con poco estudio de análisis al respecto. De ahí, se permite en hacer una investigación más profunda sobre la base proporcionada.

Este tipo de diseño de investigación permitirá describir las características socioeconómicas del demandante de vivienda nueva en la ciudad de Cartagena de Indias, ya que, por su reducida recopilación de datos y estudio, se tendrá como fin lograr una exploración inicial en un campo nuevo o poco conocido, y poder realizar un estudio más profundo en concordancia al tema principal a desarrollar.

## **1. POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA NUEVA (2002 – 2018)**

El presente capítulo comprende la identificación de las últimas políticas públicas impulsadas por el Gobierno Central en materia de vivienda nueva, teniendo en cuenta los gobiernos presidenciales de Álvaro Uribe Vélez (2002-2006 y 2006-2010) y Juan Manuel Santos (2010-2014 y 2014-2018), haciendo énfasis en este último debido a su impacto y estar comprendido en el periodo de estudio. Así mismo, se describen las políticas públicas contempladas en los planes de desarrollo del Departamento de Bolívar y del Distrito de Cartagena de Indias. Posteriormente, se detallan los programas de vivienda nueva derivado de las políticas públicas que tienen relación con el sector.

Históricamente Colombia se ha caracterizado por contar con una variedad de políticas públicas relacionadas con el mercado de vivienda nueva, aunque en las últimas décadas se ha hecho un mayor énfasis, sobre todo, en centrarse en la solución de problemas como el déficit de vivienda o la informalidad urbana, promoviéndolo mediante un mayor acceso de este bien. Cabe destacar, que las políticas públicas del Departamento de Bolívar y del Distrito de Cartagena de Indias están articuladas con los lineamientos de política del Gobierno Nacional.

### **1.1. Periodo presidencial Álvaro Uribe Vélez (2002 – 2006; 2006 – 2010)**

La nueva dimensión de las políticas públicas de vivienda nueva, comienza a centrarse alrededor del problema del desarrollo sostenible y lo que este implica, durante el periodo presidencial de Álvaro Uribe Vélez (2002 – 2006)<sup>1</sup>, desde el inicio de su gobierno, impulsó una política de vivienda que permitiera avanzar “hacia un país de propietarios con desarrollo sostenible”, con el objetivo de promover el acceso a viviendas con un costo inferior a 70 salarios mínimos mensuales

---

<sup>1</sup> Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2002 – 2006: Hacia un Estado Comunitario.

legales vigentes (SMMLV), realizando un trabajo conjunto entre los sectores públicos y privado. Seguidamente, en el segundo periodo presidencial (2006 – 2010)<sup>2</sup>, continuó implementándose dicha política bajo el eslogan “hacia un desarrollo comunitario”, haciendo énfasis en la necesidad de construir una política pública de vivienda enfocada a reducir el déficit cualitativo y cuantitativo habitacional<sup>3</sup> en el país (Urbana, 2010).

Dicha política se enfocó en definir estrategias encaminadas a evitar la conformación de nuevos asentamientos precarios y a mejorar las condiciones existentes, esto se denomina informalidad urbana, para lograr esto se llevó a cabo una vinculación del sector privado y la participación del sector financiero, gracias al impulso del Gobierno Central.

Además, dentro del marco de este Plan Nacional de Desarrollo (PND), la Política de Vivienda se promueve bajo el concepto de “Ciudades más Amables”, del cual se podrá lograr mediante distintos objetivos específicos: definir esquemas e instrumentos financieros adecuados para cada uno de los segmentos de la demanda por vivienda; optimizar los instrumentos existentes e incluir nuevos, con el fin de que se logre ampliar la cobertura de esta política; lograr un aumento importante de la tasa de construcción de vivienda, especialmente Vivienda de Interés Social (VIS), para frenar la construcción informal y el incremento del déficit de vivienda; fortalecer y aumentar la participación del sector financiero y solidario en la financiación de vivienda y, fortalecer la capacidad empresarial del sector, con especial énfasis en la cadena productiva de la vivienda de interés social (DNP, 2007).

---

<sup>2</sup> PND 2006 – 2010 Estado Comunitario: desarrollo para todos

<sup>3</sup> De acuerdo con él (DANE, 2008), el déficit habitacional a nivel cuantitativo es la estimación de cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes. A nivel cualitativo se hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio o disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven.

El DNP (Departamento Nacional de Planeación) indicó que los resultados de esta política, desde agosto de 2006 se iniciaron la construcción de 460 mil viviendas, un 39% más que las construidas durante el periodo 2002 – 2006. Además, en el cuatrienio 2006 – 2010, se financiaron 500 mil unidades VIS mayor a lo realizado en el anterior cuatrienio. Así mismo, en este periodo se permitió el despegue de 10 proyectos VIS de gran tamaño y calidad. En esta política se destaca el aumento del subsidio asignado por las Cajas de Compensación Familiar (CCF) para la adquisición de vivienda de interés prioritario (VIP) y la creación del programa de cobertura condicionada o subsidio a la tasa de interés, que cubre hasta el 5% de la tasa de interés para créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda (Urbana, 2010).

Cabe destacar, que a partir de 2006 la política pública de vivienda se enfocó en complementar la demanda con la oferta, promoviendo el uso del suelo destinado a VIP. Por el lado de la demanda, se introdujeron nuevos elementos en el mercado, como, por ejemplo, en el año 2007 el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) incorporó clientes informales a través del Ahorro Voluntario Contractual (Urbana, 2010), aprovechando de esta manera la demanda potencial.

## **1.2. Periodo presidencial Juan Manuel Santos (2010 – 2014; 2014 – 2018)**

En el momento de la posesión del actual presidente Juan Manuel Santos (2010), expuso que seguirá encaminando la política de vivienda, trabajando en conjunto con el sector privado adoptando nuevas medidas visionarias, armónicas y consistentes. Además, considera el papel de la vivienda como una “locomotora” que permitirá impulsar el desarrollo y crecimiento económico del país, fundamental para la producción y el empleo. Cabe resaltar, que la administración Santos ve la necesidad de una mayor regulación del sector constructor de edificaciones en el país dado su importancia en la economía, para lo cual creó el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el

2011, entidad que tiene como fin promover el desarrollo territorial y urbano, disminuir el déficit de vivienda urbana y de servicios públicos domiciliarios.

Es importante resaltar que el trabajo conjunto con el sector privado se logra mediante un modelo de facilitación de los mercados de vivienda en el cual está interrelacionados y producen mayor acceso de vivienda cuando se les combina, es un modelo basado en el subsidio por ahorro, abono y crédito, conocido como ABC, que hace parte de una visión integrada del sector vivienda en todo el territorio colombiano. Este ABC es una herramienta de aporte otorgado por el sector público en dinero que complementa el ahorro del beneficiario y el crédito que puede obtener, este subsidio es directo y permite disminuir el riesgo crediticio que asume el sector privado (llámese constructores, desarrolladores, sector bancario, entre otros), reduciendo la cantidad financiada por este sector a montos accesibles para familias con distintos niveles de ingreso (Portafolio, 2012). De esta manera, se genera incentivos al sector constructor para promover la construcción de vivienda alienados a los planes de desarrollo tanto nacional, departamental y municipal/distrital, el cual dicha dinámica se verá reflejado en el presente trabajo investigativo.

El presidente Santos en su Plan Nacional de Desarrollo de 2010 – 2014, identificado con el lema *Prosperidad Para Todos*, centra el desarrollo de este tema en cuestión, denominado como Vivienda y Ciudades Amables, el cual expone que el crecimiento de la urbanización en el país, el aporte de los centros urbanos al crecimiento económico y los múltiples encadenamientos e impactos sociales positivos alrededor de la vivienda, la provisión de agua potable y saneamiento, y el desarrollo de sistemas de movilidad, con un ámbito adecuado de política; permitirán que esta locomotora sea fundamental para la disminución de la pobreza, el crecimiento económico sostenible y la generación de riqueza (DNP, 2011).

Así mismo, de acuerdo con estudios realizados por el DANE, señala que en el 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.2 millones de hogares) y, durante el periodo 2006 – 2010 se iniciaron en promedio por año alrededor de 140 mil unidades por parte del mercado formal, pero esto solamente cubre el 60% de la formación anual de hogares urbanos, estimados en 245 mil durante este mismo periodo (DNP, 2011).

Por otro lado, según estudios de Economía Urbana Ltda., para este mismo periodo se generan en promedio 285 mil hogares, en el cual se construyeron 140 mil soluciones de vivienda formal y se aprobaron 80 mil créditos hipotecarios. Esta situación explica en parte el problema del déficit habitacional, en donde el 85% del stock de vivienda del país es de origen informal (Urbana, 2010).

El PND para el periodo 2010 – 2014 enmarca un objetivo central en materia de vivienda: aumentar la productividad en la construcción para lograr la meta de un millón de viviendas nuevas, para lo cual se tiene en cuenta su efecto de encadenamiento con otros sectores de la economía real, eliminando los obstáculos que enfrentan hogares, constructores y entidades territoriales. Parte de esta producción, tiene como prioridad a los hogares afectados por la ola invernal 2010 – 2011 y a los que se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para lograr este objetivo, focaliza instrumentos que van dirigidos a la generación de la oferta de vivienda e instrumentos de financiación para los hogares (demanda). Por el lado de la oferta, se da prioridad de habilitar 7.000 hectáreas de suelo para vivienda, en la que se destacan tres instrumentos:

- La reactivación del marco legal de los Macroproyectos de vivienda, ampliando su aplicación en suelos de renovación urbana, y acelerar su ejecución con el impulso del sector privado en relación con la implementación de los planes de ordenamiento territorial (POT).



- Celebrar acuerdos de gestión con los departamentos y/o áreas metropolitanas para articular la oferta en la escala regional, promover la asistencia técnica, cofinanciación y articulación de las políticas de vivienda en los municipios.
- En materia de gestión del suelo, se revisará y se ajustará la Ley 388 de 1997, relacionado a reducción de trámites de formulación y adopción de los planes parciales; mecanismos más ágiles para la reubicación de la población asentadas en zonas de alto riesgo; y ajustar las metodologías y procedimientos técnicos en la delimitación de zonas generadoras, avalúos de referencia, cálculo, liquidación y recaudo.

Por el lado de la demanda, se ajustaron diferentes instrumentos con el fin de eliminar las barreras y trámites que dificultan el acceso a vivienda a la población pobre y vulnerable, y a los estratos medios, entre los que se destacan los siguientes:

- Ajustar el programa de subsidio familiar de vivienda (SFV) mediante la simplificación de las bolsas del programa de SFV a través de la gestión departamental y/o áreas metropolitanas para articular la demanda y oferta local de vivienda; aprobación simultánea del crédito y el subsidio, en relación con los ingresos del hogar; generación anticipada de la oferta de vivienda e incluir subsidios diferenciales para zonas de difícil acceso en los esquemas de financiación.
- Fomentar la financiación de largo plazo mediante estrategias de educación a los deudores de vivienda; analizar el aumento de la relación deuda/garantía de los créditos hipotecarios; definir un esquema para mantener las tasas de interés bajas para vivienda.
- Aumentar los recursos del Fondo para la Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar (CCF), en el marco de los acuerdos de gestión con departamentos y/o áreas metropolitanas.

En suma, estos instrumentos utilizados para la oferta de vivienda y para la financiación de los hogares (demanda), se encuentran centrados en resolver los problemas o dificultades de estos. Por el lado de la oferta, se habla de la deficiencia en la gestión del suelo urbano para destinarlos a viviendas tipo VIS y VIP, articulación con sectores estratégicos, coordinación de la política nacional a nivel territorial, deficiencia de la calidad de las viviendas y falta de incentivos en pro de la construcción sostenible. En cambio, por el lado de la demanda, se encuentran la falta de acceso a sistemas de financiación por parte de hogares informales, baja capacidad de ahorro por parte de los hogares de bajos ingresos y, debilidad en la articulación entre las garantías, subsidios y créditos (DNP, 2015).

Por otra parte, en el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018, con el lema *Todos por un Nuevo País: Paz, Equidad y Educación*, centra el tema de vivienda en la sección de movilidad social, dando seguimiento a la construcción de ciudades amables y sostenibles para la equidad, en dicha sección hace énfasis como parte de sus objetivos, mejorar las condiciones de habitabilidad de la población mediante: la reducción del déficit habitacional cuantitativo urbano asociado con el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) y la reducción del déficit habitacional cualitativo urbano.

Para la reducción del déficit habitacional cuantitativo urbano asociado al IPM, se busca mitigar las condiciones de precariedad en la vivienda como son los problemas de acceso a una vivienda digna y servicios públicos domiciliarios. Se establece, como meta intermedia reducir el número de personas que habitan en viviendas con materiales de paredes inadecuados a 565.685 en el año 2018, mediante la iniciación de 800.000 unidades urbanas a nivel nacional. Para lograr esto, mediante el Ministerio de Vivienda se encuentra la implementación de los programas subsidio

familiar de vivienda en especie o Programa Vivienda Gratuita y subsidio familiar a través del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA).

Por otro lado, para la reducción del déficit habitacional cualitativo urbano, el Ministerio de Vivienda articulará sus políticas junto al Departamento de Prosperidad Social (DPS), las CCF y el Sistema General de Regalías (SGR), para dar continuidad a los programas de mejoramiento de habitabilidad y de conexiones intradomiciliarias, con el fin de reducir dicho déficit (DNP, 2015).

Para lograr la reducción de dicho déficit, se debe tener en cuenta que en el país hay más de 3 millones de hogares colombianos que no viven en una casa que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, en otras palabras el 25% de los hogares a nivel nacional están en esta condición, lo cual debe haber un esfuerzo en conjunto por parte del Gobierno Nacional y de los Entes Territoriales, en materia de construcción de vivienda nueva, para reducir este déficit y alcanzar a cubrir la creación de 300 mil nuevos hogares al año estimados recientemente (El Espectador, 2016).

Además, en un estudio realizado acerca de las “Políticas para superar el déficit habitacional. Una Visión por departamentos” realizado en forma conjunta por la Presidencia de la República y Camacol Bogotá & Cundinamarca para la Federación Nacional de Departamentos, afirma que la necesidad habitacional en Colombia, definida como el volumen de construcción anual de viviendas requerido para atender la formación anual de hogares y reducir a cero el déficit habitacional en 20 años, puede llegar a estimarse en 348 mil unidades, de las cuales el 40% (137 mil) son viviendas de interés prioritario (VIP), representando grandes retos a nivel fiscal para satisfacer dicha demanda (Urbana, 2011).

Lo anterior implica un enorme esfuerzo fiscal e institucional para combatir efectivamente el problema del déficit de vivienda y la informalidad urbana, es por ello por lo que, durante el primer

cuatrienio del gobierno Santos, se implementaron acciones para incentivar la construcción de vivienda nueva y lograr la meta de un millón de viviendas construidas, algo que los constructores, gremios principales y otros sectores económicos exigían al gobierno. Durante este periodo se destaca las siguientes acciones (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2011):

- Apoyo financiero y técnico a los Macroproyectos para agilizar la construcción mediante el incremento de la oferta de suelos urbanizables para el desarrollo de los programas de viviendas tipo VIS y VIP, y la creación de la figura de Macroproyectos de Segunda Generación (también denominados Macroproyectos de Interés Social Nacional)
- Ejecución de proyectos de vivienda con licencia de urbanización y sin plan parcial para suelo urbanizable no urbanizado con servicios públicos

Los avances obtenidos durante el primer cuatrienio del gobierno Santos 2010 – 2014, en materia de vivienda, fue que al culminar dicho periodo el número total de viviendas iniciadas fueron de 965.363 en contraste con las 560.300 viviendas en el periodo 2006 – 2010, presentando un incremento aproximado del 72% con respecto al periodo anterior. Este logro con respecto a la meta de un millón de viviendas tanto VIS – No VIS, significa un cumplimiento del 97%. Adicionalmente, el programa de vivienda gratuita mejoró la construcción de vivienda VIP, a diciembre de 2014 se terminaron 80.327 de las 100.000 viviendas, las cuales en el año 2015 fueron terminadas (DNP, 2015).

Efectivamente durante el 2015 se completó la meta de un millón de viviendas construidas, de las cuales 589 mil unidades son de interés social, evidenciándose en la continua reducción del déficit habitacional y, el programa de 100 mil viviendas gratis VIP, logra cumplir dicha cifra a fines del mismo año en el corregimiento El Salado localizado en el municipio de El Carmen de

Bolívar, fueron en total 289 proyectos que se desarrollaron en 205 municipios de 28 departamentos del país (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

En conclusión, la administración Santos ha sabido aprender de las experiencias más exitosas de reducción del déficit habitacional en América Latina, como en Brasil, México y Perú, países que comparten unos rasgos comunes que representan de manera sucinta los tres retos de la política pública de vivienda: reconocimiento de la vivienda como una prioridad de la política pública, creación de una institucionalidad responsable de la ejecución de la política y, la destinación de cuantiosos montos de inversión de manera constante y estable (Urbana, 2011). Dichos retos, se han implementado en la actual política pública de vivienda nueva destacando la creación un ministerio enfocado a este tema y los cuantiosos recursos económicos y convenios con el sector privado para sacar adelante dicha política pública en todo el país.

#### **1.2.1. Programas de vivienda nueva.**

En los últimos años, la política pública de vivienda en Colombia se ha enfocado en el apoyo financiero a la demanda para la adquisición de este bien, haciendo a un lado la construcción directa de unidades de vivienda como una responsabilidad del Estado. Estas políticas, han permitido que se reduzcan los costos de financiación para la adquisición de vivienda nueva (DNP, 2014), gracias a los programas relevantes de alto impacto como: el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), programa de vivienda gratuita, subsidio a la tasa de interés (FRECH II), Mi Casa Ya – vivienda de interés social (VIS), vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA) y, por otro lado, se encuentra los planes de impulso a la productividad y el empleo (PIPE) en sus versiones 1.0 y 2.0 como mecanismo de corto plazo para dinamizar el mercado de vivienda nueva y otros sectores económicos, permitiendo con esto, una mayor inclusión social.

### **1.2.1.1. Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).**

El SFV es un concepto que ya se ha manejado en las últimas décadas, pero a partir de la Ley 3 de 1991 llega a consolidarse y estructurarse en su momento, dado que a medida que pasa el tiempo este se va modificando. De acuerdo con el (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017) el SFV es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que además no se restituye y constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda. Actualmente, las Cajas de Compensación Familiar (CCF) otorgan este subsidio a sus afiliados y, para los que no tienen algún tipo de afiliación cuenta con el apoyo del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), otorgando un subsidio de vivienda urbana, en cambio los subsidios de viviendas ubicadas en zonas rurales son asignados por el Banco Agrario de Colombia S.A.

Los montos de los subsidios otorgados por las CCF se determinan conforme al nivel de ingresos del hogar postulante medidos en SMLMV, en cambio los que son otorgados por Fonvivienda se determinan por el puntaje Sisbén del respectivo jefe de hogar postulante.

Con base a la normatividad vigente contemplada en el Decreto 2190 de 2009, un hogar para acceder al SFV debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a 4 SMLMV
- No haber sido beneficiario de SFV
- En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha postular
- En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe encontrarse en zonas de riesgo o ilegal y ningún miembro del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha postular

- En el caso de planes de construcción en sitio propio, la vivienda no debe encontrarse en zonas de riesgo o ilegal y alguno de los miembros del hogar debe ser propietario del terreno que se pretende construir
- Si algún miembro del hogar está afiliado a CCF, debe solicitar el SFV en dicha Caja

Por otra parte, de 1991 a 31 de diciembre de 2015, las CCF han asignado subsidio familiar de vivienda a más de 890.000 de hogares por valor de \$6,8 billones de pesos corrientes, con un cumplimiento de ejecución del 84%. En el 2015, los hogares que fueron beneficiados con el subsidio familiar de vivienda fueron 65.175 con cerca de \$900 mil millones de pesos. En el caso de Cartagena, por parte de Comfenalco Cartagena, se han asignado un total de 455 subsidios de vivienda por un valor cercano a 6.400 millones de pesos en el 2015, y se han pagado un total de 67 subsidios por un valor cercano a 790 millones de pesos (ASOCAJAS, 2015).

#### ***1.2.1.2. Programa 100 mil viviendas gratis (PVG).***

El programa de viviendas 100% subsidiadas nace como respuesta del Gobierno Nacional debido a que miles de hogares viven en situación de extrema pobreza, por tanto, no logran acceder a un crédito para adquirir vivienda mediante los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado. Este programa pretende entregar 100 mil viviendas y tiene como objetivo central seguir avanzando en el cumplimiento de las metas del Gobierno de crear empleo y reducir la pobreza en Colombia (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2017).

Este programa entra en desarrollo debido a la Ley 1537 de 2012, en la cual se genera una política pública de vivienda integral apoyando los distintos proyectos de vivienda tanto VIS como VIP. Cabe destacar que las viviendas entregadas en este programa son viviendas de interés prioritario (VIP), es decir, aquellas con un valor no superior a 70 SMLMV. Dicho programa culmina a finales de 2015 entregando efectivamente 100 mil viviendas terminadas en 205 municipios beneficiados

y 29 departamentos, tanto ha sido su éxito e impacto socioeconómico, que ya se encuentra planeando en realizar el Programa de Vivienda Gratuita II.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2015) entrega un balance del PVG, el cual se puede resumir en los siguientes puntos:

- El programa benefició a 100 mil familias vulnerables, sin capacidad de ahorro ni acceso a crédito, de los cuales el 70% son hogares en situación de desplazamiento forzado, el 15% hogares vinculados a programas para la superación de la pobreza extrema del Gobierno Central y el 15% restante son familias afectadas por desastres naturales o ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- El programa priorizó a la población desplazada, atendiendo aproximadamente a 185.000 personas en esta condición. En forma general, se atendieron 8.934 mujeres cabezas de familia, 4.300 adultos mayores, 2.000 personas en situación de discapacidad y 127.431 menores de edad, dada su condición especial de vulnerabilidad.
- El programa generó aproximadamente 115.000 empleos directos en el sector de edificaciones a nivel nacional.
- El programa tuvo una inversión cercana a los \$4,4 billones de pesos, representando cerca del 26% del PIB de edificaciones, el 12% del PIB de la construcción y aproximadamente el 0,8% del PIB total de la Nación durante un año.
- Respecto a la demanda por insumos, se estima que esta alcanzó alrededor de \$2,2 billones.

Con respecto al balance de gestión que se encuentra organizado por departamentos, revela que en el departamento de Bolívar se desarrollaron 6 proyectos de vivienda nueva, correspondiendo a 4.141 unidades habitacionales. La asignación de los beneficiarios de las 100 mil viviendas gratis



se entrega mediante sorteos en presencia de la Presidencia de la República, Procuraduría, Contraloría, Personería, entre otros órganos de control.

Por otro lado, de acuerdo con cifras del Censo de Edificaciones (CEED) – DANE demuestran que las unidades iniciadas en el segmento VIP ha tenido un gran impulso debido a la entrada en vigor del programa de vivienda gratuita. En la Figura 1 se muestran las unidades iniciadas VIP a nivel nacional, en la cual se observa un cambio notorio a principios del año 2012 y con un pico a inicios de 2013, lo que representa el impulso generado por el PGV.

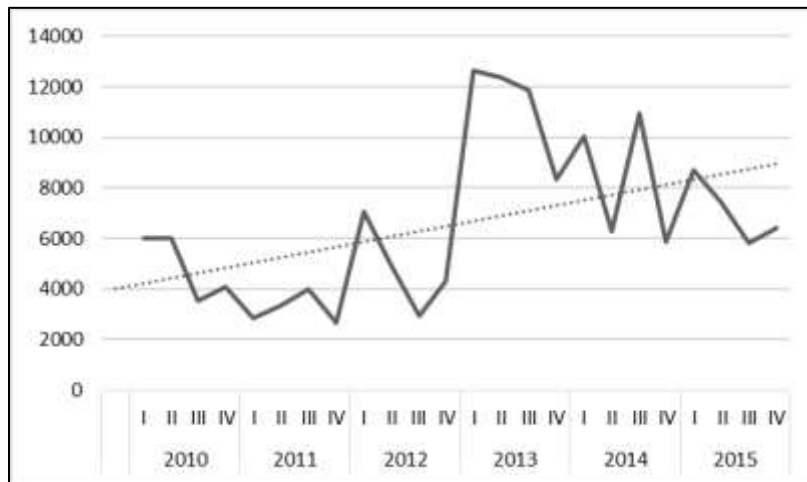


Figura 1 Unidades iniciadas VIP – Nacional

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras CEED-DANE

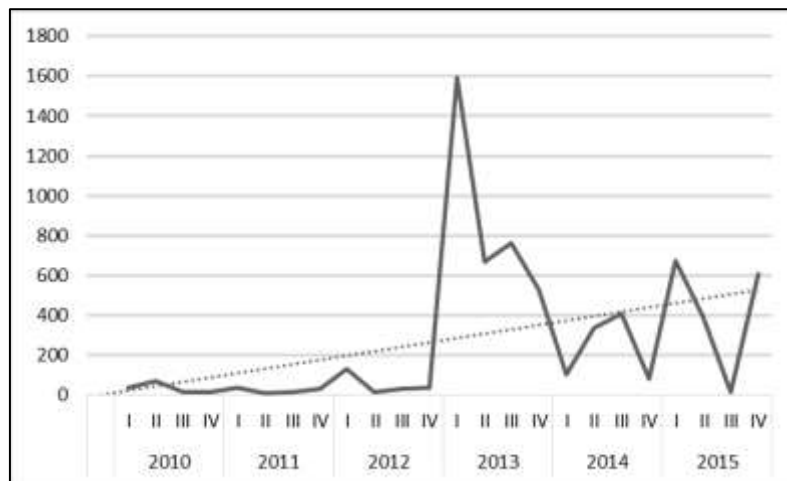


Figura 2 Unidades iniciadas VIP – Cartagena

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras CEED-DANE

En la

Figura 2 representa las unidades iniciadas VIP de la ciudad de Cartagena, se observa que este segmento tiene un impulso a partir del 2013 consolidando una dinámica importante.

### ***1.2.1.3. Subsidios a la tasa de interés – FRECH II.***

Inicialmente, antes de la puesta en vigencia del FRECH II estaba el FRECH I, que fue creado durante la crisis de 1999, con el fin de ofrecer una cobertura a la tasa de interés de protección a los propietarios ante potenciales presiones inflacionarias. Sin embargo, dichas presiones nunca se presentaron, los 500 mil millones de pesos destinados al fondo no fueron usados hasta el 2009. El FRECH I contemplaba la cobertura del 5% a la tasa de interés de los créditos dirigidos a la adquisición de viviendas con un valor de hasta 135 SMLMV, es decir viviendas tipo VIP y VIS, también cubría 4% al segmento comprendido entre 135 – 335 SMLMV. Los resultados de este programa fueron notorios, hasta el primer trimestre de 2012 se consiguieron 136.108 hogares que lograron un cierre financiero para adquirir vivienda nueva (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014).

En consecuencia, mediante el decreto 1190 de 2012 se genera la segunda generación de subsidios a la tasa de interés denominándose como FRECH II, el cual financia a las viviendas tipo VIP (hasta 70 SMLMV) con una cobertura equivalente a un 5%, para el segmento VIS (hasta 135 SMLMV) se otorga una cobertura de 4%. Los requisitos para adquirir este subsidio son: tener ingresos totales familiares no superiores a 8 SMLMV; no ser propietario de vivienda en el territorio nacional; no haber sido beneficiario del FRECH I; y para los créditos conjuntos, ambos deben cumplir los requisitos. Cabe señalar, que el subsidio tiene una duración de 7 años a partir del desembolso de la primera cuota de crédito.

El FRECH II entra en operación a partir de julio de 2012, inicialmente se reglamenta 136.106 coberturas, que más adelante sería incrementado por la inclusión del programa VIPA. Hasta el de febrero de 2014 ya se había asignado 62.331 créditos, por un valor de 1 billón de dólares. Además, en 2013 con la ejecución del Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo (PIPE), se hizo el lanzamiento de la segunda fase de construcción de 100 mil viviendas apoyadas en subsidios directos y a la tasa de interés para personas que ganen menos de 2 SMLMV (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014; Presidencia de la República, 2013).

De acuerdo con balances departamentales que realiza el Ministerio de Vivienda, indica que este programa para el departamento de Bolívar ha desembolsado recursos por \$15.301 millones para la compra de viviendas nuevas. Hasta mediados de 2014, en el gobierno del presidente Santos ya son 1.408 los hogares beneficiados en Bolívar con el programa, entre 2012 y 2014: un total de 158 hogares obtuvieron subsidio para la compra de Vivienda VIP, 890 para compra de Vivienda VIS, 202 para viviendas entre 135 y 235 salarios mínimos y 301 para viviendas de hasta 335 salarios mínimos (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014).

#### ***1.2.1.4. Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA).***

El programa VIPA fue creado en el año 2014 como mecanismo para facilitar el acceso al mercado de hogares que perciban ingresos entre 1 y 2 SMLMV, mediante este programa se busca subsidiar a 86 mil hogares en todo el país para que adquieran su vivienda nueva sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas de créditos, también existen otros requisitos adicionales como: no ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, no haber sido beneficiario de otros programas de subsidio de vivienda, contar con un ahorro equivalente al 5% del valor de la vivienda, contar con un crédito pre-aprobado y sin problemas con la presentación de documentos. Como inversión inicial del Gobierno Central para la puesta en marcha del

programa VIPA, se destinaron 17.800 millones de pesos para la construcción de 1.160 viviendas tipo VIP, los cupos de subsidios fueron distribuidos en los departamentos, en el caso de Bolívar se asignaron 4.467 cupos inicialmente (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014).

Los hogares beneficiarios perciben el subsidio VIPA y la cobertura a la tasa de interés del 5% por ser viviendas del segmento VIP, el subsidio monetario para la cuota inicial es equivalente a 30 SMLMV si su ingreso es de entre 1 – 1.6 SMLMV, y los ingresos entre 1.6 y 2 SMLMV el subsidio es equivalente a 25 SMLMV (CAMACOL, 2016). Actualmente, la inversión en el programa VIPA asciende a \$2.21 billones, Fonvivienda destinará aproximadamente \$1.91 billones y las CCF aportarán aproximadamente \$0.3 billones, se estima que este programa genera cerca de 100 mil empleos (Mi Casa Ya, 2017).

Con el desarrollo de este programa hasta ahora ha beneficiado a 72 municipios de 21 departamentos, otorgando 77 mil cupos, 67.260 viviendas seleccionadas y más de 66 mil hogares habilitados (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016). Con la ejecución de este programa junto al programa de viviendas gratis impulsan el segmento VIP beneficiando a las poblaciones más vulnerables y con menores recursos económicos, más adelante este programa llega a denominarse Mi Casa Ya – Ahorradores. En la ciudad de Cartagena de Indias solamente cuenta con un proyecto VIPA, llamado Portales de Alicante, conformado por 1.764. El que la ciudad cuente con un solo proyecto de esta índole representa un atraso frente a otros departamentos y municipios que cuentan con más de un proyecto VIPA, siendo Cartagena una ciudad de alto déficit habitacional (El Universal, 2016).

#### **1.2.1.5. Programa Mi Casa Ya.**

El programa Mi Casa Ya surge a medida que se van generando diversos mecanismos especializados en cubrir las necesidades habitacionales de los hogares con características muy

específicas, desarrollando programas de vivienda dependiendo de las características socioeconómicas de la población. Es por ello, con el decreto 0428 de 2015 se crea este programa para cubrir la demanda de vivienda por parte de los hogares con ingresos entre 2 y 4 SMLMV, que desean adquirir vivienda del segmento VIS (superior a 70 y máximo de 135 SMLMV) (CAMACOL, 2014). Cabe resaltar, que a medida que se ejecuta el programa Mi Casa Ya, el programa VIPA pasa a ser también llamado como Mi Casa Ya – Ahorradores.

Otras condiciones del programa es que: los postulantes no deben ser propietarios de vivienda; no haber sido beneficiario del subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional, ni de cobertura de la tasa de interés; y contar con cierre financiero y crédito aprobado para la adquisición de vivienda. Los beneficios de este programa en su apertura son de otorgar un subsidio a la cuota inicial de 12 SMLMV para hogares entre 3 y 4 SMLMV, y 20 SMLMV para hogares entre 2 y 3 SMLMV, y para todos los beneficiarios independientemente de sus ingresos se le otorga 4% a la tasa de interés sobre la cuota de crédito.

Inicialmente el programa contaba con 100 mil cupos, pero con la implementación del PIPE 2.0 se añadieron 30 mil cupos más, totalizando 130 mil cupos. De acuerdo con el Gobierno Nacional del presidente Santos, se invertirá cerca de \$3.3 billones en este programa, de los cuales \$1.5 billones es subsidio a la cuota inicial y \$1.8 billones en el subsidio de 4 p.p. a la tasa de interés.

Por otra parte, estas políticas públicas dirigidas al segmento VIS han jalonado las unidades licenciadas<sup>4</sup>, en otras palabras, para observar el impacto de las políticas públicas sobre el sector constructor de edificaciones, también es posible mediante las licencias de construcción. De acuerdo con las Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) – DANE, recolectando información de un total de 88 municipios del país, a nivel nacional las unidades licenciadas en el

---

<sup>4</sup> Las unidades licenciadas se entienden como aquellas aprobadas bajo licencia para su construcción, siendo un buen indicador para observar la dinámica del sector.

segmento VIS ha mantenido un buen comportamiento reflejando las intervenciones de las políticas públicas. La

Figura 3; **Error! No se encuentra el origen de la referencia.** muestra que en el año 2011 tuvo un impulso en el segundo trimestre, a finales de 2012 hasta inicios de 2014 tuvo un comportamiento ascendente y, en el 2015 aunque en un menor nivel en cuanto al desarrollo del 2014, representó una dinámica igualmente sostenible.

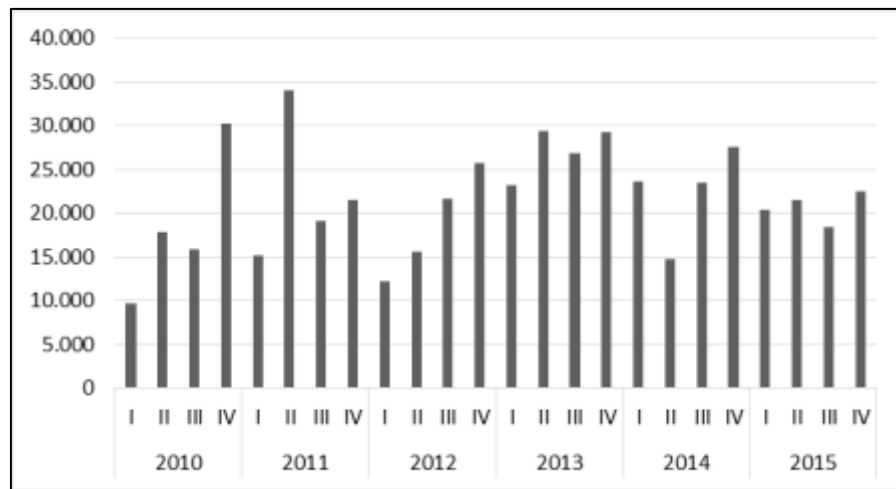


Figura 3 Unidades licenciadas VIS (Nacional)

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras ELIC-DANE

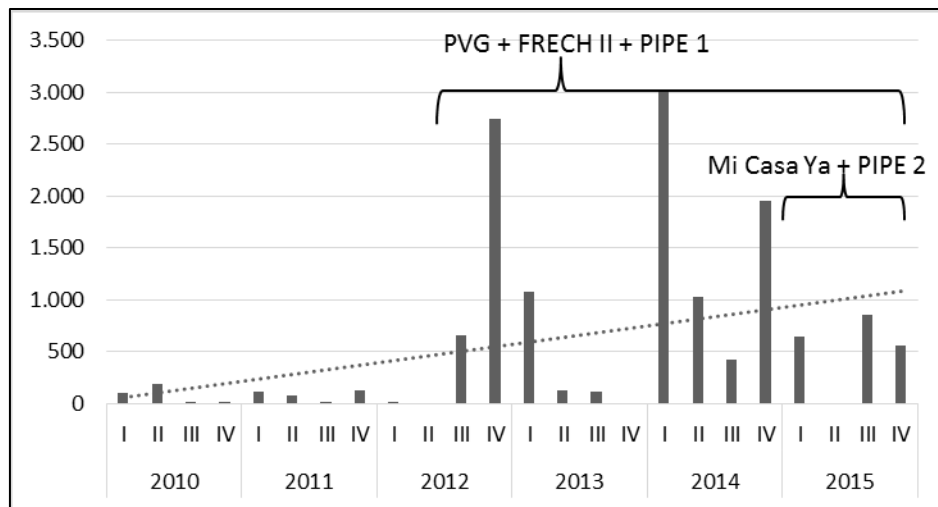


Figura 4 Unidades licenciadas VIS (Cartagena)

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras ELIC-DANE

Con respecto a la ciudad de Cartagena, la dinámica de las licencias de construcción en este mismo segmento ha estado marcado con un bajo nivel de licencias en el 2011 y gran parte de 2012, en los dos últimos trimestres de este año y el primer trimestre de 2013 tuvo impulso este indicador, disminuyendo su dinámica hasta el 2014, en el que se puede observar una mayor tendencia debido al estímulo de las políticas públicas representado por los niveles de las licencias otorgadas (ver Figura 4).

#### ***1.2.1.6. Plan de Impulso para la Productividad y el Empleo (PIPE) – 1.0 y 2.0.***

La primera versión del Plan de Impulso para la Productividad y el Empleo (PIPE) surge como una medida contracíclica en un momento en que la economía del país empezaba a sentir los choques externos derivados de la desaceleración económica mundial, por lo cual se buscaron medidas transversales que impactaran a los sectores de la actividad económica generando empleo y un mayor encadenamiento productivo. Es por ello, que el Gobierno Nacional vio al sector de la construcción de vivienda como un sector clave, dado por su efecto multiplicador en cuestión de empleo, demanda de insumos y generación de valor agregado (CAMACOL, 2015).

El PIPE 1.0 se llevó a cabo entre mayo 2013 – agosto 2014, el cual consistió en otorgar 30.471 cupos para el subsidio a la tasa de interés de 2.5% para adquirir vivienda No VIS del rango 135-335 SMLMV y, además se hizo el lanzamiento de la segunda fase de construcción de 100 mil viviendas apoyadas en subsidios directos y a la tasa de interés para personas que devengan menos de 2 SMLMV con una inversión de 1.7 billones de pesos (Presidencia de la República, 2013). Este plan ayudó a dinamizar distintos segmentos de vivienda y que cada vez más personas de distintos rangos salariales adquirieran este bien.

La segunda versión del PIPE o más conocido como PIPE 2.0, se implementó en mayo de 2015, en el que se profundizó aún más en materia de vivienda e infraestructura, dando prioridad al

segmento VIS, ya que aumentó en 30 mil cupos adicionales en el programa Mi Casa Ya (dejando un total de 130 mil cupos); sin embargo, también se presentó estímulos al segmento No VIS cuyo impacto se vería reflejado entre 2016 – 2017. Dicha medida busca estimular el segmento VIS a través de: subsidios directos a la compra de vivienda y subsidios a la tasa de interés. Es evidente que los programas de estímulo a las edificaciones son positivos al generar mayor crecimiento en dicho sector (ANIF, 2016), sus efectos se logran observar claramente sobre las variables o indicadores en el capítulo 4, específicamente sobre el componente macroeconómico.

### **1.3. Plan de desarrollo departamental de Bolívar**

En este apartado se hace referencia a una breve descripción de las políticas públicas a nivel del Departamento de Bolívar, dado que el estudio se encuentra basado en el Distrito de Cartagena de Indias, todo plan de desarrollo llevado a cabo en la ciudad debe estar alienado tanto del orden nacional como el departamental, así de esta manera se explicará de manera sucinta las acciones tomadas en relación con la construcción y/o mejoramiento de vivienda y, avances logrados.

#### **1.3.1. Unidos por la prosperidad de Bolívar (2010 – 2011).**

Este plan de desarrollo departamental corresponde a un periodo atípico, en octubre de 2010 el departamento elige a un nuevo gobernador en un periodo electoral atípico, dado que el anterior gobernador fue destituido, el gobernador electo de este periodo fue Alberto Bernal. Dicho gobernador impulso el plan de desarrollo departamental denominado *Unidos por la prosperidad de Bolívar*, en materia de vivienda, indicaba que existe una carencia y mala calidad de este, además de estar relacionado con las cinco grandes locomotoras económicas planteadas en la administración Santos, el cual una de ellas es la *Vivienda y Ciudades Amables*.

Así mismo, en dicho plan establecía un programa de gobierno llamado *Construcción y Mejoramiento de Vivienda Urbana y Rural*, teniendo como objetivo en concurrir financieramente



en la disminución del déficit habitacional en el departamento, tanto cualitativo como cuantitativo, garantizando así el derecho a una vivienda digna y mejorando la calidad de vida de la población con menos recursos. Las metas establecidas por dicho programa fueron las siguientes:

- 200 VIS urbana nueva
- 150 VIS rural nueva
- 200 soluciones de mejoramiento VIS urbana
- 150 soluciones de mejoramiento VIS rural
- 300 predios cedidos a títulos gratuitos de bienes fiscales del departamento ocupados irregularmente con VIS
- 100 soluciones de vivienda nueva para empleados de la Gobernación de Bolívar

De estas metas, las gestiones realizadas llegan a cumplirse en su totalidad, teniendo como un dato adicional 5.693 reparaciones de vivienda, con un valor por encima de los 14.300 millones de pesos (Gobernación de Bolívar, 2011).

### **1.3.2. Bolívar Ganador (2012 – 2015).**

Durante el periodo 2012 – 2015, el departamento de Bolívar tuvo como gobernador a Juan Carlos Gossaín, en materia de Vivienda busca reducir el déficit habitacional por población focalizada, mejorando las condiciones de vida de la población vulnerable bolivarenses y avanzando en uno de los objetivos del Milenio, que es reducir los asentamientos precarios. Entre los subprogramas establecidos se relacionados con el tema de vivienda se encuentra los siguientes:

- Vivienda digna para desplazados. Generar planes de vivienda de interés prioritario para hogares que hayan sido víctimas del desplazamiento forzoso y que se hayan reasentado en cabeceras o estén retornando a sus lugares de origen. Tiene como meta en alcanzar

4.000 viviendas iniciadas con subsidios de Fonvivienda, cooperación internacional y el Departamento.

- Nuevo suelo urbano. Incorporar suelo urbano convocación de vivienda de interés social y prioritario a los planes de ordenamiento territorial en los municipios que hagan revisión de su instrumento de ordenamiento territorial, con el fin de facilitar la oferta de proyectos de vivienda social. Tiene como meta en alcanzar 240 hectáreas de suelo urbano incorporado en los planes de ordenamiento territorial en el departamento mediante acompañamiento a los municipios.
- Títulos para los vulnerables. Fortalecer la vinculación del Departamento en el Programa Nacional de Titulación de Predios Fiscales del MVCT, para reducir la informalidad predial y que permita, a futuro, generar programas de mejoramiento de vivienda de interés prioritario. De la misma manera trabajar en la titulación de predios fiscales rurales con vivienda social. Tiene como meta alcanzar 3.000 títulos otorgados a propietarios de vivienda de interés social.

Los avances logrados a partir de este plan de desarrollo revelan que se realizó una inversión total en vivienda cerca de 176.156 millones de pesos, ejecutando 2.520 viviendas urbanas, 3.465 viviendas rurales y más de 10.000 viviendas tituladas, representando 26 proyectos y 25 municipios beneficiados. Además, se ejecutaron 33.101 millones de pesos para los damnificados por el invierno 2010-2011, beneficiando a 14.855 habitantes de varios municipios del departamento con la construcción de 2.971 viviendas, y también el mejoramiento de 50 viviendas con una inversión de 622 millones de pesos, beneficiando a 250 habitantes del Corregimiento de Palenque del municipio de Mahates (Gobernación de Bolívar, 2013; 2014).

#### **1.4. Plan de desarrollo distrital de Cartagena de Indias**

En esta sección se aborda la descripción de las políticas públicas a nivel distrital de Cartagena de Indias, para lo cual se tendrá en cuenta los planes de desarrollo distrital relacionados al periodo de estudio del presente trabajo investigativo. Los planes de desarrollo distrital a tratar son: *Por una sola Cartagena* (2008 – 2011), *Campo para Todos* (2012 – 2015) y *Ahora Sí Cartagena* (2013 – 2015). En cada uno se explicará de manera sucinta las acciones tomadas en relación con la construcción y/o mejoramiento de vivienda y, avances logrados.

##### **1.4.1. Por una sola Cartagena (2008 – 2011).**

Durante el periodo 2008 – 2011 la ciudad estuvo bajo la alcaldía de Judith Pinedo con su Plan de Desarrollo denominado *Por una sola Cartagena*, el cual en materia de vivienda solamente hace referencia a este como un activo productivo para adelantar alguna producción de un bien o servicio, siendo así una forma de ingresos para la subsistencia, también una garantía real para el acceso de crédito y una mejora en la calidad de vida. Dicha administración se dedicó a promover y apoyar el acceso de vivienda con calidad mediante el estudio de posibilidades financieras del Distrito para otorgar subsidios complementarios a los del orden nacional, ya que así se aumentaría su accesibilidad a las poblaciones más vulnerables y estratos más bajos (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2009).

De acuerdo con Rendición de Cuentas (2011) muestra los avances adelantados durante su periodo de gobernación, en materia de vivienda se evidencia lo siguiente:

- El número de viviendas en condición de pobreza extrema o en situación de desplazamiento mejoradas con el programa “Viviendas Saludables” establece como meta a 2011 alcanzar 17 mil mejoras, pero durante el cuatrienio solamente se realizaron 2.983 mejoras, cumpliendo el 17% de lo planeado.

- Entrega de viviendas a hogares de personas con condición de desplazamiento, se establece como meta en entregar un total de 2.421 viviendas, que durante este periodo se entregaron un total de 875, cumpliendo con el 36,1%
- Construcción de 15.000 viviendas nuevas VIP y VIS al final del periodo, del cual se logra construir 6.082, cumpliendo con el 40,5%
- Habilitar 50 hectáreas para proyectos futuros VIP, VIS, al final del periodo se logra habilitar 468 hectáreas del Macroproyecto Bicentenario (Dic 2010) y 10 hectáreas en los demás proyectos de vivienda nueva

En resumen, durante el desarrollo de este plan de desarrollo, se encontró entre dos periodos presidenciales y obviamente entre dos planes nacionales de desarrollo distintos, lo cual el planteamiento de la política pública nacional en materia de vivienda muestra una dinámica diferente a partir del 2010 con la entrada de la administración Santos, que a partir de este año entra un mayor impulso con la aprobación de los Macroproyectos de segunda generación y las distintas estrategias relacionadas con la demanda y oferta de vivienda.

#### **1.4.2. Campo para todos (2012 – 2015).**

Después del anterior periodo, Cartagena elige como acalde a Campo Elías Terán, el cual presenta el Plan de Desarrollo Distrital *Campo para todos*, pero durante el desarrollo de su primer año de gobierno, presentó su carta de renuncia al presidente Juan Manuel Santos debido a su diagnóstico de cáncer en los pulmones. Luego, el presidente designa como acalde encargado a Carlos Otero, quien estuvo hasta que se presidiera de las elecciones atípicas para elegir el nuevo mandatario (Semana, 2013). En consecuencia, esto generó una crisis administrativa con el fallecimiento del mandatario, acalde asignado a la espera de unas elecciones atípicas, lo cual se

dificultó el cumplimiento del plan de desarrollo distrital, presentándose obstáculos para su ejecución y seguimiento.

Sin embargo, se puede destacar la política pública de vivienda plasmada en este plan de desarrollo distrital, denominado *Política Distrital de Vivienda, Habitabilidad y Servicios* y aparte plasma estrategias enfocadas a la población de desplazados (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2012). Además, distintas acciones son recopiladas como en el subprograma de *Más Viviendas*, que tiene como objetivo en realizar procesos de gestión para disminuir el déficit cuantitativo de vivienda tanto de tipo VIP como VIS, a las familias de estrato 1, 2 y 3 que no tengan vivienda propia. En forma general se destaca las siguientes acciones:

- Intervenir un total 30.000 núcleos familiares urbanos y rurales, que mejoran sus condiciones de habitabilidad al finalizar 2015. Esto se lograría mediante acciones como construcción de vivienda nueva, mejoramientos de estas, mejoramientos de servicios públicos, etc.
- Construir 7.000 viviendas nuevas durante el periodo de gobierno. Las estrategias para llevar a cabo es la gestión de proyectos antes diversas fuentes de financiación incluyendo las de regalías
- Reubicar 3.000 hogares durante el periodo de gobierno 2012-2015. Esto se lograría en adelantar acciones de coordinación interinstitucional con el Comité Local de Prevención y Atención de Desastres (CLOPAD) y con la comunidad para que este proceso sea eficiente y organizado
- Mejorar 3.000 viviendas en sus condiciones de habitabilidad. Esto se lograría mediante la focalización de grupos de hogares en hacinamiento crítico.

Por tanto, tras la renuncia de la alcaldía por parte de Terán, el Presidente de la República designa transitoriamente a Carlos Otero como alcalde encargado durante el periodo comprendido entre el 14 de noviembre de 2012 y el 21 de julio de 2013, antes de dejar su cargo realiza un balance de su gestión y que parte ya venía presidido por la gestión del anterior alcalde, en materia de vivienda se destaca el anuncio de Corvivienda de la construcción realizada de 3.396 viviendas, con un cumplimiento de la meta cercano al 50% (SIGOB - UNDP, 2013). Además, dentro de los primeros meses de gobierno los avances entregados oficialmente, también se indican la legalización de 750 predios y la entrega de 15 viviendas para damnificados por la ola invernal 2010-2011 de San Francisco en Ciudad del Bicentenario. A pesar, de la crisis administrativa en el distrito de Cartagena de Indias durante los dos años de la ejecución de este Plan de Desarrollo Distrital se pudo dar avances y no suprimir la dinámica de este importante sector.

#### **1.4.3. Ahora Sí Cartagena (2013 – 2015).**

Posteriormente de los anteriores sucesos, se convocó elecciones atípicas para la alcaldía de Cartagena en julio de 2013, dichas elecciones posicionan a Dionisio Vélez como el alcalde de Cartagena de Indias para el periodo 2013 – 2015. Para este periodo atípico, se presenta el Plan de Desarrollo Distrital *Ahora sí Cartagena* (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2013). Así mismo, en materia de vivienda reconoce una escasez de suelo urbanizable para la construcción de viviendas tipo VIS y VIP agravando el problema del déficit de vivienda. Es por ello por lo que se plantea cuatro subprogramas: construcción de vivienda VIS y VIP, mejoramiento de viviendas, construcción y/o mejoramiento en sitio propio y legalización de predios. Se destacan las siguientes acciones:

- Disminuir en un 12% el déficit cuantitativo de viviendas, mediante la construcción de 4.861 viviendas VIP o VIS y formular y aprobar una política pública de gestión de suelo disponible/urbanizable para VIS/VIP
- Disminuir en un 10% el déficit cualitativo de viviendas, mediante la mejora y/o construcción en sitio propio de 2.953 viviendas
- Entregar 384 hogares a víctimas del conflicto armado en Cartagena que accedan prioritariamente a subsidios de viviendas de interés social

Cabe mencionar, que en este plan de desarrollo menciona que en el Distrito de Cartagena de Indias hay 208.316 hogares y 195.802 viviendas, de acuerdo con cifras proyectadas a 2012 del Censo DANE 2005 y la Secretaría de Planeación Distrital. Además, de acuerdo con el Plan Maestro de Vivienda, al año se conforman 2.745 hogares en Cartagena.

Por consiguiente, se evidencian los avances logrados durante su corto mandato en materia de vivienda, de acuerdo con Corvivienda se entregaron 4.000 viviendas nuevas y 3.000 viviendas gratis a población vulnerable, 486 a familias del conflicto armado. También, se invirtieron para el mejoramiento de 5.000 viviendas mediante el programa ‘Ahora Sí’ con el apoyo del Gobierno Nacional (El Tiempo, 2015). Por otro lado, en un informe de (Cartagena Como Vamos, 2015) menciona que se ha estimado que cerca en la ciudad hay un déficit aproximado de 58.870 viviendas en el 2015, aunque ha venido reduciéndose no es suficiente para eliminar este problema.

En resumen, en este primer capítulo se logra realizar una descripción de la política pública en relación al mercado de vivienda nueva implementada en todo el territorio colombiano, yendo desde lo general hasta lo particular, comenzando con la política pública nacional representada en el Plan Nacional de Desarrollo, después con el Plan de Desarrollo Departamental de Bolívar y luego el Plan de Desarrollo Distrital de Cartagena de Indias, buscando la alinealidad entre estos planes

enfocados hacia este mercado. Consecuentemente, se logra abordar los programas y planes derivados de esta política pública.



## 2. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS

En este capítulo se hace una descripción de la caracterización socioeconómica del perfil del demandante de vivienda nueva en la ciudad de Cartagena de Indias, enfocado en sus preferencias y elecciones. Dicha caracterización socioeconómica aborda la descripción del perfil del consumidor de vivienda nueva en la ciudad de Cartagena de Indias, se analizan las características de la vivienda nueva, se determinan las razones que tiene el consumidor para comprar vivienda nueva, se detallan las características de la vivienda nueva que prefiere el consumidor y finalmente se anotan los mecanismos de financiación para la compra de vivienda nueva.

Para lograr lo anteriormente expuesto, se utiliza parte del *I Estudio de Preferencias del Consumidor de Vivienda Nueva en Cartagena de Indias*, elaborado por Camacol Bolívar en el año 2015, el cual manejó una muestra aleatoria simple de 370 encuestados y fue aplicado en distintas ferias inmobiliarias durante el año 2015, y se realiza la respectiva depuración de información para la construcción del presente trabajo y desarrollar una operacionalización de variables pertinentes para el estudio.

Para la caracterización del demandante de vivienda nueva en Cartagena de Indias se tuvieron en cuenta las siguientes variables y las dimensiones correspondientes a abordar:

- Factores socioeconómicos: estrato socioeconómico, situación laboral, ingresos familiares, estado civil, nivel educativo, edad
- Situación de la vivienda actual: tipo de vivienda en la que residen, tipo de vivienda según su propietario, metros cuadrados de la vivienda actual, número de alcobas y número de baños

- Razones de interés para adquirir vivienda nueva: razones que motivan a adquirir vivienda nueva
- Características de la vivienda nueva: tipo de vivienda buscada según capacidad de pago, comprar totalmente construido o sobre planos, estrato socioeconómico en que desean comprar, número de alcobas que prefieren tener, número de baños que prefieren tener, número de garajes que prefieren tener, metros cuadrados de la vivienda nueva que buscan comprar, ubicación de preferencia y sector que busca vivir
- Modo de financiación de la vivienda nueva: forma de pago, número de años que desea emplear para su financiación, recursos que provendrían para pagar la cuota inicial, valor de la vivienda nueva que desea adquirir, disposición a pagar por una cuota mensual de crédito, mecanismos para financiar la vivienda nueva

## **2.1. Factores socioeconómicos**

En este subapartado se desarrolla un análisis descriptivo de los Factores Socioeconómicos comprendidos por 6 dimensiones: estrato socioeconómico, situación laboral, ingresos familiares, estado civil, nivel educativo y edad.

Al analizar la dimensión del estrato socioeconómico, en la Figura 5 se puede observar que el 35% de los encuestados se encuentran viviendo en el estrato 3, seguido del estrato 2 y 4 con 27 y 11 p.p. respectivamente. En menores proporciones están los estratos 1, 5 y 6 con participaciones aproximadas del 9% respectivamente. Predominando los estratos bajos-altos y medios. Con base en esta información, se puede inferir que existe un gran interés por parte de los estratos medios a adquirir vivienda, siendo así una demanda potencial.

En lo que respecta a la situación laboral del consumidor de vivienda nueva, predomina el trabajo dependiente en un 67% y los que laboran en forma independiente en un 23%. También están los

pensionados con 3%, ama de casa en un 7% y otros por debajo de 1% de participación, lo cual se muestra en la Figura 6. De aquí se puede deducir que gran parte de la demanda potencial se encuentran en los trabajadores dependientes, quienes cuenta con una remuneración fija en un determinado periodo, ya que los trabajadores independientes presentan unos ingresos más expuestos a la variabilidad del comportamiento del mercado laboral.

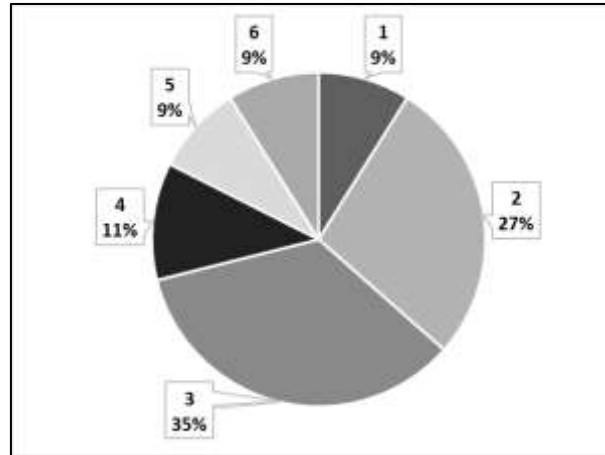


Figura 5 Estrato socioeconómico

Fuente: Elaboración Autor basado en el I Estudio de Preferencias del Consumidor de Vivienda Nueva (EPCVN)

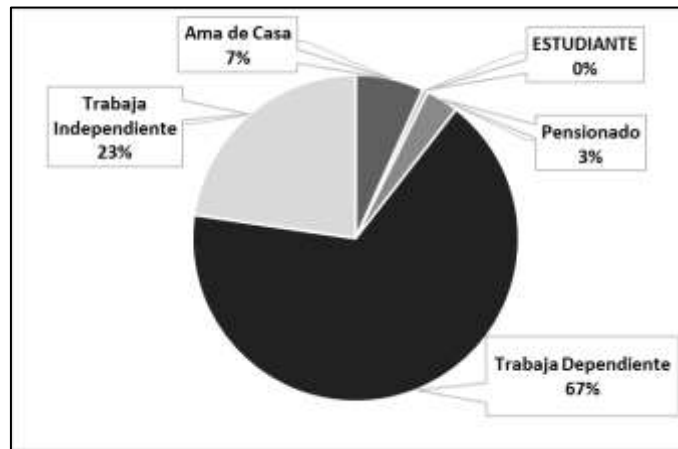


Figura 6 Situación laboral

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Al analizar los ingresos familiares, revela que el 33% de los encuestados se ubican en un rango de ingresos totales entre 1 – 3 SMLMV, seguido de un 28% entre 3 – 5 salario base, un 18% con

más de 9 SMLMV. En menor medida se encuentra un rango entre 7 – 9 SMLMV con una participación del 7% y un 4% los ingresos menores al salario base (ver Figura 7). Con base en esta información se puede deducir que los ingresos se concentran entre 1 – 5 SMLMV<sup>5</sup>, siendo una población con niveles de ingresos bajos y medios, representando para el sector financiero un riesgo crediticio que no querrá asumir, y es aquí donde, mediante los subsidios promovidos por el Gobierno Nacional, entra en disminuir dicho riesgo que asumen el sector financiero.

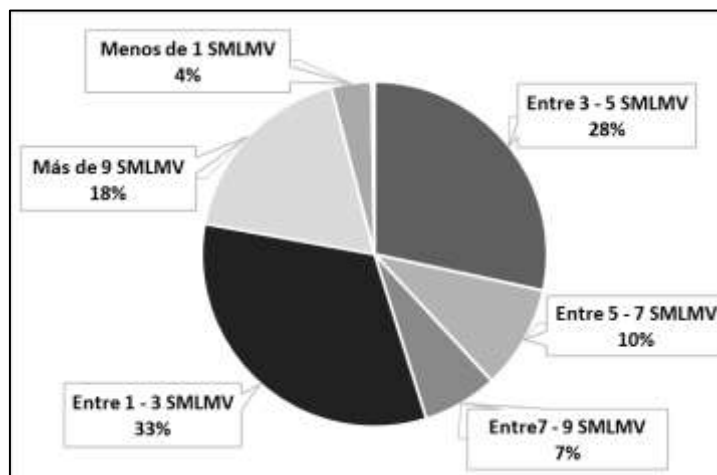


Figura 7 Ingresos Familiares

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Con respecto al estado civil, en la Figura 8 se observa que el 52% están casados, seguido de solteros con un 24% y unión libre en un 18%, y en menor medida están los separados y viudos con un 5% y 1% respectivamente. Con base a esta información, se puede deducir que gran parte de la demanda potencial son casados, y puede conllevar a que tienen una familia o quieren conformar una, lo que podría elevar la probabilidad de compra de vivienda nueva.

Los niveles educativos que predominan entre los encuestados son profesionales 41% y técnica – tecnológica 24%, seguido de postgrado y secundaria con un 18 y 16 por ciento respectivamente,

<sup>5</sup> De acuerdo con el salario base 2015 igual a 644.350 pesos colombianos, este rango se encuentra comprendido entre 644.350 – 3 221.750 pesos colombianos

en menor medida se encuentra primaria con 1% de participación (ver Figura 9). Con base a esta información, permite deducir que gran parte de los encuestados se encuentra en niveles educativos por encima de la escolar, lo que significa una población más educada y, por tanto, mejores ingresos.

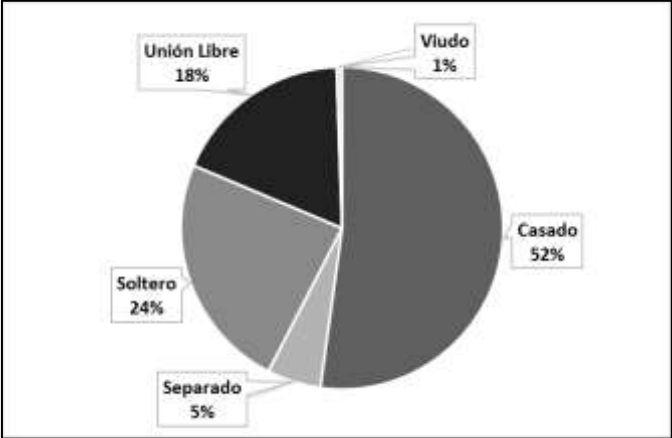


Figura 8 Estado Civil

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

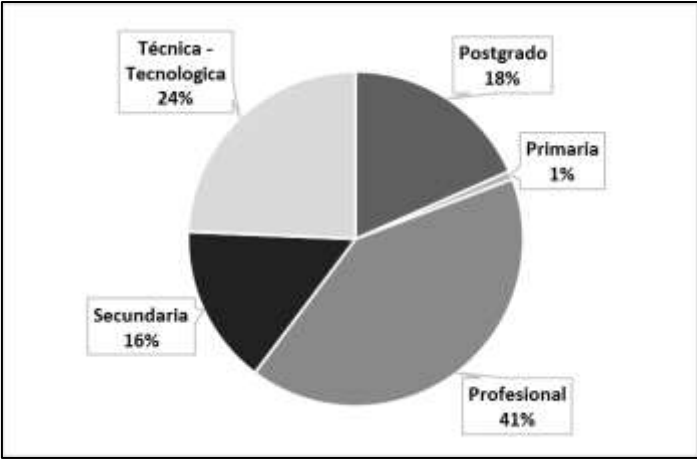


Figura 9 Nivel educativo

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

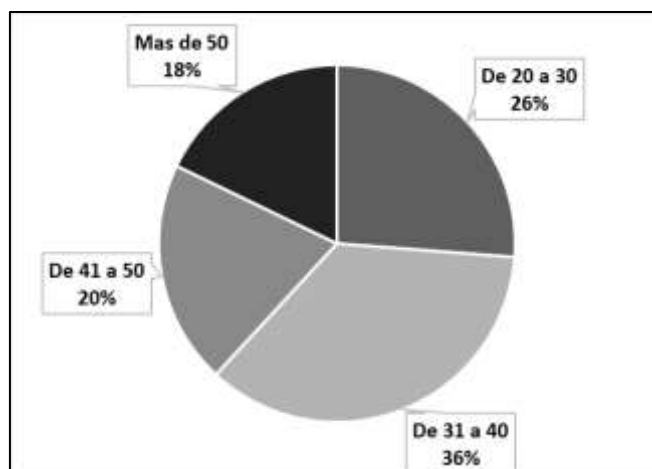


Figura 10 Edad

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Al analizar los rangos de edad de los encuestados, se observa que estos se encuentran en un rango de 20 a 30 años y 31 a 40 años con un 26% y 36% respectivamente. Seguidos de 41 a 50 años y más de 50 años, con un 20% y 18% respectivamente, lo cual se evidencia en la Figura 10. De esta información se puede deducir un gran interés en adquirir vivienda en los grupos poblacionales, comprendidos en unas edades laboralmente productivas, entre 20 a 40 años.

## 2.2. Situación de la vivienda actual

En este subapartado se desarrolla un análisis descriptivo de la Situación de la Vivienda Actual comprendido por 5 dimensiones: tipo de vivienda en la que residen, tipo de vivienda según su propietario, metros cuadrados de la vivienda actual, número de alcobas y número de baños.

Con respecto a la primera dimensión, tipo de vivienda en la que residen, en la Figura 11 se observa que el 48% de los encuestados viven en apartamento y el 45% en casa independiente. En menor proporción se encuentra casa en unidad cerrada y apartaestudio con 6 y 1% respectivamente.

Al analizar el tipo de vivienda según su propietario, en la Figura 12 se muestra que una mayor proporción, el 41% viven en arriendo y el 37% en vivienda familiar, seguidos de vivir en una

vivienda propia totalmente paga en 18% y en una vivienda propia pero que aún la están pagando 4%.

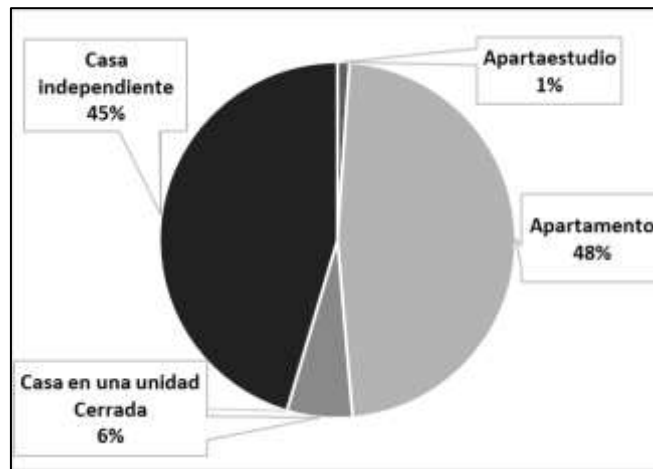


Figura 11 Tipo de vivienda en la que residen

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

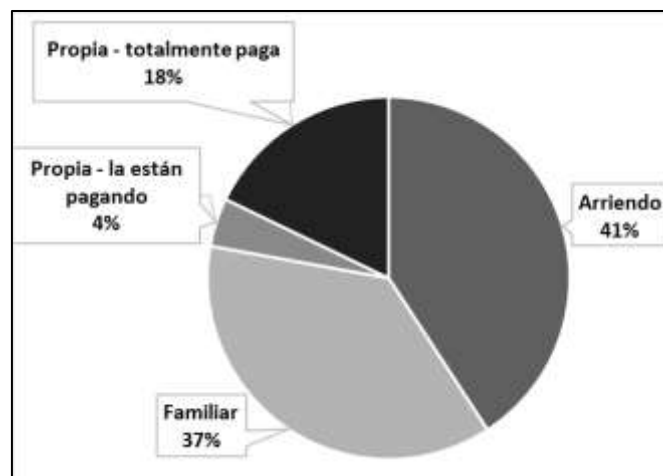


Figura 12 Tipo de vivienda según su propietario

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Como se puede apreciar en la Figura 13, el 33% de los encuestados indican que viven en viviendas entre 61 a 86 M<sup>2</sup>, seguido de viviendas entre 86 a 100 M<sup>2</sup> con un 20% de participación. Tanto las viviendas entre 45 – 60 y 101 – 150 M<sup>2</sup> viven cerca del 16% de los encuestados respectivamente.

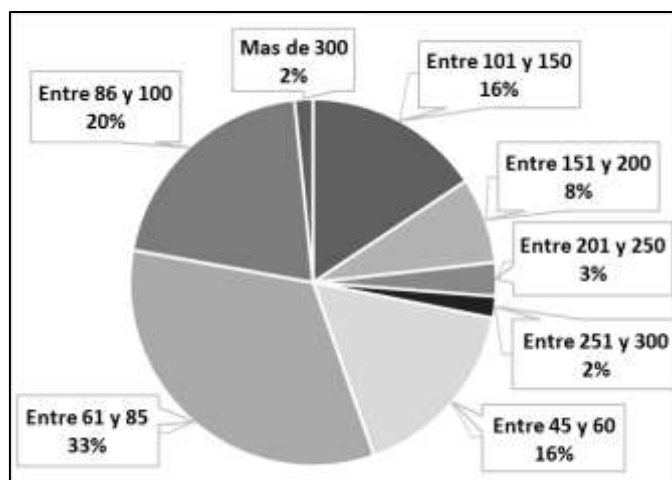


Figura 13 Metros cuadrados de la vivienda actual

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

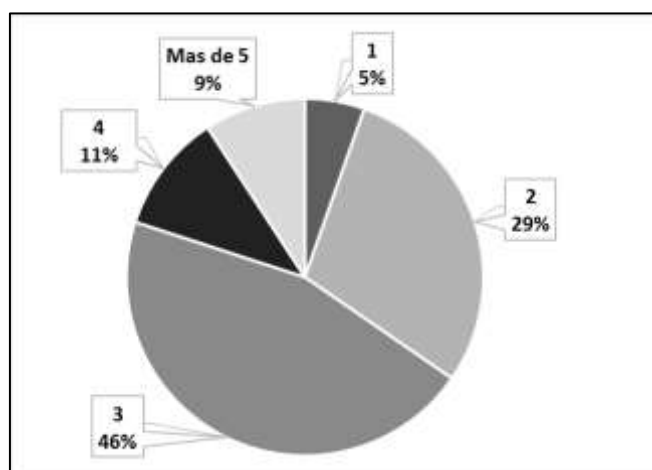


Figura 14 Número de alcobas

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Por otro lado, en los resultados mostrados en la Figura 14, revelan que el 46% de los encuestados indican que tienen 3 alcobas en sus viviendas, seguidos de 2 alcobas con una participación del 29%, también el 11% indican que tienen 4 alcobas, y en menor medida el 9% y el 5% de los encuestados poseen más de 5 alcobas y 1 alcoba respectivamente.

Con respecto al número de baños, el 44% de los encuestados afirman tener 1 baño en sus viviendas, el 36% indican tener 2 baños y el 12% con 3 baños. En menor proporción se encuentra con 4 y 5 o más baños con 4% respectivamente (ver Figura 15).



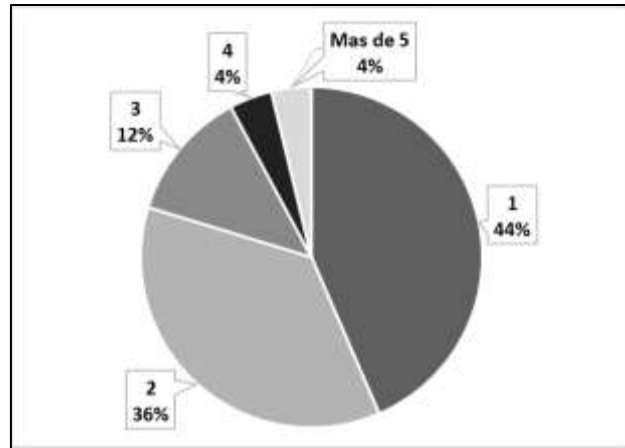


Figura 15 Número de baños

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

### 2.3. Razones de interés para adquirir vivienda nueva

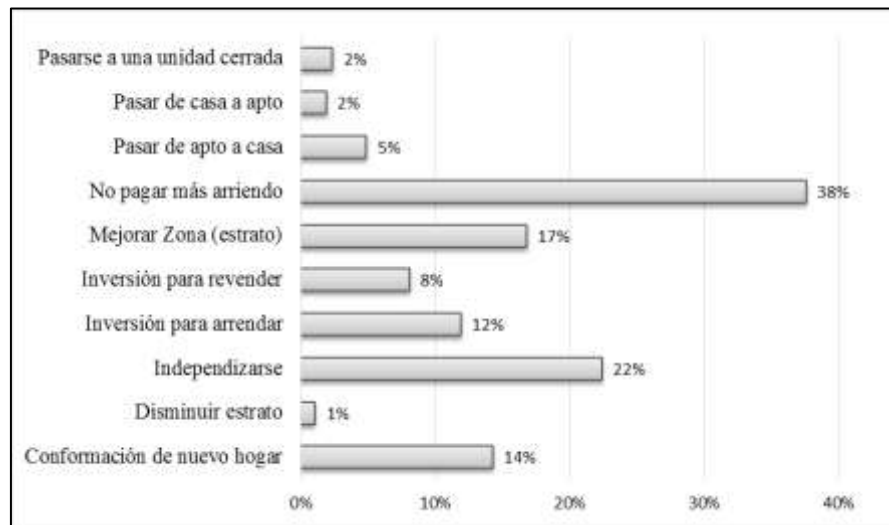


Figura 16 Razones de interés para adquirir vivienda nueva

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Entre la escogencia múltiple de las razones de interés para adquirir vivienda nueva, en su mayoría es para no pagar más arriendo con una participación del 38%, la segunda razón es por independizarse 22%, tercero para mejorar zona (estrato) 17%, cuarto para la conformación de nuevo hogar 14% y una quinta razón destacada es para la inversión para arrendar 12%.

## 2.4. Características de la vivienda nueva

En este subapartado se desarrolla un análisis descriptivo de las Características de la Vivienda Nueva comprendidos en 9 dimensiones: tipo de vivienda buscada según capacidad de pago, comprar totalmente construido o sobre planos, estrato socioeconómico en que desean comprar, número de alcobas que prefieren tener, número de baños que prefieren tener, número de garajes que prefieren tener, metros cuadrados de la vivienda nueva que buscan comprar, ubicación de preferencia y sector que busca vivir.

En la primera dimensión, tipo de vivienda buscada según capacidad de pago, el 39,4% de los encuestados se encuentran buscando una casa independiente y, en segundo lugar, el 35,9% se encuentran buscando apartamento, seguidos de casa en conjunto cerrado 23,8% y en menor medida apartaestudio 0,8% (ver Figura 17).

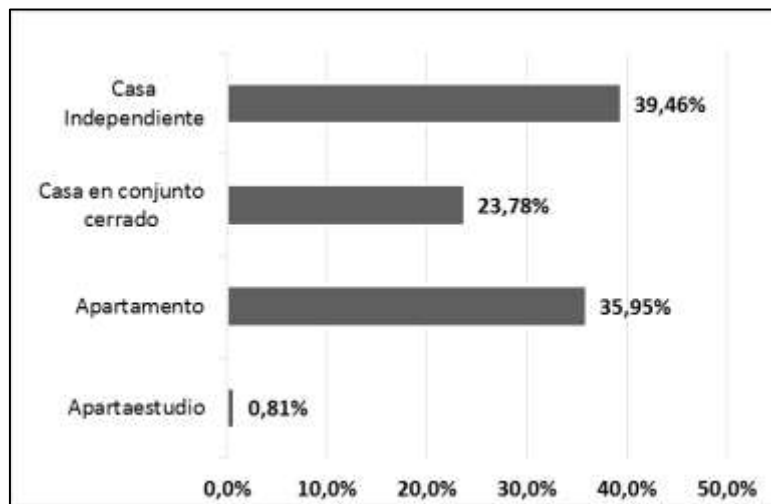


Figura 17 Tipo de vivienda buscada según capacidad de pago

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Al analizar la capacidad de pago de los encuestados, en la Figura 18 se observa una igualdad de preferencias (50%), tanto en comprar vivienda totalmente construida como sobre planos

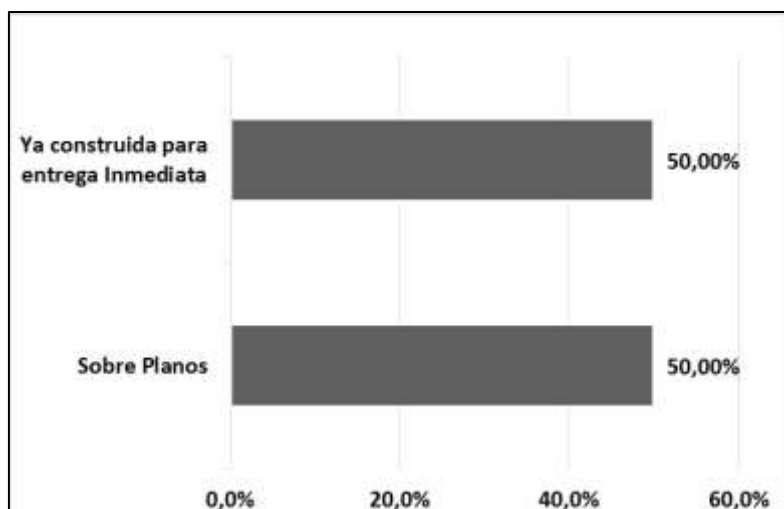


Figura 18 Comprar totalmente construida o sobre planos

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Con respecto al estrato socioeconómico en que desean adquirir vivienda, los encuestados desean comprar vivienda en mayor proporción en los estratos 3, 4 y 2 con un 45,1 p.p., 24,3 p.p. y 12,2 p.p. respectivamente. Evidenciando la preferencia de buscar en estratos medios y optar por una mejor calidad de vida. En menor medida se encuentra el estrato 1 con un 0,5% (ver Figura 19).

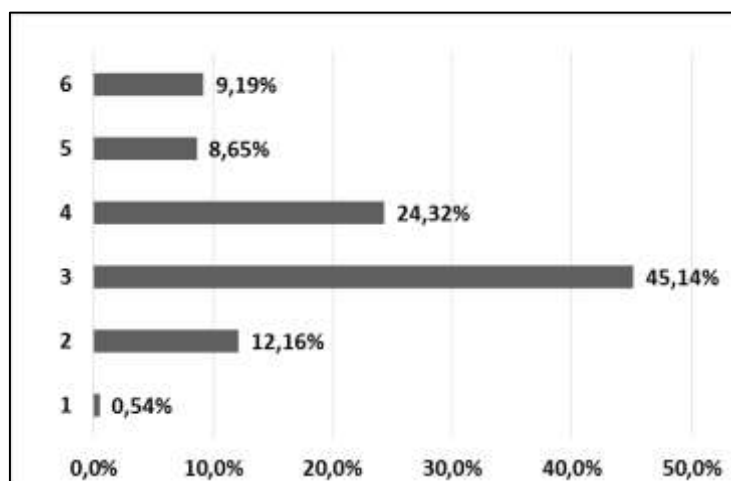


Figura 19 Estrato socioeconómico en que desean comprar

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

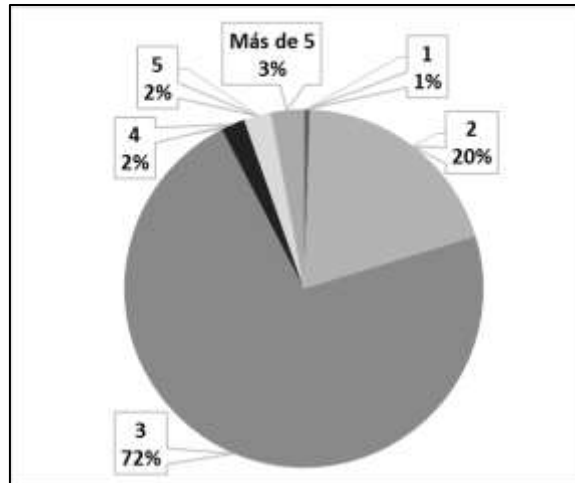


Figura 20 Número de alcobas que prefieren tener

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Al analizar el número de alcobas que prefieren tener (ver Figura 20), en mayor proporción, el 72,2% de los encuestados prefieren buscar una vivienda con 3 alcobas y el 19,7% prefieren con 2 alcobas. En menor proporción, están los que buscan 1 alcoba y 4 alcobas, con 0,5 y 2,2% respectivamente.

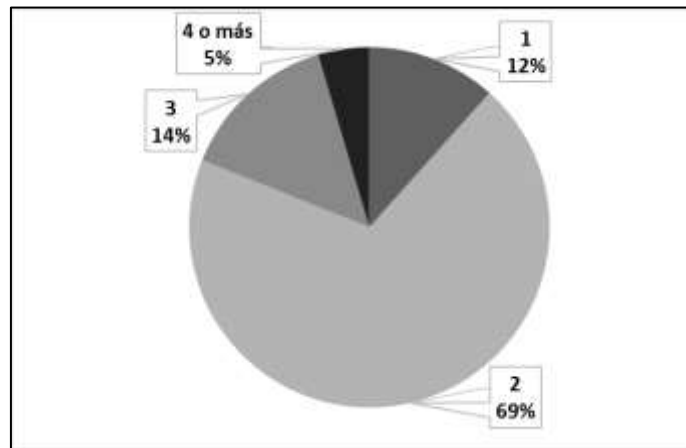


Figura 21 Número de baños que prefieren tener

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Con respecto al número de baños que prefieren tener, los encuestados prefieren en mayor proporción con 2 baños 69%, 3 baños 14% y un baño 12%. En menor proporción se encuentra los que buscan 4 o más baños con un 5% (ver Figura 21).

Al analizar el número de garajes, el 66% de los encuestados prefieren tener al menos 1 garaje en la vivienda a comprar, seguidos de un 17% de los que no prefieren tener garaje, seguido de los que prefieren tener 2 y 3 o más garajes, con un 16 y 1% respectivamente (ver Figura 22).

En la Figura 23 se analiza los metros cuadrados de la vivienda que desean tener, en la cual se indica que el 30% de los encuestados prefieren que su vivienda nueva se encuentre entre un rango de 85 – 100 M<sup>2</sup>, seguidos de un 25,7% con rango de 60 – 85 M<sup>2</sup>, 21,9% con un rango 100 – 150 M<sup>2</sup> y 12,2% con un rango 45 – 60 M<sup>2</sup>.

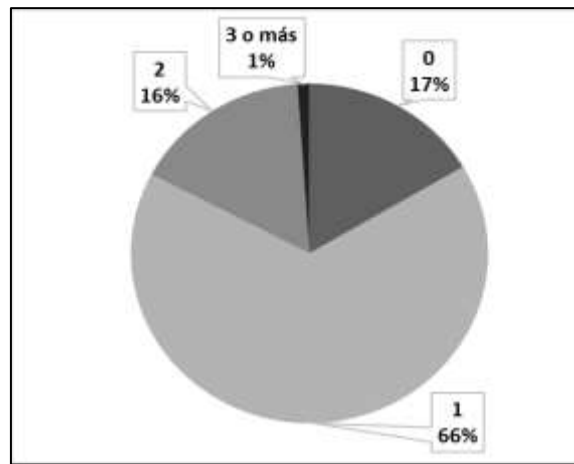


Figura 22 Número de garajes que prefieren tener

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

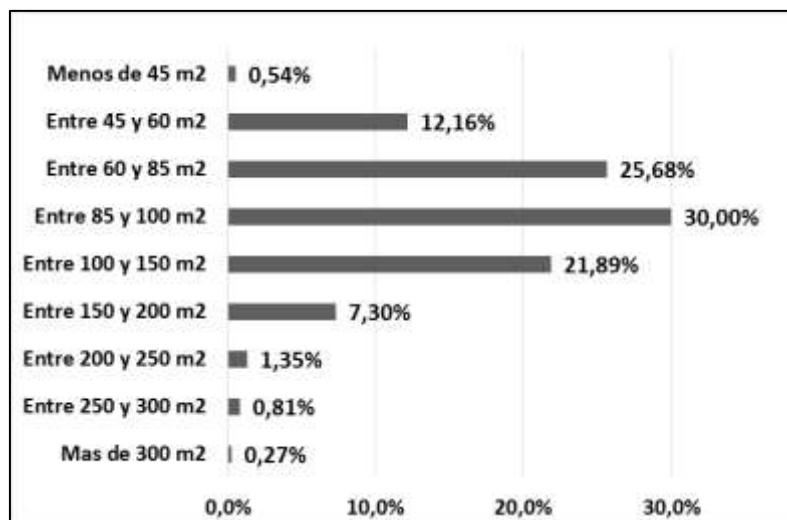


Figura 23 Metros cuadrados de la vivienda nueva que buscan comprar

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Tabla 1 Ubicación de preferencia

<b>UBICACIÓN DE PREFERENCIA</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Ubicado cerca a colegios y universidades	13,2%	8,9%	18,6%	24,3%	<b>34,9%</b>
Ubicado cerca de estaciones / paraderos de Transcaribe	19,7%	11,4%	17,8%	21,9%	<b>29,2%</b>
Ubicado cerca de un centro comercial o supermercado	2,4%	2,2%	11,6%	28,9%	<b>54,9%</b>
Ubicado en una zona central de la ciudad	8,1%	6,8%	19,7%	27,8%	37,6%
Ubicado en el municipio de Turbaco	<b>50,5%</b>	14,1%	9,2%	14,6%	11,6%
Ubicado en el municipio de Arjona	<b>66,2%</b>	15,9%	7,8%	5,4%	4,6%
Ubicado en la zona norte Boquilla - Manzanillo	<b>65,9%</b>	14,3%	8,6%	4,6%	6,5%
Ubicado cerca de la terminal de transporte	<b>48,6%</b>	14,3%	13,8%	11,4%	11,9%

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Con respecto a la ubicación de preferencia, en una escala del 1 al 5, siendo 5 el de mayor preferencia y 1 de menor preferencia, el 34,9% de los encuestados prefieren estar ubicados cerca de colegios y universidad, el 29,2% prefieren cerca de estaciones/paraderos de Transcaribe y el 54,9% responde cerca de un centro comercial o supermercado. En caso contrario, el 50,5% de los encuestados no prefieren estar ubicados en el municipio de Turbaco, el 66,2% en el municipio de Arjona, 65,9% cerca de la zona norte Boquilla – Manzanillo y el 48,6% cerca de la terminal de transporte (ver Tabla 1).

Por último, al analizar el sector que busca vivir, el 67,6% de los encuestados indican que prefieren vivir en barrios tradicionales y el 32,4 prefieren en barrios nuevos que se encuentran en desarrollo (ver Figura 24). De acuerdo con el informe del *I Estudio de preferencias del consumidor de vivienda nueva en Cartagena de Indias*, algunos de los barrios/sector/municipio de mayor interés por los encuestados son Turbaco, Castillogrande, Manga, Bocagrande, El Recreo, Campestre, Los Alpes, La Terminal, Castellana, Las Gaviotas, Pie de la Popa, Socorro, Blas de Lezo, Ternera, entre otros.

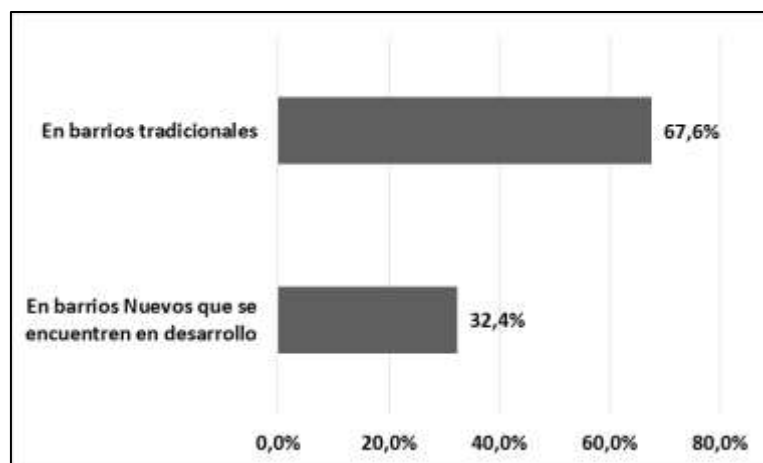


Figura 24 Sector que buscan vivir

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

## 2.5. Modo de Financiación de la Vivienda Nueva

En este subapartado se desarrolla un análisis descriptivo del Modo de Financiación de la Vivienda Nueva en 6 componentes: forma de pago, número de años que desea emplear para su financiación, recursos que provendrían para pagar la cuota inicial, valor de la vivienda nueva que desea adquirir, disposición a pagar por una cuota mensual de crédito y mecanismos para financiar la vivienda nueva.

Con respecto a la primera dimensión, forma de pago de la vivienda nueva, el 95,4% indican que pagaran de forma financiada y el 4,6% de contado (ver Figura 25). Con base a esta información se puede deducir, una alta proporción de personas que buscan financiación para poder adquirir vivienda nueva, que, gracias a la existencia de los programas de subsidios de vivienda por parte de Gobierno Nacional, pueden dar un mayor acceso para la adquisición de este importante bien.

Por consiguiente, al analizar el número de años que desea emplear para la financiación, el 45% de los encuestados desean emplear una financiación de la vivienda nueva en un término de 10 a 15 años, el 34% lo desean en un periodo de 5 a 10 años, el 13% en menos de 5 años y el 8% entre 15 a 20 años (ver Figura 26).

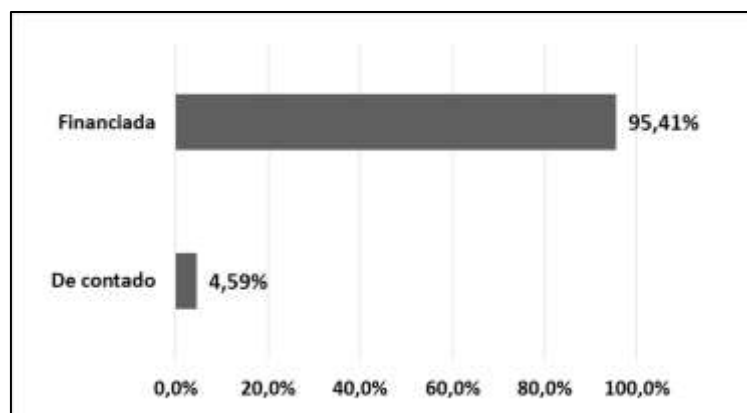


Figura 25 Forma de pago

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

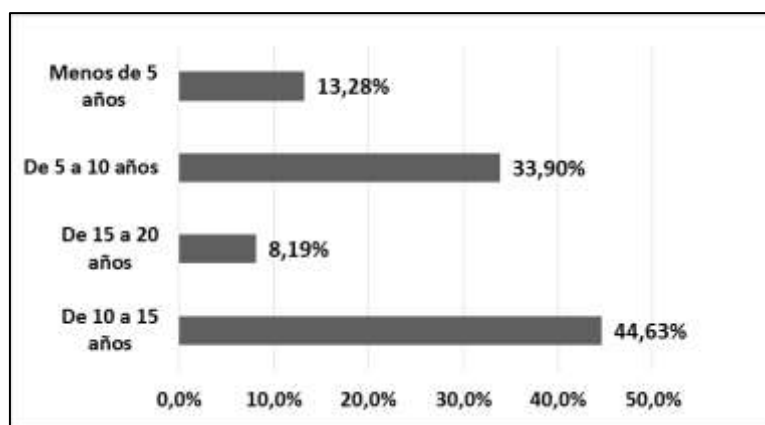


Figura 26 Número de años que desea emplear para su financiación

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Con respecto a los recursos que provendrían para pagar la cuota inicial, entre la escogencia múltiple de indicar dichos recursos, el 70,7% de los encuestados indicaron que utilizarían sus ahorros, seguido de salario con un 60,7%, liquidación de cesantías 25,7% y venta de vivienda actual 9,8%, como los más representativos (ver Figura 27).

En el caso del valor de la vivienda nueva que los encuestados desean adquirir, en millones de pesos, se encuentra en mayor proporción que el 19,4% prefieren un rango de 61-80 millones, el 18,1% en un rango de 81-100 millones, el 17,5% más de 200 millones, el 14,8% en un rango de 101-130 millones y el 12,4% entre 46-60 millones de pesos (ver Figura 28).





Figura 27 Recursos que provendrían para pagar la cuota inicial

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

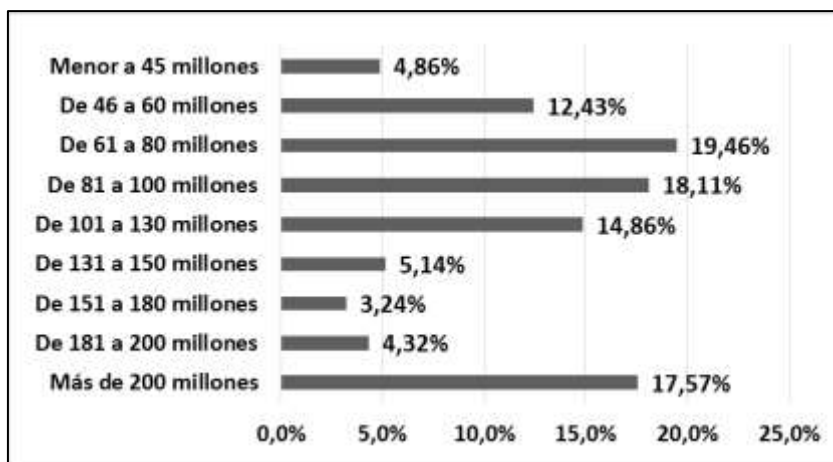


Figura 28 Valor de la vivienda nueva que desea adquirir

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

Al analizar la disposición a pagar por una cuota mensual de crédito, el 26,3% de los encuestados están dispuestos a pagar entre 400-600 mil pesos, el 19,2% en un rango entre 1-2 millones, el 18,7% entre 600-800 mil pesos, en 17,1% entre 800 mil – 1 millón, en menor medida hasta 200 mil con 3,8% (ver Figura 29).

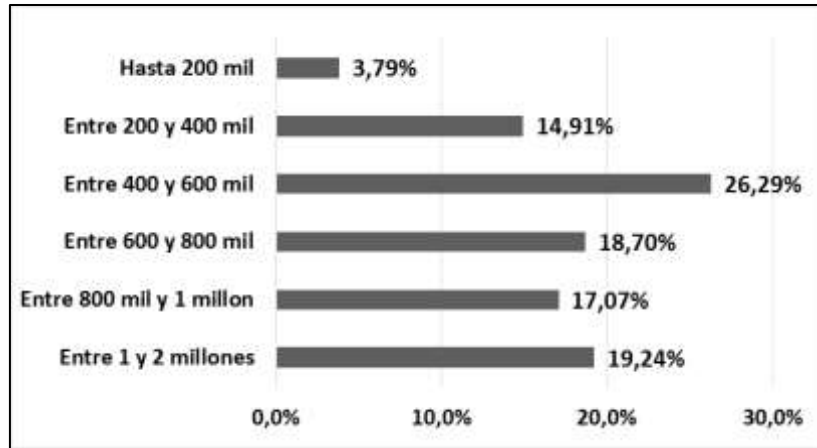


Figura 29 Disposición a pagar por una cuota de crédito

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

En la última dimensión, mecanismos para financiar la vivienda nueva, entre la escogencia múltiple acerca de dichos mecanismos, señalan que el 82,1% financiaría por medio de banco, seguido de un 7% tanto del Fondo Nacional del Ahorro como en Caja de Compensación. En menor proporción se la empresa donde trabaja y otros, con un 4,6% respectivamente (ver Figura 30).

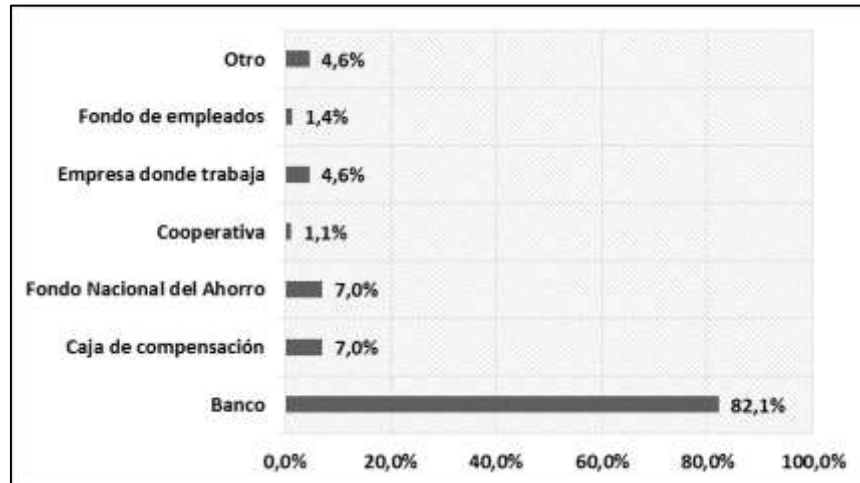


Figura 30 Mecanismos para financiar la vivienda nueva

Fuente: Elaboración Autor basado en el I EPCVN

En suma, en el desarrollo de este segundo apartado se puede concluir que el 62% de los consumidores pertenecen al estrato 2 y 3, el 67% son trabajadores dependientes, el 61% de los ingresos totales del hogar se encuentran entre 1 – 5 SMLMV, el 52% están casados y el 24% están

solteros, el 41% son profesionales y el 24% son técnicos o tecnólogos, y el 61% se ubican en un rango etario entre 20 a 40 años. Además, el 41% viven arriendo y el 37% en vivienda familiar, viviendo en una vivienda promedio de 61 a 86 M<sup>2</sup>.

La mayoría de las personas encuestadas, prefieren buscar vivienda nueva para no pagar más arriendo y poder independizarse, buscando casa independiente o apartamento, sea en un estrato socioeconómico 3 o 4, con un rango promedio de área entre 60 a 100 M<sup>2</sup>. Por lo general, financiarían su vivienda nueva a un término entre 10 a 15 años o 5 a 10 años, los recursos económicos de los consumidores para poder cumplir su sueño de ser propietario son de salario, ahorros y liquidación de cesantías. Buscan un valor promedio de la vivienda sea 61 – 80 millones, 81 – 100 y más de 200 millones de pesos respectivamente, y los mecanismos para lograr dicha financiación serían de banco, caja de compensación o Fondo Nacional del Ahorro.

Todas estas evidencias encontradas son importantes para los desarrolladores y constructores, de cómo las personas prefieren vivir, bajo qué características y que criterios, que al final de cuentas los futuros proyectos inmobiliarios deben amoldarse y contextualizarse bajo estos escenarios, y que además las políticas públicas ya han entrado en acción para permitir que la gran parte de la población sea beneficiada en algunos de los programas ofrecidos por el sector público y el sector privado.

### 3. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS

En este apartado, se hace referencia a la caracterización de la oferta de vivienda nueva en Cartagena de Indias en el periodo 2011 – 2015, lo cual tiene que ver con los proyectos urbanísticos de vivienda nueva llevados a cabo en la ciudad durante este periodo. Para lograrlo, se tuvieron en cuenta las siguientes variables y las dimensiones correspondientes a abordar:

- Ubicación proyectos de vivienda: Año del proyecto y la zona en que se encuentre ubicada
- Factores económicos: Estrato socioeconómico y rango de propiedad
- Estado del proyecto: Tipo de vivienda y rango de área
- Situación del proyecto: Fase de construcción
- Cuenta: Indicador de la actividad edificadora –LIVO-
- Segmento de vivienda: Clasificación de la vivienda entre interés social o no de interés social (VIS, No VIS, VIPA)

#### 3.1. Ubicación proyectos de vivienda

- 1) **Año del proyecto:** este indicador relaciona la identificación del número de proyectos de vivienda de acuerdo con el número de unidades que va introduciendo en el mercado (mes – año), dado que puede haber un mismo proyecto de vivienda que con el paso del tiempo va introduciendo unidades de vivienda en sus distintas fases, contando así las veces en el tiempo que introduce dichas unidades en el mercado.

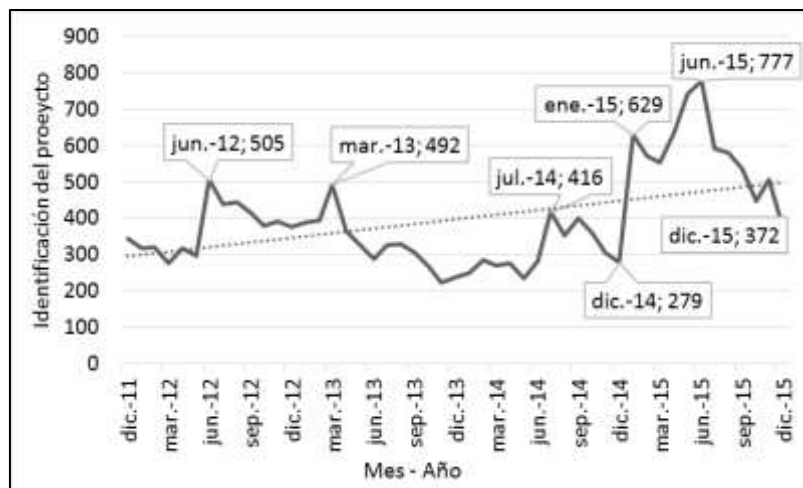


Figura 31 Año del proyecto

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

En la Figura 31 se puede observar que los proyectos de vivienda en Cartagena de Indias han tenido una tendencia creciente en el tiempo alcanzado varios picos, en junio del año 2012, 505 proyectos introducen nuevas unidades de vivienda, otro pico es enero de 2015 donde 629 proyectos introducen nuevas unidades al mercado y seguidamente en junio del mismo año alcanza el número de 777 proyectos. Es notorio como en el año 2015 se observa un cambio en el grafico debido a la fuerte intervención de las políticas públicas. Durante el año 2014 tiene un comportamiento relativamente estable con algunos picos como en el mes de julio con la participación de 416 proyectos.

- 2) **Zona:** comprende la ubicación del proyecto dentro de las 19 zonas establecidas por el censo de obras del gremio constructor para su seguimiento espacial.

En total durante el periodo 2011 – 2015 hubo en desarrollo 222 proyectos inmobiliarios de vivienda nueva en el distrito de Cartagena de Indias. En la Figura 32 se evidencia que en la zona 1 se concentra el 46,4% de los proyectos desarrollados, en esta zona se concentra los barrios/sectores turísticos de la ciudad. En segundo lugar, la zona 13 concentra el 9,9% de los proyectos desarrollados, en esta zona se encuentran los barrios El Recreo, San José de los

Campanos, Ternera, Santa Lucía, La Concepción, entre otros, que son barrios de gran interés por los constructores y demandantes de vivienda nueva. También, en la zona 16 concentra el 8,1% de los proyectos y se encuentran ubicados el sector del Anillo Vial, Barcelona de Indias, La Boquilla, entre otros. Y en tercer lugar de mayor concentración es la zona 18, que comprende el sector Variante y Turbaco, y se encuentra inscritos como proyectos de Cartagena. Por otro lado, los sectores 6, 7, 8, 10 y 12 concentran cada uno entre el 4 – 4,5% de los proyectos desarrollados. Cabe resaltar, que en la zona 4 no hay proyectos desarrollados, en este comprende La Esperanza, La Quinta, La Candelaria, entre otros.

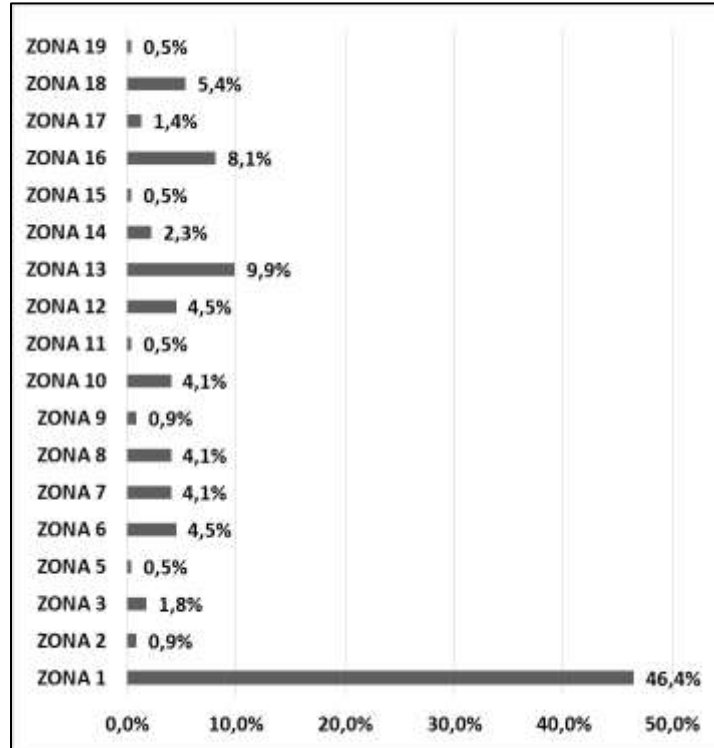


Figura 32 Ubicación proyectos por meses

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

### 3.2. Factores económicos

- 1) **Estrato:** en este comprende el estrato socioeconómico en el cual se encuentra ubicado el proyecto.

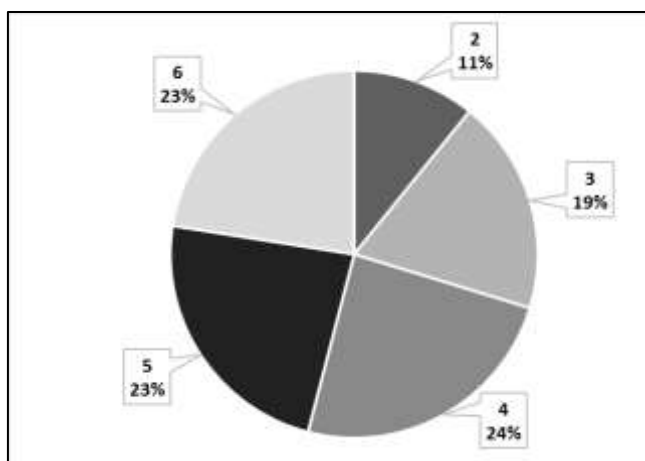


Figura 33 Estrato socioeconómico

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

De los 222 proyectos desarrollados en Cartagena de Indias, el 24% se concentran en el estrato 4, y en los estratos 5 y 6 se concentran el 23% en cada uno. En el estrato 3 se concentra el 19% y en el estrato 2 en el 11% (Ver Figura 33).

2) **Rango de propiedad:** corresponde el valor de las viviendas ofrecidas por los proyectos de vivienda nueva. Existen proyectos en el que ofrecen más de un tipo de vivienda según sea valor o rango de propiedad medido en SMLMV, los cuales pueden ser: VIS-VIP<sup>6</sup> (Hasta 70 SMLMV), VIS (70 – 135), No VIS (135 – 235), No VIS (235 – 335), No VIS (Más de 335).

Tabla 2 Rango de propiedad

Rango de propiedad	Segmento	Número de Proyectos	Participación %
Hasta 70	VIP - VIS	8	2,7%
70 - 135	VIS	27	9,2%
135 - 235	No VIS	41	14,0%
235 - 335	No VIS	57	19,5%
Más de 335	No VIS	159	54,5%

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

<sup>6</sup> De acuerdo con la amplia normatividad colombiana en relación con las viviendas de interés social (VIS). En la clasificación se encuentran dos Segmentos de Vivienda: Segmento VIS y Segmento No VIS. En el segmento VIS, se hace una subclasificación en vivienda de interés prioritario (VIP) con un rango de hasta 70 SMLMV y el segmento VIS desde 70 hasta 135 SMLMV.

En la Tabla 2 se puede observar que de los 222 proyectos de vivienda desarrollados en la ciudad ofrecen una mayor participación en el segmento No VIS, en el rango de propiedad de más de 335 SMLMV concentra el 54,5%. Los rangos 135-235 y 235-335 SMLMV respectivamente, concentran el 14% y 19,5%. Con respecto al segmento VIS, se encuentra que la participación de viviendas tipo VIP es del 2,7% y tipo VIS son del 9,2%. Estas cifras demuestran poca participación de viviendas VIP-VIS en la oferta de vivienda en el mercado cartagenero, representando el 12% de los proyectos de viviendas desarrollados en la ciudad.

### 3.3. Estado del proyecto

#### 1) Tipo de vivienda

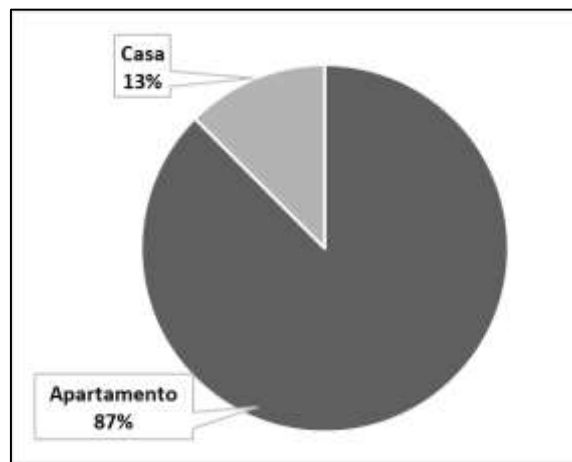


Figura 34 Tipo de vivienda

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

De los 222 proyectos desarrollados en la ciudad, el 87% ofrecen viviendas de tipo apartamento y un 13% ofrecen viviendas de tipo casa (ver Figura 34). Estas cifras pueden ser explicadas dado por una creciente de oferta inmobiliaria vertical y escaso suelo en zonas turísticas, llevando a que los constructores ofrezcan más apartamento que casa.



2) **Rango de área:** este indicador comprende el número de proyectos de vivienda que ofrecen según sea el rango de área, medido en metros cuadrados. Existen proyectos de vivienda en que pueden ofrecer más de un tipo de vivienda según su área.

En el Figura 35 se muestra que de los 222 los proyectos de vivienda se pueden destacar que hay 190 proyectos habitacionales con un rango entre 51 – 90 m<sup>2</sup>. También, existen 154 proyectos con un rango entre 91 – 130 m<sup>2</sup>. En tercer lugar, están las viviendas con un rango de 131 – 170 m<sup>2</sup> con 78 proyectos habitacionales. Las viviendas menores a 51 m<sup>2</sup> y con un rango entre 171 – 210 m<sup>2</sup>, hay por lo menos 34 proyectos respectivamente.

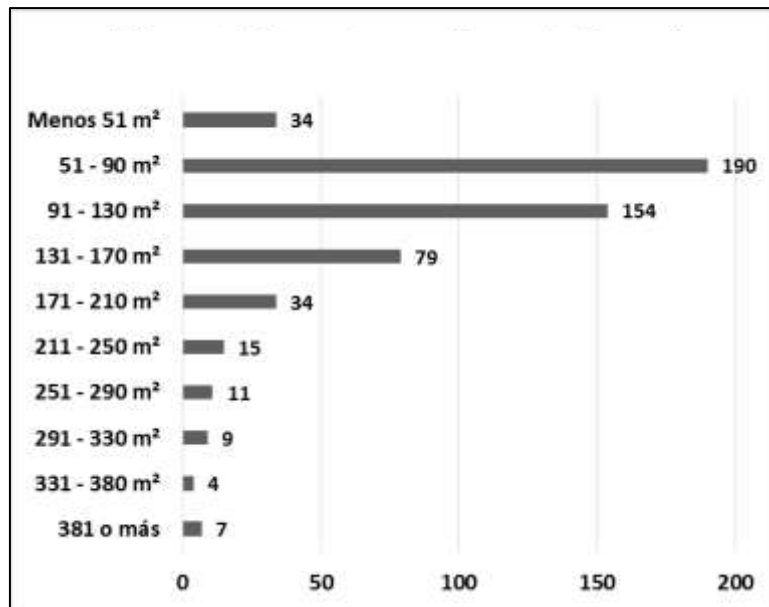


Figura 35 Rango de área

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

### 3.4. Situación del proyecto

1) **Fase de construcción:** este indicador tiene en cuenta los distintos proyectos de vivienda nueva según la fase de construcción (preliminar, cimentación, estructura, obra negra, acabados, terminado) en la que se encuentre las unidades habitacionales, dependiendo de su rango de área, rango de propiedad y tipo de vivienda.

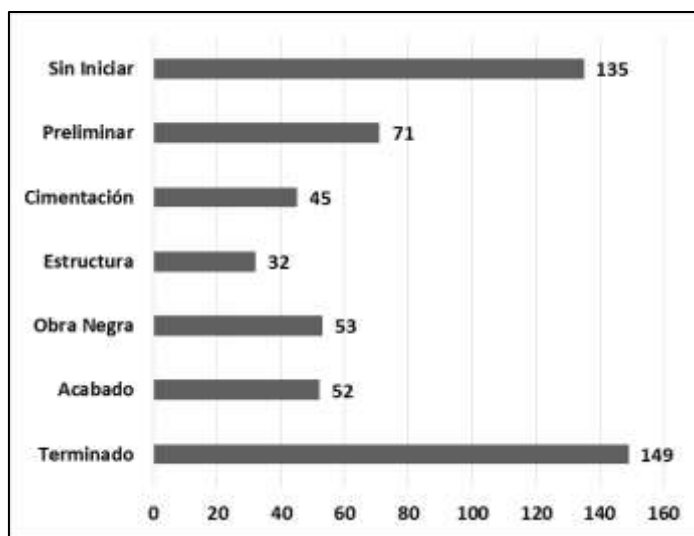


Figura 36 Fases de construcción

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

En la Figura 36 se puede observar que, del total de los proyectos de vivienda nueva, 135 se encuentran fase sin iniciar (preventa). 71 proyectos en fase preliminar (se va a iniciar la construcción). 45 en fase cimentación (comienza la excavación). 32 en estructura (vigas, columnas, entrepisos, muros). 53 en obra negra (pañete, construcción de muros no estructurales, perfilería, entre otros). Hay 52 acabados (cuando se encuentra pintados en su totalidad y la instalación según sea el caso de closets, muebles, enchapes en muros y pisos, entre otros). Y por último, se encuentra 149 en fase terminado (instalación completa de todos los elementos de las fases anteriores).

### 3.5. Cuenta

- 1) **Indicador de la actividad edificadora:** el indicador LIVO es una herramienta de análisis de Coordinada Urbana – Camacol que permite predecir la evolución del PIB del sector, CU<sup>7</sup> inicia seguimiento a los proyectos antes que el DANE, debido que comienzan desde preventa y no desde construcción (Coordinada Urbana, 2012). El indicador LIVO

<sup>7</sup> Coordinada Urbana.

comprende Lanzamiento, Iniciación, Ventas y Oferta de unidades habitacionales (Urbana, 2016):

- **Lanzamiento:** Son las unidades que salen a la venta en un periodo determinado de tiempo. Los lanzamientos son el reflejo de la dinámica de la actividad edificadora.
- **Iniciaciones:** Son las unidades que inician construcción en un periodo determinado de tiempo. Las iniciaciones tienen su impacto principal en el mercado laboral y en el PIB de la construcción.
- **Ventas:** Son las compras de soluciones inmobiliarias por parte de los clientes finales. Las ventas reflejan el comportamiento de la demanda de vivienda.
- **Oferta disponible:** Son los inmuebles que a la fecha de corte están disponibles a la venta. A medida que tiende a aumentar, se genera la posibilidad de que un mayor número de hogares accedan a una solución habitacional.

## Lanzamiento

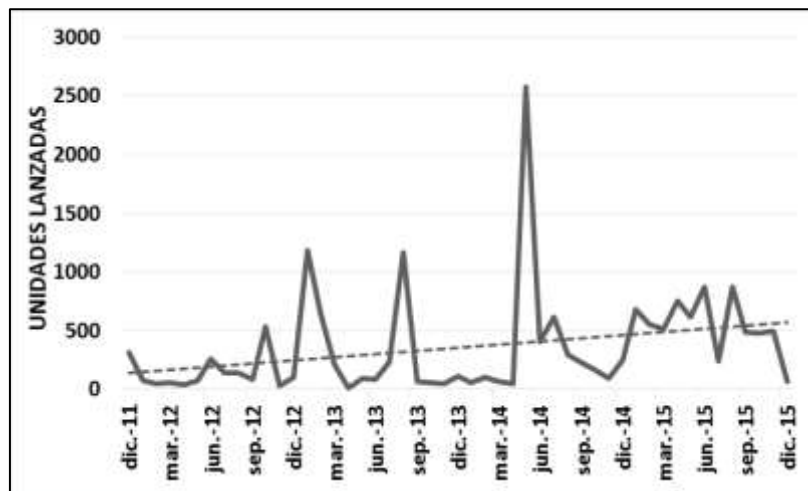


Figura 37 Unidades lanzadas

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Como se puede observar en la Figura 37, el nivel de unidades lanzadas en la ciudad de Cartagena ha tenido una tendencia creciente en el tiempo, observando una mayor dinámica desde mediados del 2014, debido a la constante intervención del gobierno.

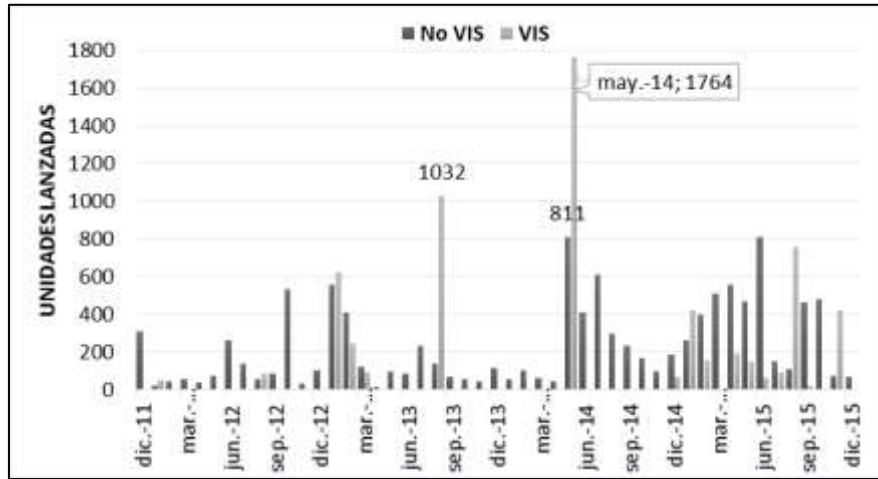


Figura 38 Unidades lanzadas (VIS y No VIS)

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

El nivel de unidades lanzadas según el segmento VIS o No VIS, en la Figura 38 se observa una tendencia creciente en ambos, pero el segmento No VIS ha tenido una mayor dinámica en el tiempo.

### Iniciación

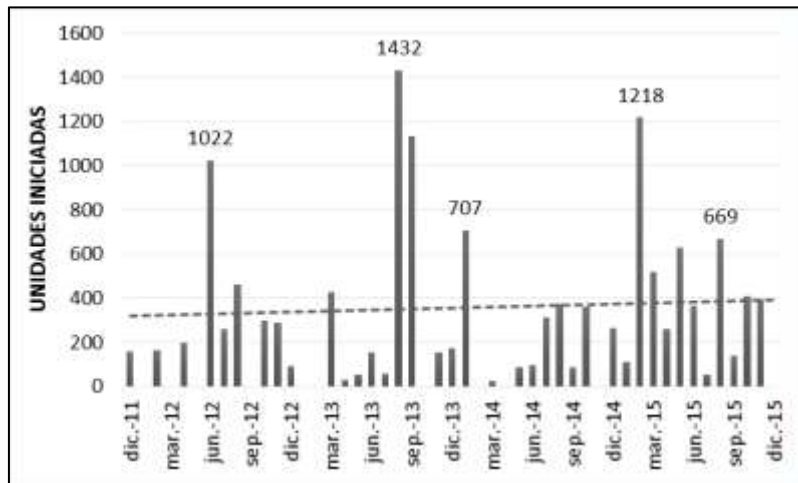


Figura 39 Unidades iniciadas

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Al analizar el comportamiento en el nivel de unidades iniciadas en la ciudad, se observa en la Figura 39, una tendencia creciente, principalmente a mediados del 2013 y durante el 2015.

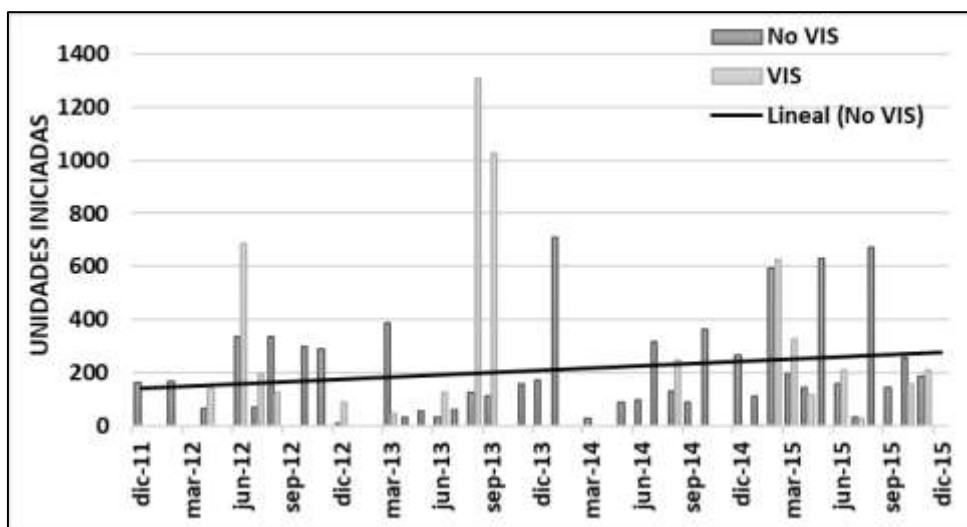


Figura 40 Unidades iniciadas (VIS y No VIS)

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

El nivel de unidades iniciadas por segmento VIS/No VIS, muestra que las No VIS ha tenido una tendencia creciente, explicado por haber alcanzado mayores volúmenes en el tiempo, mientras que las VIS ha sido de menor dinámica y con periodos de ausencia, salvo en junio de 2012 y agosto - septiembre de 2013 que alcanzaron un mayor número de unidades que las No VIS (Figura 40).

### Ventas (valor)

El nivel del valor de las ventas de vivienda en Cartagena ha venido incrementándose en el tiempo, superando los 200 millones de pesos en el mes. Esta situación se explica por la fuerte intervención de las políticas públicas en el mercado de vivienda nueva, mediante los incentivos otorgados por el Estado para la compra de vivienda nueva (ver Figura 41).

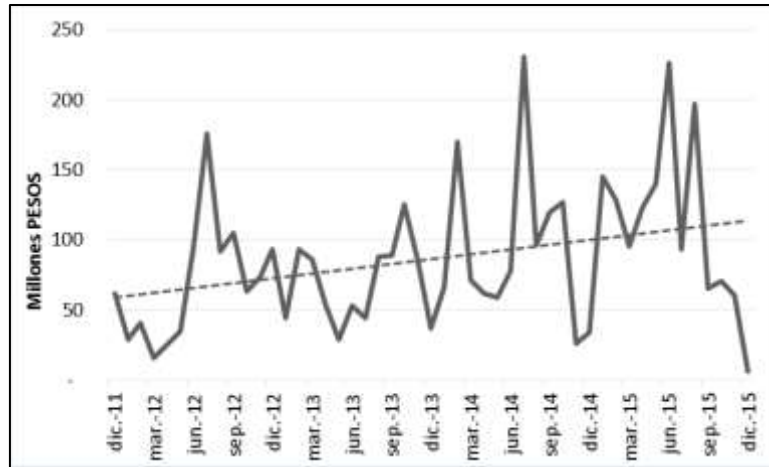


Figura 41 Unidades valor en ventas

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

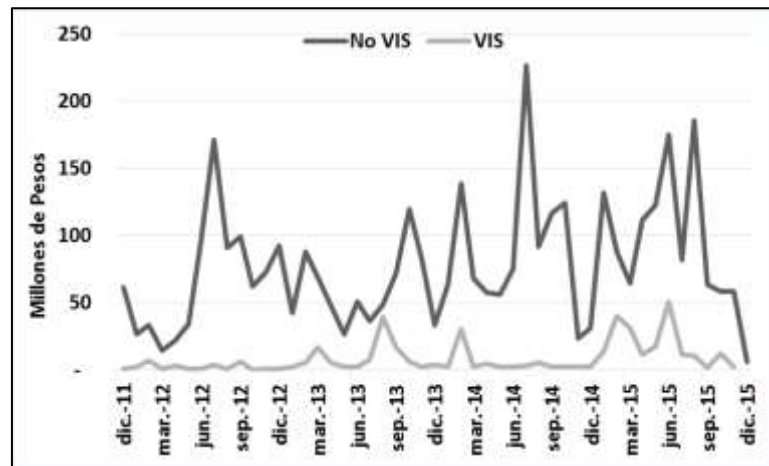


Figura 42 Unidades valor ventas (VIS y No VIS)

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Teniendo en cuenta los segmentos VIS y No VIS, el valor de las ventas en el tiempo han sido impulsados en mayor cuantía por el segmento No VIS, lo cual se evidencia en la Figura 42, lo que demuestra un segmento valorizado según sus ventas.

## Ventas (Unidades)

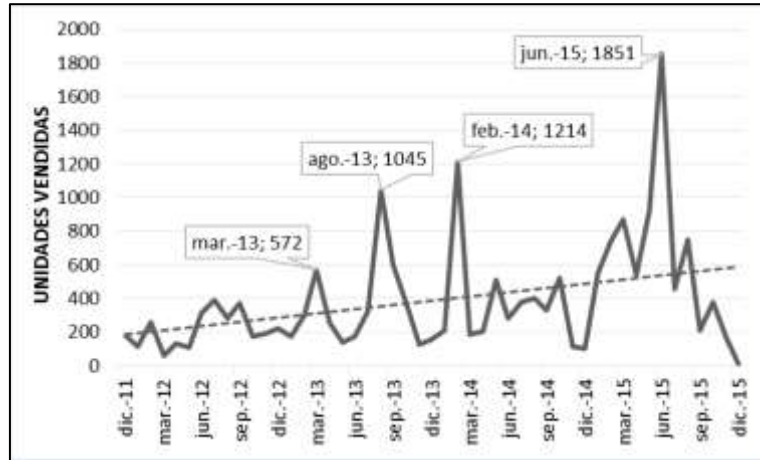


Figura 43 Unidades vendidas

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Al analizar el comportamiento en el nivel de unidades vendidas en Cartagena, en la Figura 43, se puede observar que esta ha experimentado un rápido crecimiento, pasando a vender en el 2012 en un rango no mayor a 400 unidades a vender en el 2015 una cantidad mayor a las 700 unidades en promedio.

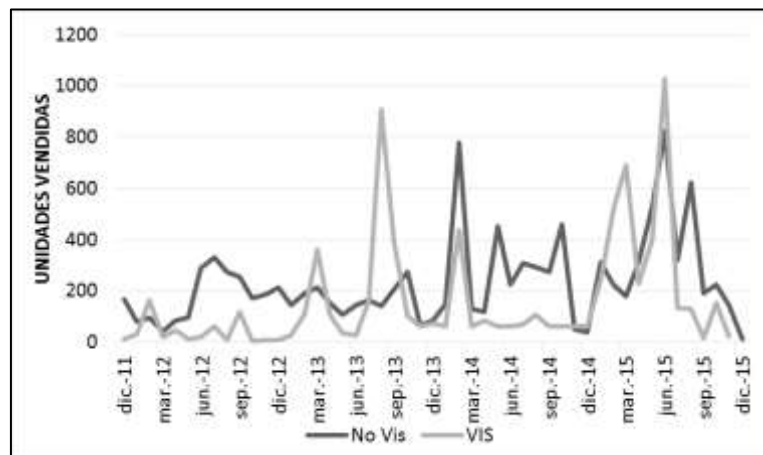


Figura 44 Unidades vendidas (VIS y No VIS)

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Segmentando el nivel de unidades vendidas, se encuentra que en gran parte del tiempo las viviendas No VIS vendidas superan a las VIS vendidas (ver Figura 44), salvo en algunos meses de

2013 y 2015, se puede deducir que el mercado VIS no logra vender más que las No VIS dado que el desarrollo y construcción de proyectos VIS no es constante.

### Oferta disponible

La oferta disponible de unidades de vivienda en la ciudad ha experimentado un fuerte crecimiento, durante en el 2011 – 2012 las unidades disponibles eran alrededor de 2.000, llegando a un rango promedio entre 4.000 – 5.000 unidades disponibles en el mercado durante el 2012 – 2015 (ver Figura 45).

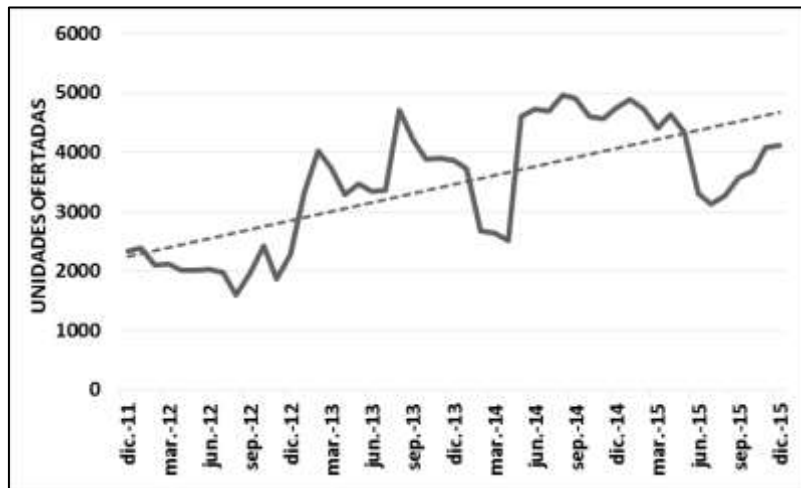


Figura 45 Unidades ofertadas

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

Segmentando la oferta disponible, se encuentra que el segmento No VIS cuenta con más unidades disponibles en el mercado que en el caso del segmento VIS, este último tuvo una importante participación en el 2014, ya que predominaba un mayor número de unidades VIS en oferta, ubicándose en un rango comprendido entre 2.500 – 3.000 unidades, hasta descender rápidamente en el 2015 (ver Figura 46), lo que significaría una rotación prudente de la oferta en el mercado y como este se vacía, dado por la demanda de los consumidores de este bien.



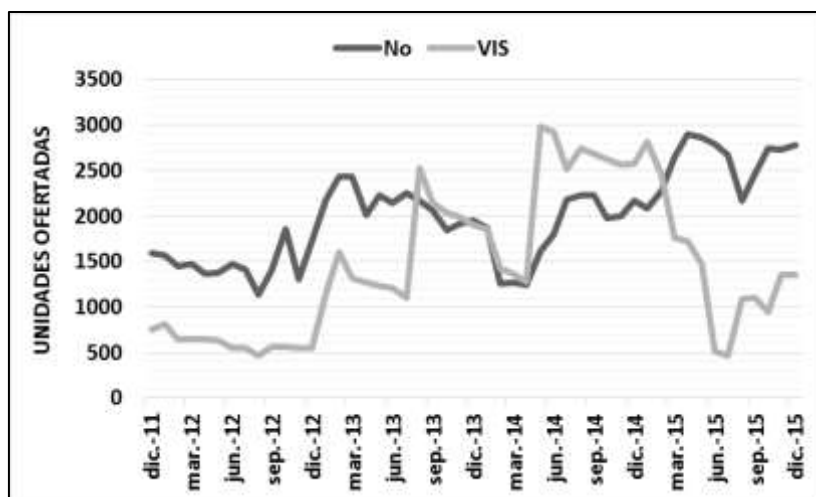


Figura 46 Unidades ofertadas (VIS y No VIS)

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

### 3.6. Segmento de vivienda

#### 1) Clasificación de la vivienda entre interés social o no de interés social

Tabla 3 Número de proyectos por segmento

Segmento	Número de proyectos	(%)
VIP	7	2,9%
VIPA	1	0,4%
VIS	27	11,2%
No VIS	206	85,5%

Como se puede apreciar en la Tabla 3, en la ciudad de Cartagena durante el periodo 2011 – 2015, se han desarrollado 206 proyectos de viviendas No VIS, lo que representa el 85,5% de participación de los proyectos, 27 proyectos de vivienda tipo VIS (11,2%), 7 proyectos tipo VIP (2,9%) y finalmente un proyecto especial tipo VIPA (0,4%).

Finalmente, se puede anotar que la caracterización de la oferta inmobiliaria en la ciudad revela que el número de proyectos desarrollados se ha aumentado, concentrándose en un alto porcentaje en la zona turística de Cartagena, anillo vial y sus alrededores, en barrios de estrato medio y medio-altos de la localidad industrial de la bahía (Localidad 3) y en alrededores de Variante, Terminal y

Avenida Circunvalar. Los estratos 3, 4, 5 y 6 se encuentran gran parte del desarrollo inmobiliario de la ciudad, siendo proyectos en su mayoría No VIS y tipo apartamento, con una vivienda promedio entre 51-90 y 91-130 M<sup>2</sup> respectivamente. El indicador LIVO refleja un buen dinamismo en el tiempo, donde el segmento No VIS tiene mayor representatividad, además demuestra un sector constructor mucho más grande y consolidado en toda la ciudad, enfrentando la problemática de poco uso del suelo disponible y los problemas endémicos del Distrito, en donde las políticas públicas deben entrar a resolver y a enfrentar estos escenarios.

#### **4. MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN CARTAGENA DE INDIAS Y LA POLÍTICA PÚBLICA**

El presente capítulo, comprende una descripción y/o identificación sobre los efectos de las políticas públicas sobre el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias, partiendo de indicadores macroeconómicos relevantes como el Producto Interno Bruto (PIB), observando el comportamiento o dinámica del PIB nacional, el PIB constructor y el subsector de edificaciones, utilizando la información disponible y relevante, tanto nacional como departamental, de forma trimestral como anual. De manera análoga, se hace un seguimiento a este mercado sobre algunos indicadores líderes como son unidades lanzadas y vendidas. Cabe resaltar que la ciudad de Cartagena de Indias aporta al PIB del departamento de Bolívar, aproximadamente un 80% (ANDI, 2015). Además, se observa el comportamiento trimestral en materia de empleo, como la tasa de desempleo y el número de ocupados en el sector constructor tanto nacional como de la ciudad, también, se representa la dinámica del déficit de vivienda tanto nacional como de la ciudad de Cartagena de Indias, y, por último, el nivel de despachos de cemento gris en el departamento.

Cabe destacar que al tratar el tema acerca del mercado de vivienda nueva, una forma de seguimiento hacia este mercado es mediante la medición del Producto Interno Bruto (PIB), sin

embargo, este indicador se encuentra compuesto por varias ramas, como la rama del sector constructor, y esta rama está dividido en dos subsectores: edificaciones y obras civiles. El subsector de edificaciones comprende: construcciones residenciales (vivienda), construcciones no residenciales (oficinas, locales, centros de salud, entre otros) y reparaciones y servicios.

De acuerdo con informes de estudios económicos, el valor de la producción del sector edificador colombiano en el 2014, fue de 65,8 billones de pesos, de este valor la producción residencial representaba aproximadamente el 54.6% y la producción no residencial 36,9%. Es decir, que la producción residencial representa más de la mitad de la dinámica de este indicador, por tanto, es pertinente asociar la dinámica del subsector edificaciones con el mercado de vivienda nueva (SENA - CAMACOL, 2015).

Por otro lado, otra manera de realizar un seguimiento al mercado de vivienda es la relación entre las unidades lanzadas y las unidades vendidas, donde las unidades lanzadas son un reflejo de la actividad edificadora y las unidades vendidas son un reflejo del comportamiento de la demanda de vivienda (Chiriví, 2016).

#### **4.1. Dinámica del PIB – Sector de edificaciones**

Es indudable que el sector constructor es de vital importancia en la actividad económica, por ser un gran dinamizador de empleo y de alta demanda de insumos, de acuerdo al DNP en su estudio sobre “Clústeres y flujos de trabajo en la economía colombiana”, en la que identifica a la industria manufacturera-construcción con 13 sectores insertos en el clúster, lo cual destaca su importancia por sus fuertes encadenamientos hacia atrás, siendo un gran demandante de insumos y servicios en la economía (SENA - CAMACOL, 2015). Además, de su importancia y relevancia para la economía, es por ello por lo que las políticas públicas han tenido un notable enfoque hacia este

sector, siendo así que en esta sección se describe y analiza la dinámica de PIB y del sector de edificaciones relacionando el efecto de las políticas públicas.

El PIB de la economía colombiana se ha mantenido cercano a su crecimiento potencial aproximado de 4% durante el periodo 2011 – 2015, basado a las cifras DANE, en este periodo el crecimiento económico estuvo en un promedio de 4,6%. En la Figura 47 se observa el PIB trimestral de Colombia, en la cual se evidencia como en el tercer trimestre de 2011 alcanza un pico de 7,9%, explicado por la bonanza de las materias primas y, por el aumento de las licencias de construcción. Sin embargo, este crecimiento viene mermando hasta inicios de 2013, que comienza a presentar mayores niveles de crecimiento debido a la fuerte intervención de las políticas públicas de vivienda, para así dar un impulso a la actividad económica que anteriormente venía decreciendo por la inestabilidad de los precios de las materias primas y condiciones internacionales, dado por la incertidumbre de una desaceleración económica mundial.

Así mismo, en el mismo gráfico, se encuentra el PIB trimestral del sector constructor, en este mismo periodo, ha mantenido un crecimiento promedio de 8,1%, alcanzando su mayor pico en el tercer trimestre de 2013 con un crecimiento de 22,6% y un segundo pico en el tercer trimestre de 2012 con un 16,2%, y su caída más pronunciada fue en el tercer trimestre de 2012 con un -4,4%.

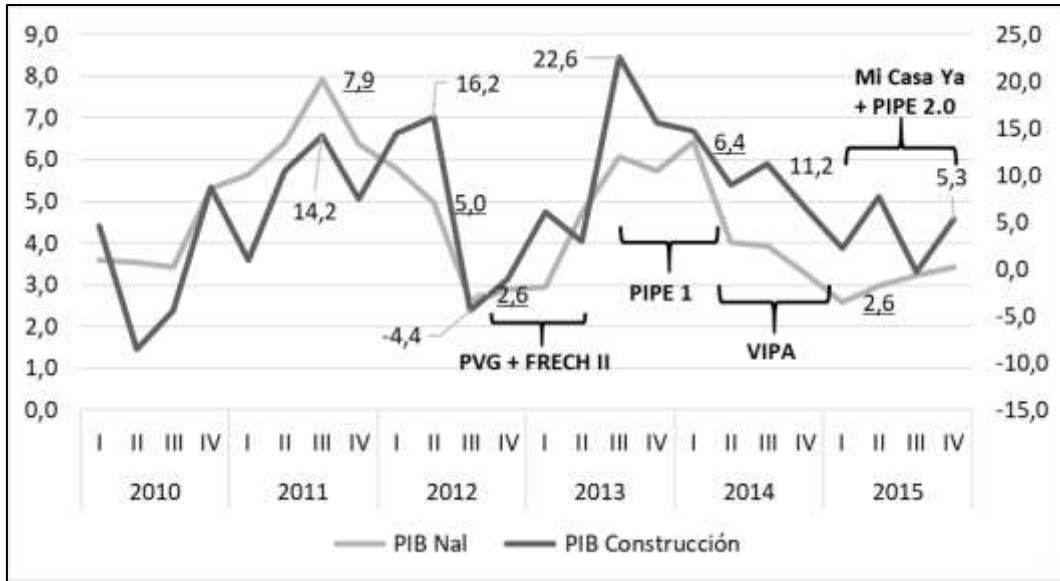


Figura 47 PIB Nacional y Constructor - trimestral

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

Por otro lado, desagregando este sector en edificaciones y en obras civiles, han tenido un crecimiento vertiginoso relacionado con la intervención del Gobierno mediante los distintos programas de vivienda nueva o los planes 4G para la construcción de carreteras, túneles, entre otros; el sector de edificaciones tuvo un crecimiento promedio durante este periodo de 6,5% y obras civiles con 10,3% por encima del crecimiento promedio de toda la economía (Ver Figura 48).

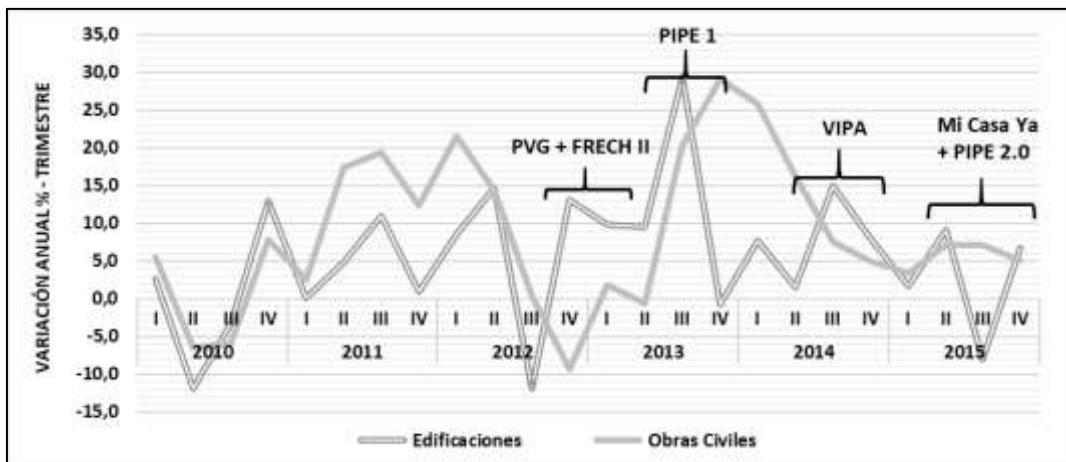


Figura 48 PIB Edificaciones y obras civiles

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

Por otra parte, en cuanto al PIB anual se ha mantenido con un crecimiento modesto alrededor del 4%, a excepción del 2011 que presentó un pico de 6,6% y, en el 2015 crece a una tasa del 3,1% evidenciando señales de desaceleración, dado por la caída pronunciada del precio de las materias primas y el contexto internacional, de igual forma el PIB del sector constructor muestra una dinámica similar al crecimiento del PIB nacional, alcanzando un pico de 11,5% en el 2013 y 8,2% en el 2011, así mismo, muestra una desaceleración que tan solo en el 2015 crece un 3,7% (Ver Figura 49). Antes del 2012, el crecimiento fue motivado por el impulso del SFV y de la puesta en marcha de una serie de normatividades para la habilitación de suelos para construcción.

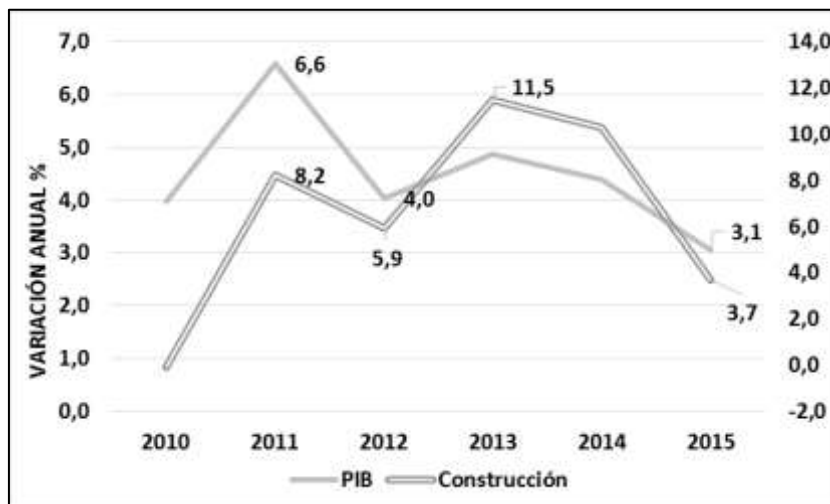


Figura 49 PIB Nacional y constructor - anual

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

Ahora, si se tiene en cuenta al departamento de Bolívar, siendo Cartagena de Indias su capital, se realiza una comparación entre el PIB constructor y de edificaciones tanto a nivel nacional como departamental. De acuerdo a la Figura 50, se observa que el PIB constructor a nivel nacional tiene altas tasas de crecimiento entre 2011 – 2014, con un crecimiento promedio del 9%, motivado por la fuerte intervención de las políticas públicas<sup>8</sup>, generando grandes incentivos para continuar construyendo vivienda nueva en sus diferentes segmentos, mientras tanto, el PIB constructor a

<sup>8</sup> Indicados en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

nivel departamental presenta un ritmo similar con altas tasas de crecimiento, que durante el periodo de estudio 2011-2015, tuvo un crecimiento promedio de 13,8%.

Consecuentemente, se realiza una comparación entre el PIB edificaciones tanto nivel nacional como departamental, en la Figura 51 se observa que el PIB edificaciones a nivel nacional presenta un crecimiento promedio del 6,2% en el periodo 2011-2015 y, con respecto a nivel departamental, el crecimiento promedio se ubica en 18,5%, parte de este crecimiento es explicado por el fuerte estímulo de las políticas públicas para la construcción de vivienda nueva en sus diferentes segmentos, esta situación se puede contrastar con la realidad de la ciudad, dado el fuerte incremento de proyectos inmobiliarios en distintas zonas.

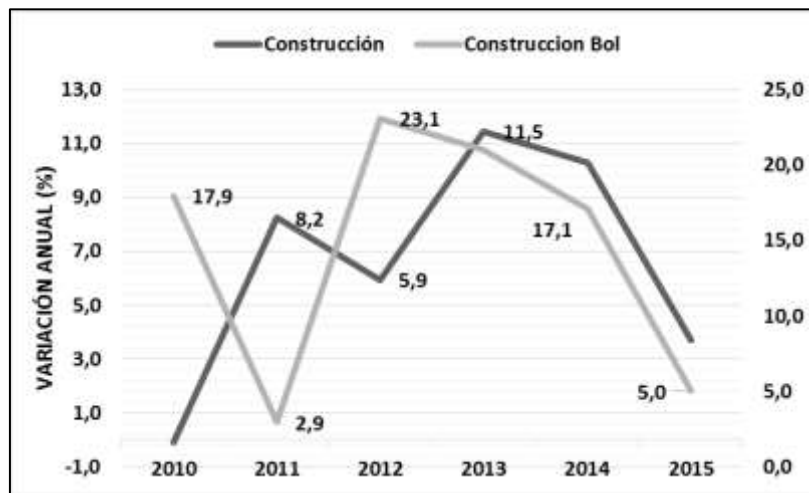


Figura 50 PIB Constructor Nacional y de Bolívar - anual

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

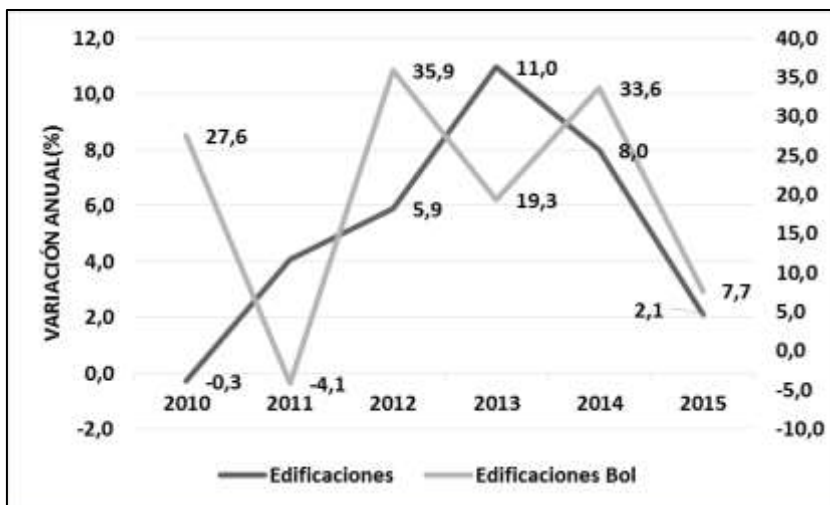


Figura 51 PIB Edificaciones Nacional y de Bolívar

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

Por otro lado, otra manera de seguimiento sobre el mercado de vivienda nueva en Cartagena es mediante la comparación entre las unidades lanzadas y las unidades vendidas, estos hacen parte de indicadores de seguimiento líderes sobre este sector, y que han sido tocados a mayor medida en el tercer capítulo de la presente investigación. Se observa en la Figura 52 que existe una dinámica similar entre las unidades lanzadas y las unidades vendidas en el mercado de vivienda de Cartagena de Indias, lo que podría significar un equilibrio entre lo que se lanza al mercado y lo que se vende, desocupando el mercado. Además, el pico que registra las unidades lanzadas en mayo de 2014 se debe al lanzamiento de un gran proyecto VIPA, y los picos registrados en el segundo semestre de 2015 en relación con las unidades vendidas, es debido al mayor estímulo sobre los subsidios de vivienda, como el programa insignia ‘Mi Casa Ya’.



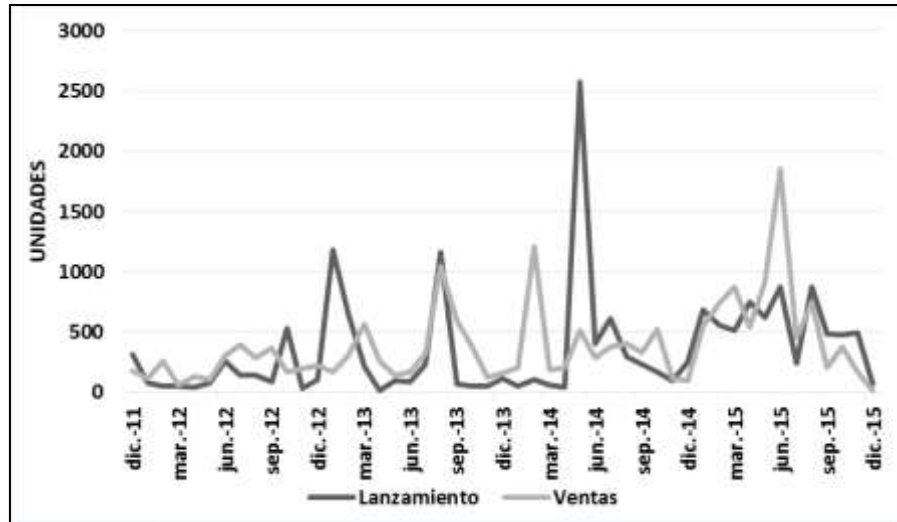


Figura 52 Unidades lanzadas y unidades vendidas en Cartagena

Fuente: Elaboración Autor basado en el Censo de Obras Camacol Bolívar

#### 4.2. Empleo y desempleo

Posteriormente, al tratar sobre la temática de la producción (PIB), también es necesario abordar el tema del empleo/desempleo, y así observar el comportamiento de la tasa de desempleo y el total de ocupados del sector constructor a nivel nacional y de la ciudad de Cartagena de Indias. De acuerdo, a las cifras oficiales del DANE la tasa de desempleo trimestral a nivel nacional durante el periodo 2011 – 2015 estuvo en un promedio de 9,8% y en la ciudad de Cartagena, el promedio es de 9,4%, ligeramente por debajo del promedio nacional (Ver Figura 53). Parte de esta reducción histórica de la tasa de desempleo a un solo dígito es explicado por la fuerte dinámica del sector constructor, de acuerdo al ministro de vivienda, Luis Felipe Henao, del aquel entonces, el sector representó en el tercer trimestre de 2015, el 13,7% del total de ocupados en el país y aportó el 30% de los nuevos empleos generados en el último año (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015).

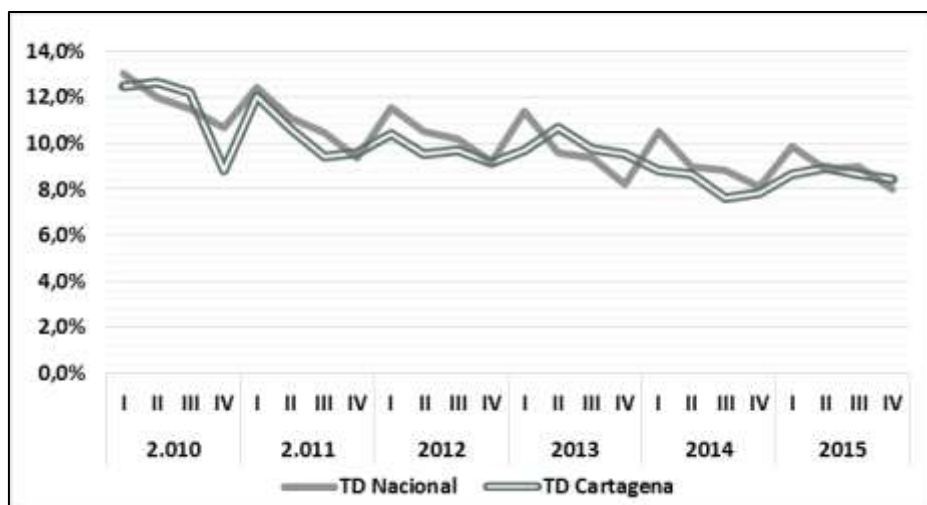


Figura 53 Tasa de desempleo trimestral – Nacional y Cartagena

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

En relación con el número de ocupados del sector de la construcción por trimestre durante este mismo periodo, el promedio nacional fue de 1 millón 257 mil ocupados y, el promedio de la ciudad de Cartagena fue de 35 mil ocupados en el sector. Además, en ambos indicadores se muestra una dinámica positiva, en la que se evidencia como el sector genera cada vez más empleo, como lo indica el ministro de vivienda, Luis Felipe Henao, de aquel entonces, “la construcción, más que ofrecer bienestar a la sociedad con infraestructura, también se traduce en calidad de vida para las familias de las personas que trabajan en este sector. Son muy buenas noticias para el progreso del país”. En otras palabras, el sector ha contribuido hasta el momento, impulsando la economía, el empleo, la formalidad urbana, y ha combatido el déficit de vivienda y la pobreza (Ver Figura 54).

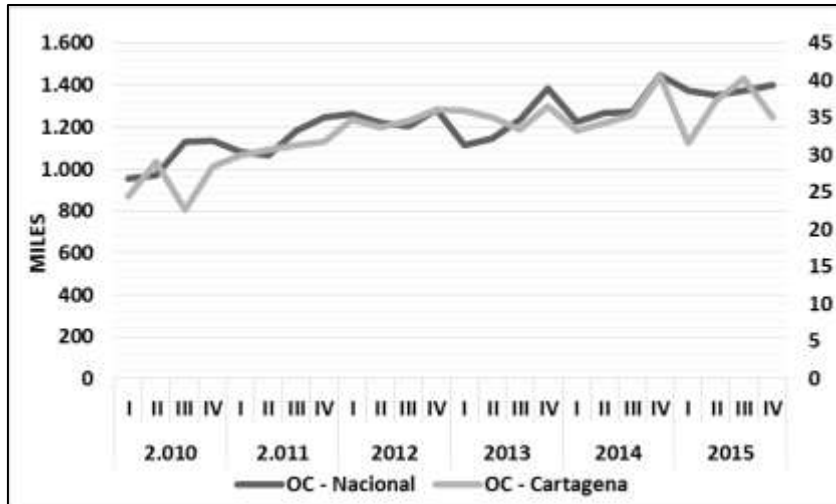


Figura 54 Número de ocupados trimestral – Nacional y Cartagena

Fuente: Elaboración Autor basado en las cifras DANE

### 4.3. Déficit de vivienda

En un estudio realizado acerca del cálculo del déficit de vivienda a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) por Torres R. et al. (2016), y teniendo como punto de referencia la encuesta nacional del DANE en el 2005, el déficit cuantitativo era de 12,4% y el déficit cualitativo de 23,8%, dichos indicadores han venido descendiendo debido a la intervención de la política pública de vivienda nueva, en el 2010 el déficit cuantitativo era de 11,2% y el cualitativo de 17,3%, lo cuales se reducen en el 2014 en 9,4% y 15,3% respectivamente, lo que significa unas reducciones importantes pero que aún se debe seguir trabajando continuamente (ver Figura 55).

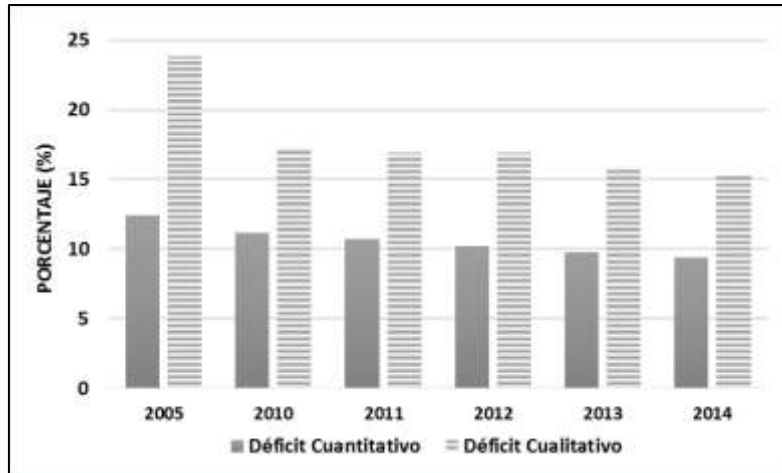


Figura 55 Déficit de Vivienda - Nacional

Fuente: Torres et al. (2016), gráfica elaborada por el autor

Con respecto al déficit habitacional de la ciudad de Cartagena de Indias, se calcula que el déficit en el 2015 es cerca de 58.870 viviendas (Ver Figura 56), más por déficit cuantitativo que cualitativo, 35.695 y 3.175 viviendas respectivamente. Una cifra que ha venido descendiendo en el tiempo debido al boom inmobiliario, sin embargo, la metodología usada con Corvivienda que publica estos datos presenta inconsistencias y lo que dificulta en la calidad y veracidad en los datos (Cartagena Como Vamos, 2015; 2014).

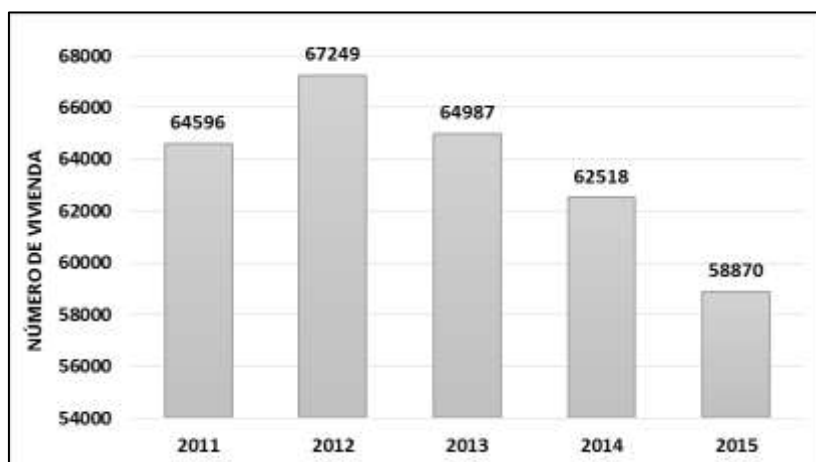


Figura 56 Déficit Habitacional Cartagena

Fuente: Elaboración Autor basado en el informe Cartagena Como Vamos

#### 4.4. Despachos de cemento gris

Este importante indicador denominado Despachos de Cemento Gris, muestra el volumen (en Toneladas) vendidos en el mercado en un periodo determinado, en otras palabras, es el consumo de cemento, y es un insumo de suma importancia en la producción de todo el sector constructor - Edificaciones y Obras Civiles- (Latorre C., 2008).

Al analizar este indicador en el departamento de Bolívar, dado que la disponibilidad de los datos es departamental y, además, sabiendo que Cartagena concentra gran parte del desarrollo y crecimiento económico, en la Figura 57 muestra que el volumen de cemento gris despachados en el departamento ha venido incrementándose y alcanzando niveles cercanos a las 180 mil toneladas de cemento gris despachados. A su vez, observando su variación porcentual, alcanza picos alrededor del 20% y variaciones negativas por debajo del 10%, en promedio la variación trimestral de despachos de cemento gris es del 2%, lo cual indica una buena dinámica en el sector, dado por el creciente consumo de este insumo que ha sido motivado por los distintos programas de vivienda.

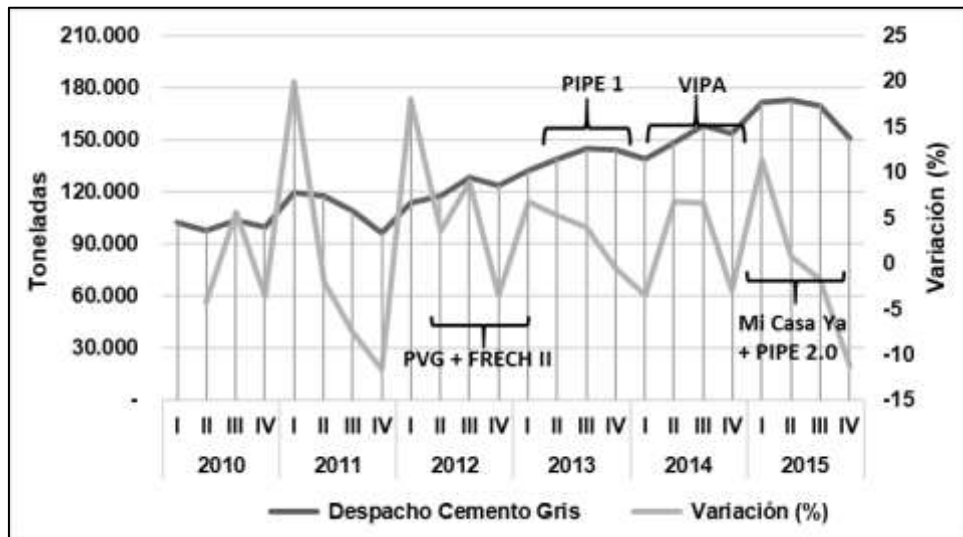


Figura 57 Despacho de cemento gris trimestral - Bolívar

Fuente: Elaboración Autor basado en ICPC<sup>9</sup> – DANE

<sup>9</sup> Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC).

En resumen, en este cuarto y último capítulo se pudo abordar la descripción e identificación de la dinámica del mercado de vivienda nueva en relación con el efecto de las políticas públicas en el tiempo y como estas intervenciones estimularon la economía y el mercado en mención. Cabe resaltar, que esta importante labor del Gobierno Nacional y los Entes Territoriales, ha sido destacado y fortalecer este importante sector económico, como lo indica Roberto Lippi, coordinador de Desarrollo de Programas de ONU Hábitat: “No hay duda que Colombia ha hecho un esfuerzo extraordinario en los últimos años a través de programas de vivienda para garantizar el derecho para acceder a un hogar digno, los programas han sido de gran envergadura y es importante relacionarlos con políticas públicas que no sirvan solamente para construir viviendas, sino como activadores del desarrollo urbano” (Presidencia de la República, 2017).

De esta manera, se lleva a cabo desde un punto de vista macroeconómico, la representación del comportamiento del PIB a nivel nacional, PIB del sector constructor a nivel nacional y departamental, y el PIB de edificaciones tanto nacional como departamental. A su vez, se realiza desde un punto de vista microeconómico, mediante la representación de las unidades lanzadas y las unidades vendidas en el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias, lo que vendría siendo la oferta y la demanda respectivamente. Adicionalmente, a modo de retroalimentar las variables de producción, se representa el comportamiento de las variables de empleo/desempleo a nivel nacional y de la ciudad de Cartagena, también se representa el comportamiento del déficit de vivienda nacional y de la ciudad, y en el caso del despacho de cemento gris, este insumo en el departamento de Bolívar ha venido incrementándose, dado por el fuerte crecimiento del mercado.

## CONCLUSIONES

En la identificación de las políticas públicas relacionadas a este mercado durante la administración Santos, se encontró que en los dos planes nacionales de desarrollo (2010 – 2014 y 2014 – 2018) posee una amplia política pública que incentiva tanto la demanda como la oferta de vivienda, mediante subsidios, subvenciones y medidas fiscales que permitan ser el sector constructor de edificaciones una locomotora de crecimiento económico, multiplicador de empleo y un medio para la mejora de la calidad de vida.

Estos esfuerzos por parte del Ejecutivo vienen de una larga trayectoria de implementación de políticas públicas habitacionales por cerca de 100 años, en la búsqueda de la reducción del déficit habitacional, asequibilidad y ser un país de propietarios. Por tal razón, en poder mejorar sus resultados, crea el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el reconocimiento de la Vivienda como prioridad de la pública, junto a la destinación de enormes recursos económicos para la implementación de una política integral.

De ahí, derivan los programas y planes llevados a cabo que impactan directamente sobre la demanda del consumidor. Además, se fortalecen y se destraban medidas para el beneficio de los desarrolladores y/o constructores, relacionados al uso del suelo, permisos, renovación urbana y los Macroproyectos de vivienda. Estas medidas generaron efecto sobre el componente macroeconómico: como en el PIB nacional y en el sectorial tanto nacional como departamental; en los indicadores líderes del mercado: unidades lanzadas y vendidas de la ciudad; también en materia de empleo y desempleo; y en el déficit habitacional tanto nacional como de la ciudad de Cartagena de Indias primordialmente.

Por otra parte, se encuentra que para poder lograr todos los objetivos de la política pública de vivienda planteados en el Plan Nacional de Desarrollo, es necesario de la voluntad y disposición

de los Entes Territoriales, es por ello, que el Departamento de Bolívar y el Distrito de Cartagena de Indias en sus últimos Planes de Desarrollo respectivos, tienen como prioridad la construcción y renovación de vivienda, con el fin de contrarrestar el déficit habitacional y suplir la demanda de los nuevos hogares conformados cada año. A pesar de esta voluntad y disposición política, en el caso Distrital se ha encontrado en una posición de inestabilidad política y social, por el gran número de alcaldes en tan poco tiempo, casos de corrupción, entre otros, lo que ha conllevado a un escaso o bajo cumplimiento de los objetivos y metas en materia de vivienda.

En la descripción del perfil del consumidor de vivienda nueva, se evidencia que el 62% de los consumidores pertenecen al estrato 2 y 3, el 67% son trabajadores dependientes, el 61% de los ingresos totales del hogar se encuentran entre 1 – 5 SMLMV, el 52% están casados y el 24% están solteros, el 41% son profesionales y el 24% son técnicos o tecnólogos, y el 61% se ubican en un rango etario entre 20 a 40 años. Además, el 41% viven arriendo y el 37% en vivienda familiar, viviendo en una vivienda promedio de 61 a 86 M<sup>2</sup>.

La mayoría desean buscar vivienda nueva para no pagar más arriendo y poder independizarse, buscando casa independiente o apartamento, sea en un estrato socioeconómico 3 o 4, con un rango promedio de área entre 60 a 100 M<sup>2</sup>. Por lo general, financiarían su vivienda nueva a un término entre 10 a 15 años o 5 a 10 años, los recursos económicos de los consumidores para poder cumplir su sueño de ser propietario son de salario, ahorros y liquidación de cesantías. Buscan un valor promedio de la vivienda sea 61 – 80 millones, 81 – 100 y más de 200 millones de pesos respectivamente, y los mecanismos para lograr dicha financiación serían de banco, caja de compensación o Fondo Nacional del Ahorro.



Todas estas evidencias encontradas son importantes para los desarrolladores y constructores, de cómo las personas prefieren vivir, bajo qué características y que criterios, que al final de cuentas los futuros proyectos inmobiliarios deben amoldarse y contextualizarse bajo este escenario.

Por otro lado, la caracterización de la oferta inmobiliaria arroja que el número de proyectos se han incrementado en el tiempo, de los cuales se han concentrado en la zona turística de la ciudad, anillo vial y alrededores, barrios de estratos medios y medios-altos de la localidad industrial de la bahía (Localidad 3) y en alrededores de Variante, Terminal y Avenida Circunvalar. Los estratos 3, 4, 5 y 6 se encuentran gran parte del desarrollo inmobiliario de la ciudad, siendo proyectos en su mayoría No VIS y tipo apartamento, con una vivienda promedio entre 51-90 y 91-130 M<sup>2</sup> respectivamente. El indicador LIVO refleja un buen dinamismo en el tiempo, donde el segmento No VIS tiene mayor representatividad, además demuestra un sector constructor mucho más grande y consolidado en toda la ciudad, enfrentando la problemática de poco uso de suelo disponible y los problemas endémicos del Distrito, en donde las políticas públicas deben entrar a resolver y a enfrentar estos escenarios. Cabe resaltar que este interés del sector público en materia de vivienda se ha ido fortaleciendo en los últimos años, tanto así que para el 2018, el Presupuesto General de la Nación (PGN) contará con 235,6 Billones de pesos, de los cuales 1,8 billones son para los programas de vivienda: Vivienda Gratuita 2 \$500 mil millones, Mi Casa Ya cuota inicial para 24.170 familias \$500 mil millones, Vivienda Rural para 4.314 familias beneficiarias \$200 mil millones y subsidios a la Tasa de Interés para Vivienda para 53.500 personas \$600 mil millones”.

Adicionalmente, en el sector de la construcción se evidencia el efecto de la política pública sobre los subsidios y de estos, a su vez, sobre el mercado de vivienda nueva en la ciudad. Asimismo, se pretende dejar un interrogante relacionado con la posibilidad de realizar una

investigación que permita determinar que otras variables, aparte de la política pública, inciden en el mercado de vivienda nueva en Cartagena de Indias.

## **RECOMENDACIONES**

Una vez concluido el desarrollo de esta investigación, un tema poco abordado y estudiado bajo un enfoque descriptivo y analítico acerca de un tema tan relevante en la economía y en la política, dado que el sector constructor es un multiplicador del empleo y de la producción y también, la vivienda es considerada en la teoría económica uno de los bienes durables más deseados por las personas, ya que contar con una vivienda les representa un mejor bienestar y calidad de vida.

Por tanto, en el aspecto académico se recomienda seguir abordando este tipo de temática y estar relacionados con los gremios de la ciudad que se encuentran inmersos en el sector constructor y empresarial, generando un mayor acercamiento de la academia hacia aspectos importantes y actuales de la ciudad, para poder lograr impactos y generar escenarios de discusión en relación del papel de la política pública en cada uno de los sectores de la ciudad, sea constructor, comercial, turístico, empresarial, marítimo, entre otros.

En el aspecto investigativo, se recomienda ampliar de alguna manera el estudio más a fondo periodos presidenciales pasados y como estos fueron de base para las políticas públicas actuales. Además, del impacto a futuro de los programas establecidos como Mi Casa Ya, en la que se encuentran aprobados los recursos y cupos hasta 2019, y a su vez de realizar un seguimiento de los programas actuales para seguir monitoreando su efectividad.

Teniendo en cuenta el escenario en que se desarrolla la problemática habitacional en nuestro país, uno de los retos más importantes de la política pública de vivienda, en Colombia, debe estar relacionada con el desarrollo del mercado de manera integral, para lo cual, se requiere que todos los mercados relacionados trasciendan en su comportamiento actual, superen los fallos en algunos

de ellos, como el financiero y las altas limitaciones en la capacidad económica de las familias; los cuales influyen en el mercado de vivienda nueva.

Por otra parte, si se genera una oferta formal significativa para el mercado de vivienda nueva en Cartagena, en el marco de una política pública de incentivos y garantías, podría contribuir con el desarrollo de instrumentos financieros asociados con el mercado de capitales de largo plazo. Sería importante, considerar la posibilidad de subsidiar a los hogares más pobres que se encuentran, incluso, por fuera del mercado de vivienda nueva, este subsidio contribuiría a impedir con el crecimiento de urbanizaciones ilegales.

La tenencia de una vivienda amerita toda la atención por parte del Estado, ya que esta afecta de forma severa, el nivel de calidad de vida de las personas, tanto que esta fue incorporada como una de las Metas del Milenio o como actualmente se ha reformulado en los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), compromiso de la comunidad de Naciones Unidas y del Estado Colombiano.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (2009). Por una Sola Cartagena. *Política de inclusión productiva para población en situación de pobreza y vulnerabilidad*. Cartagena de Indias: Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.
- Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (29 de Febrero de 2012). Plan de Desarrollo Distrital 2012 - 2015: Campo para todos. Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Secretaría de Planeación Distrital.
- Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (2013). Plan de Desarrollo "Ahora Sí Cartagena". Cartagena de Indias: Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.
- ANDI. (2015). Mejor en Cartagena. *Cumbre Invest in Cartagena*. Cartagena de Indias: ANDI - Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Gobernación de Bolívar - Cámara de Comercio de Cartagena .
- ANIF. (5 de Septiembre de 2016). Comentario Económico del día. *PIPE-II: Impulsos sobre el sector de las edificaciones*. ANIF - Centro de Estudios Económicos.
- Aranson, P. (1990). Rational ignorance in politics, economics and law. *Journal des économistes et des études humaines*, 1(1), 25-42.
- Arnott, R. (1987). Economics theory and housing. *Handbook of regional and urban economics*, 2, 959-988.
- ASOCAJAS. (2015). *Cifras de ejecución durante el 2015*. Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar.
- CAMACOL. (2008). *El sector de la construcción en Colombia: hechos estilizados y principales determinantes del nivel de actividad*. Bogotá: Departamento de Estudios Económicos de CAMACOL.
- CAMACOL. (2014). Tendencias de la Construcción. Economía y coyuntura sectorial. (2). Bogotá, D.C., Colombia: Departamento de Estudios Económicos y Técnicos - CAMACOL.
- CAMACOL. (Agosto de 2015). Tendencias de la construcción. Economía y coyuntura sectorial. (4). Bogotá D.C., Colombia: Departamenteo de estudios económicos y técnicos - CAMACOL.
- CAMACOL. (Marzo de 2016). Balance del mercado de vivienda nueva. *Dinámica de los principales indicadores en el 2015 y panorama de política pública para el 2016(76)*. (E. Chirivi Bonilla, Ed.) Bogotá D.C., Colombia: CAMACOL.
- CAMACOL Atlántico. (2014). III Estudio de preferencias del consumidor de vivienda nueva en Barranquilla y su área metropolitana. Barranquilla, Colombia: CAMACOL Regional Caribe.
- Camelo Rincón, M., & Campo Robledo, J. (enero-junio de 2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas y Política Económica*, 8(1), 105-122.
- Cárdenas, M., & Hernández, M. (2006). El sector financiero y la vivienda. Bogotá: Estudio realizado por Fedesarrollo para Asobancaria.
- Cartagena Como Vamos. (2014). *Informe Calidad de Vida*. Cartagena de Indias.
- Cartagena Como Vamos. (2015). *Informe Calidad de Vida*. Cartagena de Indias.

- Cartagena Como Vamos. (2016). *Como vamos en pobreza*. Cartagena de Indias.
- Cedetrabajo. (24 de Enero de 2017). El estado crítico de la vivienda urbana de Cartagena. Cartagena de Indias: Cedetrabajo.
- Chirivi, E. (Diciembre de 2016). 2017 entre incertidumbre y oportunidades. *Revista Urbana*, pág. 25.
- Clavijo, S., Janna, M., & Muñoz, S. (Agosto de 2004). La vivienda en Colombia: Sus determinantes socio-económicos y financieros. (300). Bogotá: Banco de la República.
- Coordenada Urbana. (2012). *Informe Especial: Una mirada al PIB de Edificaciones ¿A que se atribuye el crecimiento del 16%?* Camacol.
- DANE. (Febrero de 2008). Ficha Metodológica Déficit de Vivienda. DANE.
- Danhke, G. (1989). Investigación y comunicación. En C. Fernández-Collado, & G. Danhke, *La comunicación humana: Ciencia social* (págs. 395-454). México: McGraw-Hill.
- DNP. (2003). Plan Nacional de Desarrollo 2002 - 2006 : Hacia un Estado comunitario. Colombia: Departamento Nacional de Planeación.
- DNP. (2007). Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010. *Estado Comunitario: desarrollo para todos*. Bogotá D.C., Colombia: Departamento Nacional de Planeación.
- DNP. (2011). Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014. *Prosperidad para todos*. Bogotá D.C., Colombia: Departamento Nacional de Planeación.
- DNP. (Diciembre de 2014). Análisis de alternativas para el desarrollo, mantenimiento y operación de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP) y selección de proyectos pilotos a nivel nacional. DNP - Unión Temporal MCBAINS COOPER - DURÁN & OSORIO.
- DNP. (Julio de 2015). Informe al Congreso 2015 - Juan Manuel Santos. Colombia: Departamento Nacional de Planeación - Presidencia de la República.
- DNP. (2015). Plan Nacional de Desarrollo 2014 - 2018: Todos por un nuevo país. Bogotá, D.C., Colombia: Departamento Nacional de Planeación.
- El Espectador. (6 de Septiembre de 2016). Vivienda: aún no hay para todos. (J. Téllez, Ed.) Colombia: El Espectador.
- El Tiempo. (11 de Diciembre de 2015). Alcalde de Cartagena rindió cuentas. EL TIEMPO Casa Editorial.
- El Tiempo. (27 de Febrero de 2017). Cartagena o la vergüenza social y ambiental del país. EL TIEMPO Casa Editorial.
- El Tiempo. (6 de Febrero de 2017). El déficit de vivienda social en Cartagena es de 78 mil casas. EL TIEMPO Casa Editorial.
- El Universal. (19 de Agosto de 2016). "Que no se pierdan cupos de vivienda para ahorradores en Cartagena". Cartagena: El Universal.
- Gobernación de Bolívar. (2011). Rendición de Cuentas Pacto por la Transparencia ante los Medios de Comunicación. Gobernación de Bolívar.
- Gobernación de Bolívar. (2013). 2013 Año de Ejecuciones. *Informe de rendición de cuentas*. Bolívar Ganador - Gobernación de Bolívar.

- Gobernación de Bolívar. (2014). 2014 Año de transformación. *Informe de rendición de cuentas*. Bolívar Sí Ganador - Gobernación de Bolívar.
- Gutiérrez Bernal, A., & Durán Vanegas, J. D. (2016). Lecciones de la crisis financiera internacional. *Revista Urbana*(71), 20-23.
- Hernández Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista L., P. (2006). *Metodología de la investigación*. México D.F.: Mc Graw Hill Interamericana.
- Junguito, R., López, E., Misas, M., & Sarmiento, E. (1995). La edificación y la política macroeconómica. *Borradores de Economía. Banco de la República*(41).
- Kay, J., & Vickers, J. (1988). Regulatory reform in Britain. *Economic policy*, 3(7), 285-351.
- Kerlinger, F., & Lee, H. (2002). *Investigación del comportamiento. Métodos de investigación en ciencias sociales*. México: McGraw-Hill Interamericana Editores.
- Latorre C., A. (Mayo de 2008). La industria del cemento en Colombia. Determinantes y comportamiento de la demanda (1996 - 2005). Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana - Facultad de Ciencias Económicas.
- Lopez Garcia, M. A. (1992). Algunos aspectos de la economía y la política de la vivienda. *Investigaciones económicas - Segunda época, XVI*(1), 3-41.
- Mi Casa Ya. (2017). Ahorradores. Mi Casa Ya - Ministerio de Vivienda. Obtenido de <http://www.micasaya.gov.co/ahorradores/>
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (17 de Febrero de 2011). Lineamientos de la Política de Vivienda, 2010-2014. Bogotá D.C., Colombia: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (Abril de 2014). Colombia: cien años de políticas habitacionales. Bogotá: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Urbano Mundial.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (12 de Junio de 2014). Más de \$15 mil millones ha desembolsado el Gobierno Nacional para el subsidio a la tasa para créditos de vivienda nueva de 1.408 familias en Bolívar. Bogotá.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (5 de Marzo de 2014). Minvivienda lanza 1.160 Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA en Pereira. Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (30 de Octubre de 2015). Celebramos que la construcción sigue jalonando la economía con la generación de 3 millones 14 mil empleos entre julio y septiembre. Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (24 de Noviembre de 2015). Por primera vez en Colombia se construyeron más viviendas de interés social: Minvivienda. Cartagena, Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2016). Programa VIPA. Mi Casa Ya - Ahorradores. Bogotá D.C., Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2017). Programa de Viviendas 100% subsidiadas. Colombia.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2017). Subsidio familiar de vivienda. Colombia.

- Olsen, E. (1969). A competitive theory of the housing market. *American Economic Review*, 59, 612-622.
- Ortega Burgos, K., & Bonilla Botía, G. (Diciembre de 2015). El Poder de Construir Ciudades de Calidad: una visión de largo plazo. *Reflexiones del Congreso Colombiano de la Construcción 2015(75)*. Bogotá, Colombia: CAMACOL.
- Pigou, A. (1928). *La economía del bienestar*. Ed. Aguilar.
- Portafolio. (5 de Diciembre de 2012). Política de vivienda en Colombia. Casa Editorial El Tiempo.
- Poterba, J. (1984). Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An asset-market approach. *The Quarterly Journal of Economics*, 99(1), 729-752.
- Presidencia de la República. (2013). Presentación del Plan de Impulso a la Productividad y el Empleo. Colombia: Presidencia de la República.
- Presidencia de la República. (5 de octubre de 2017). ONU exalta labor de Colombia en acceso a la vivienda y a la construcción de ciudades. Bogotá, Colombia: Presidencia de la República - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Quigley, J. (1979). What have we learned about urban housing markets. A stock adjustment model of housing consumption. *Journal of Urban Economics*, 6(1), 90-111.
- Rendición de Cuentas. (30 de Junio de 2011). Rendición de Cuentas. Cartagena de Indias: Rendición de Cuentas - Alcaldía de Cartagena de Indias.
- Revista Urbana. (Mayo de 2010). (45). Colombia: CAMACOL.
- Revista Urbana. (Agosto de 2010). (46). Colombia: CAMACOL.
- Revista Urbana. (Febrero de 2011). (47). Colombia: CAMACOL.
- Revista Urbana. (Abril - Junio de 2016). (69). Colombia: CAMACOL.
- Rifflart, C. (1995). Cycle Immobiliere et politique du logement: comparaison international et etude dus cas britannique. *Reveu de L'OECD*(52).
- Rothenberg, J. (1978). Urban housing markets and housing policy. *Selected readings in quantitative urban analysis*, 63-96.
- Semana. (22 de Abril de 2013). Cartagena llora la muerte de Campo Elías Terán. Publicaciones Semana S.A.
- SENA - CAMACOL. (2015). Proyecto de investigación del sector de la construcción de edificaciones en Colombia. SENA - CAMACOL.
- SIGOB - UNDP. (21 de Junio de 2013). Buenas noticias para la ciudad en diferentes ámbitos. Cartagena de Indias: SIGOB - UNDP - Alcaldía de Cartagena de Indias.
- Smith, L., Rosen, K., & Fallis, G. (1988). Recent developments in economic modelos of housing markets. *Journal of economic literature*, 26, 29-64.
- Stahl, K. (1985). Microeconomic analysis og housing markets: towards a conceptual framework. En K. Stahl, *Microeconomic models of housing markets* (págs. 1-26). Berlín: Springer-Verlag.
- Torres R., E., Torres V., J. A., Torres C., C. A., Pérez P., E., & Preciado S., N. D. (2016). Calculando el déficit de vivienda a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares. *Revista ib - Dane*, 5(1), 174-192.