

ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL A PARTIR DE LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPALES. EL
CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA: 2001-2011

LIZETH YAMILE MARMOLEJO ANGARITA
WINDY PAOLA ORTEGA MANTILLA

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
BUCARAMANGA

2013

ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL A PARTIR DE LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPALES. EL
CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA: 2001-2011

LIZETH YAMILE MARMOLEJO ANGARITA
WINDY PAOLA ORTEGA MANTILLA

PROYECTO DE GRADO PARA OPTAR
EL TÍTULO DE ECONOMISTA

DIRECTOR
DIEGO SILVA ARDILA
PHD (C) URBAN PLANNING AND POLICY

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
BUCARAMANGA

2013

DEDICATORIA

Quiero dedicarle este trabajo primero que todo a Dios, pues es Él quien forja cada día el camino que debo a seguir; a mis padres quienes con su amor y apoyo incondicional han contribuido con mi carrera universitaria para que aquí sea alguien en la vida. Mis triunfos se los dedico a ellos porque son las personas que me han ayudado a salir adelante en cada meta que me propongo, son la fuerza que me impulsan para no decaer y mirar hacia adelante, pese a los obstáculos que se presentan en mi vida.

Y no podía dejar de dedicarles este triunfo a mis hermanas, pues quiero que se den cuenta que si se puede ser cada día mejor sin importar lo que las demás personas piensen.

Lizeth Yamile

DEDICATORIA

A Dios por su gran generosidad y su amor infinito, por escribir siempre recto sobre líneas curvas, por concederme la gracia de dar este gran paso para mi vida y por ser a quien le debo todo lo que soy y lo que tengo

A mis padres por su apoyo incondicional, por su amor y su confianza en mí.

A Leonardo Ramón por ser mi gran amigo y consejero.

Windy Paola

AGRADECIMIENTOS

Expreso mi agradecimiento a los docentes que me acompañaron en mi proceso de formación tanto académica como personal, pues me transmitieron un poco de sabiduría a través de sus enseñanzas.

Doy las gracias a mis familiares, amigos y personas que estuvieron a mi lado dándome fortaleza para cumplir con mi objetivo, a ellos les expreso mi más sincera gratitud.

Lizeth Yamile

Agradezco antes que nada a Dios por ser siempre mi motor y mi fuerza, por concederme todo cuanto le he pedido.

A mis padres por su apoyo incondicional en todo momento de mi formación personal y profesional.

A los profesores que me aportaron sus conocimientos y experiencias enriqueciéndome personal y profesionalmente.

A todos.

Windy Paola

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	17
1. JUSTIFICACIÓN	21
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION	23
3. LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN COLOMBIA.....	25
3.1 LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA.....	26
3.2 FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	29
3.3 LA POLÍTICA DE VIS EN EL MARCO DE LA DESCENTRALIZACIÓN.	32
3.4 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	34
3.5 NORMATIVIDAD DE LA VIS	37
3.6 MERCADO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	39
3.6.1 Demanda de Vivienda de interés social.....	39
3.6.2 Oferta de la Vivienda de Interés Social.....	41
3.6.3 Déficit de Vivienda en Colombia	42
4. POLITICA DE VIVIENDA SOCIAL EN SANTANDER	45
5. ASPECTOS GENERALES DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.....	47
5.1 ASPECTO POBLACIONAL.....	47
5.2 DÉFICIT DE VIVIENDA	50
6. METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS	52
7. ANALISIS DE LOS PLANES DE DESARROLLO.....	53
7.1 PLANIFICACIÓN DE LA VIS	53
7.1.1 Ejecución de la VIS.....	59
8. CONSIDERACIONES FINALES	65
BIBLIOGRAFIA.....	69
ANEXOS.....	71

LISTA DE GRAFICAS

Grafica 1. Déficit Vivienda en Colombia. Comparativo 1993-2005	44
Grafica 2. Variación de la población 1985-2020 AMB.....	48
Grafica 3. Programa de mejoramiento y saneamiento básico AMB.....	54
Grafica 4. Programas de vivienda en Girón 2002-2011.	55
Gráfica 5. Programa mejoramiento y saneamiento básico y adquisición de vivienda en Piedecuesta 2001-2011	56
Grafica 6. Programa de mejoramiento y saneamiento básico en Piedecuesta	56
Gráfica 7. Programa de adquisición de vivienda AMB 2001-2011	57
Grafica 8. Inversión sector vivienda.	59
Grafica 9. % cumplimiento metas sobre vivienda en Floridablanca 2004-2007	61
Grafica 10. % cumplimiento metas sobre vivienda en Floridablanca 2008-2011 ...	62
Grafica 11. % cumplimiento metas sobre vivienda en Girón 2008-2011.....	62
Grafica 12. % cumplimiento metas sobre vivienda en Girón 2006-2007.....	63
Grafica 13. % cumplimiento metas sobre vivienda en Piedecuesta 2004-2007....	64

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Subsidio para construcción en sitio propio y adquisición de vivienda	36
Tabla 2. Clasificación de la VIS	37
Tabla 3: Segmento de hogares según ingreso	41
Tabla 4: Viviendas, Hogares y personas Colombia, Censo 2005	43
Tabla 5: Hogares en déficit Colombia censo 2005	43
Tabla 7. Déficit Vivienda 2005 Área Metropolitana de Bucaramanga	51
Tabla 8. Participación del sector vivienda en el total de inversión	58

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Esquema Sistema Nacional de Vivienda adoptado en el año 1991 ..	27
Ilustración 2. Locomotora de Vivienda 2011-2014.....	28
Ilustración 3. Subsidios para el programa adquisición de vivienda	53

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A. Ley 388 de 1997. CAPÍTULO X. Vivienda de interés social.....	71
ANEXO B: Deficit de Vivienda Colombia. Comparativo: 1993-2005.....	75
ANEXO C. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2001-2003.....	76
ANEXO D. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2004-2007.....	77
ANEXO E. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2008-2011.....	78
ANEXO F. Plan de desarrollo de Floridablanca 2001-2003.....	79
ANEXO G. Plan de desarrollo de Floridablanca 2004-2007.....	80
ANEXO H. Plan de desarrollo de Floridablanca 2008-2011.....	81
ANEXO I. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2001-2003.....	82
ANEXO J. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2008-2011.....	83
ANEXO K. Plan de desarrollo de Girón 2002-2005.....	84
ANEXO L. Plan de desarrollo de Girón 2006-2007.....	85
ANEXO M. Plan de desarrollo de Girón 2008-2011.....	86
ANEXO N. Categorías planeación vivienda.....	87
ANEXO O. Matriz plurianual de inversiones.....	88
ANEXO P. Ejecución del plan de desarrollo Bucaramanga. 2004-2007.....	89
ANEXO Q. Ejecución del plan de desarrollo Bucaramanga. 2008-2011.....	90
ANEXO R. Ejecución del plan de desarrollo Floridablanca. 2004-2007.....	91
ANEXO S. Ejecución del plan de desarrollo Floridablanca. 2008-2011.....	92
ANEXO T. Ejecución del plan de desarrollo Girón. 2006-2007.....	93
ANEXO U. Ejecución del plan de desarrollo Girón. 2008-2011.....	94
ANEXO V. Ejecución del plan de desarrollo Piedecuesta. 2004-2007.....	95
ANEXO W. Ejecución del plan de desarrollo Piedecuesta. 2008-2011.....	96
ANEXO X. Mapa de urbanizaciones de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga. 2001-2011.....	97
ANEXO Y. Mapa de urbanizaciones en gestión de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga.....	98

RESUMEN

TÍTULO:

“ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL A PARTIR DE LOS PLANES DE DESARROLLO MUNICIPALES. EL CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA: 2001-2011”*

AUTORES:

MARMOLEJO Angarita Lizeth Yamile

ORTEGA Mantilla Windy Paola **

PALABRAS CLAVES: vivienda, déficit cuantitativo, déficit cualitativo, descentralización, planes de desarrollo, vivienda de interés social.

CONTENIDO:

El presente trabajo de investigación pretende analizar la brecha que separa lo planeado de lo ejecutado en materia de vivienda de interés social (VIS) en el área metropolitana de Bucaramanga (AMB) en los últimos 10 años. Para llevar a cabo dicho propósito el documento inicia con la justificación del trabajo y el planteamiento del problema, donde se expone la motivación y la pertinencia de trabajar este tema.

El tercer capítulo, se inicia con un recorrido sobre la VIS en el marco nacional. Dentro del mismo capítulo se encuentra la historia sobre la política de la vivienda social en Colombia, la financiación de la VIS, el marco de la descentralización, la política de subsidios, la normatividad de la vivienda social y el mercado de la VIS.

En el siguiente capítulo se describe de manera general la política de vivienda en Santander. El quinto capítulo, contiene una descripción del área metropolitana de Bucaramanga (AMB). Luego se explica la metodología utilizada para la realización del proyecto.

En el último capítulo, se hace un análisis sobre los planes de desarrollo municipales en términos de VIS, la matriz plurianual de inversiones y los planes de seguimiento del periodo de estudio, para así conocer el alcance de las políticas de VIS estipuladas en los planes de desarrollo. Finalmente se plantean en las consideraciones finales las posibles causas y consecuencias del incumplimiento de las políticas.

* Trabajo de grado

** Facultad de ciencia humanas. Escuela de Economía y Administración. Director: SILVA Ardila Diego

ABSTRACT

TITLE:

"POLICY AND PROGRAMS FOR SOCIAL HOUSING ANALYSIS FROM MUNICIPAL DEVELOPMENT PLANS. THE CASE OF THE METROPOLITAN AREA OF BUCARAMANGA: 2001-2011"¹

AUTHORS:

MARMOLEJO Angarita Lizeth Yamile

ORTEGA Mantilla Windy Paola **

KEYWORDS:

Housing, quantitative deficit, qualitative deficit, decentralization, development plans, social housing.

Description

This research aims to analyze the gap between the planned and the executed in the field of social housing (SH) in the metropolitan area of Bucaramanga (AMB) during the last 10 years. To carry out that purpose, the paper begins with an explanation of the work and the approach of the problem, where it is exposed the motivation and appropriateness of working this issue.

The third chapter begins with a tour of the SH in the national framework. Within the same chapter is the history of the social housing policy in Colombia, the financing of the SH, the framework of the decentralization, policy subsidies, social housing regulation and the market of SH. In the next chapter it was described in general the housing policy in Santander. The fifth chapter contains a description of the metropolitan area of Bucaramanga (AMB). Then it is explained the methodology used for the project.

In the last chapter, an analysis of municipal development plans in terms of SH, the multi-year matrix of investments and the monitoring plans for the study period, in order to know the extent of SH policies stipulated in the development plans. Finally there are planned in the final considerations, the possible causes and consequences of non-compliance policies.

^{*} Degree Draft.

^{**} Faculty of Human Sciences, School of Economics and Management. Director: SILVA Ardila Diego

INTRODUCCIÓN

La vivienda se entiende como un bien complejo que satisface una necesidad de la vida física y social del ser humano y por lo tanto, debe tener un conjunto de atributos o características, los cuales varían de acuerdo con el contexto histórico y cultural². En todas las épocas de la historia se ha visto como las sociedades se organizan para proveerla, contemporáneamente los estados modernos han tomado una variedad de medidas para hacer frente al descontento general en materia de este bien.

En el caso colombiano, el gobierno nacional ha creado sistemas para facilitar la producción y distribución de vivienda, con el fin de resolver los problemas de la demanda socialmente inadecuada del mercado inmobiliario. Entre estas medidas aparece la vivienda de interés social (VIS) como requisito y respuesta para dar solución a dicha problemática.

Actualmente la VIS es una de las principales fuentes de vivienda para las familias menos favorecidas del país y es manejada a través de la política de subsidios directos a la demanda, implementada a partir de la ley 3 de 1991, la cual cambió el enfoque de la política de vivienda dándose la transición de un estado benefactor y ejecutor a uno facilitador, es así como a partir de esta ley el gobierno puso en marcha los principales cambios de la nueva política: primero se crea el sistema Nacional de VIS integrado por entidades públicas y privadas; segundo se establece el Subsidio Familiar de Vivienda como el aporte del estado en dinero o especie conferido una sola vez al beneficiario, siempre y cuando este cumpla con las condiciones que estipula la ley y tercero se transforma el Instituto de Crédito Territorial (ICT) creado desde 1939, en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) ampliando las funciones del primero .

² DANE. "Metodología Déficit de Vivienda". Colección Documentos - Actualización 2009 Núm. 79. p.14

En el marco nacional las políticas de VIS implementadas por distintos gobiernos han presentado deficiencias, por lo que aún persiste un significativo déficit de vivienda de 1.200.000 hogares aproximadamente, población para la cual hay una oferta promedio anual de 140 mil unidades. En el caso de los hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), la oferta cubre a penas un 30% de la demanda, lo cual significa que sigue quedando un alto porcentaje de hogares menos favorecidos sin vivienda³. El desplazamiento forzado aparece como un factor determinante en el crecimiento de este déficit, dado que un gran número de familias llegan del campo diariamente a las principales ciudades del país, por otro lado la difícil adquisición de vivienda digna hace que cientos de familias decidan instalarse en asentamientos humanos caracterizados por ser casas improvisadas en zonas de alto riesgo como laderas de montañas o rondas de río.

En el caso del área metropolitana de Bucaramanga (comprendido por cuatro municipios: Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta) el déficit de vivienda es de 61.444 hogares lo cual representa el 24% del total de hogares de la conurbación, presentando la mayor proporción la ciudad de Bucaramanga con un déficit de 31.316 hogares mientras el municipio de Piedecuesta es quien presenta el menor déficit con 8.704 hogares⁴.

Según la legislación de planeación en Colombia los municipios estipulan mediante los planes de desarrollo, las distintas políticas y estrategias para atender las problemáticas más arraigadas en su entorno. En el caso del tema de VIS se realiza en general mediante tres tipos de programas: Adquisición de vivienda (Nueva o usada), mejoramiento de vivienda y entorno y legalización de títulos; dirigida para la población menos favorecida, la cual devenga menos de 4 smmlv.

³METROVIVIENDA. Una Reflexión Sobre la Producción de Vivienda Social en Bogotá 1998-2010. BOGOTÁ, 2011. P.89

⁴ DANE. "Datos Déficit de Vivienda Censo 2005". Disponible en: <http://www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/censos> (consultado el 1 de agosto de 2013)

No obstante, la herramienta de planeación debe enfrentar el proceso de asignación presupuestal y otras dinámicas propias, que dificulta que las políticas mencionadas anteriormente sean efectivas.

Es así como la formulación de política pública en materia de vivienda exige un tipo especial de análisis económico. Desde esta perspectiva resulta interesante analizar la brecha entre lo planeado y lo ejecutado en política de VIS, durante los últimos diez años en el área metropolitana de Bucaramanga (AMB), revisando el cumplimiento de las propuestas de los planes de desarrollo de cada municipio que conforma el área.

El orden establecido para la presentación del trabajo de investigación se determinó así, en primer lugar se presenta la justificación del trabajo, posteriormente se enuncia el planteamiento del problema.

En el tercer capítulo se esboza la vivienda de interés social en Colombia, donde se plasma la política de vivienda social, la financiación de la VIS, el marco de la descentralización, la política de subsidios nacional, la normatividad de la VIS y el mercado de la vivienda social

La cuarta sección se plantea la política de vivienda en Santander, según el PNUD. En el siguiente apartado se describe los aspectos generales del AMB, mostrando el aspecto poblacional y el déficit de vivienda del área.

En el capítulo sexto se presenta la metodología implementada en el trabajo de investigación.

En la siguiente sección, se realiza el análisis de las políticas y proyectos enunciados en los planes de desarrollo municipales en el periodo de estudio,

buscando comparar lo planeado y presupuestado con lo ejecutado en los planes de seguimiento.

Finalmente, se plasmara las consideraciones finales que se obtuvieron en el trabajo realizado, planteando posibles causas y consecuencias de la falta de efectividad de las políticas de VIS en los planes de desarrollo del AMB.

1. JUSTIFICACIÓN

Es probable que no exista en el mundo ciudad alguna de cierta magnitud que no padezca el problema de vivienda⁵, explicado de cierto modo por el déficit que se presenta y el cual se concentra sobre todo en los estratos más pobres de la población, lo que ha generado un incremento de número de asentamientos humanos en zonas subnormales.

En Colombia uno de los mecanismo utilizados para dar repuesta a dicha problemática es la vivienda de interés social, la cual actualmente es implementada por medio de la política de demanda de subsidios, conferida a cada municipio, quienes tratan la temática de VIS mediante políticas estipuladas en los planes de desarrollo focalizadas de distintas maneras, según el eje de desarrollo de cada plan.

Los escasos estudios sobre las políticas de Vivienda de Interés Social en el área Metropolitana de Bucaramanga y la importancia del tema, hace necesario realizar una investigación del mismo, que aborde la problemática de por qué no han resultado efectivas las políticas y estrategias consignadas en los distintos planes de desarrollo de los municipios que conforman el área.

Nuestro trabajo de investigación tendrá como objetivo general realizar un análisis sobre la brecha que separa lo planeado de lo ejecutado en política VIS, en el área metropolitana de Bucaramanga en los últimos 10 años, tratando de identificar causas y consecuencias.

⁵SMITH, Wallace. Sociología y Economía de la Vivienda. Editorial Pax-Mexico y Centro Regional de Ayuda Técnica. México, D.F, 1973. p.15.

Además buscaremos investigar que proponen los planes de desarrollo de cada municipio del AMB sobre vivienda de interés social; analizar los planes de seguimiento en materia de vivienda de cada municipio que conforma el AMB y elaborar una comparación de lo estipulado en los planes de desarrollo y los planes plurianuales, y lo ejecutado en los planes de seguimiento en relación a la VIS.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACION

La demanda de la vivienda social en Colombia, ha tenido un incremento constante en las últimas décadas, sobrepasando la oferta de la misma, por lo que sobresale un significativo déficit habitacional que alcanza 1.200.000 hogares aproximadamente para el año 2010⁶.

En el caso Colombiano uno de los mecanismos utilizados para subsanar el déficit de vivienda en la población menos favorecida ha sido la VIS, estrategia que ha presentado ciertas limitaciones por lo que no ha sido posible responder a la satisfacción social de la necesidad de alojamiento.

El modelo actual manejado para la política de la vivienda social es el régimen de los subsidios familiares, implementado desde 1990 como motor principal en la búsqueda gigantesca del manejo de la problemática de la vivienda, dicho modelo ha permitido involucrar en una concentración dinámica al gobierno, los constructores, las cajas de compensación familiar y un sin número de entidades sociales, gremiales y populares.

En materia de vivienda de interés social, el marco legal de la descentralización tuvo sus inicios con la ley 9 de 1989, en la que se pedía a todas las entidades territoriales realizar planes de desarrollo, en los cuales deberían hacer en principio un plan de inversiones dentro del cual también se debía especificar el área reservada para ejecutar proyectos de VIS, sin embargo no existía como tal un conjunto de instituciones coordinadas para plantear y ejecutar la política en este tema.

⁶ METROVIVIENDA. Op cit., p. 44.

La política de VIS descentralizada no ha contado con un apoyo político continuo que movilice los intereses hacia su consolidación⁷, esto se debe a que el Estado colombiano asignó a los municipios la gran responsabilidad de ser promotores de los planes de VIS, pero de manera libre y autónoma, sin especificar ciertas metas o montos a invertir.

Es así como el diseño legal e institucional no ha sido suficiente para dar solución a esta problemática que en las últimas décadas se ha agudizado, sobre todo en los centros urbanos del país. Esto se debe en cierta parte a que la inversión programada para ejecutar planes de VIS no es representativa respecto a los montos destinados a la prestación de otros servicios.

El área metropolitana de Bucaramanga no es ajena a esta situación, dado que también presenta un representativo déficit habitacional y un desorden en la planeación y gestión en el desarrollo, lo que ha generado que las políticas establecidas en los distintos planes de desarrollo sobre VIS, muchas veces no sean efectivas.

A partir de lo anterior buscaremos hacer una comparación de lo planteado en materia de VIS en los planes de desarrollo municipales del periodo de estudio y lo realizado en este tiempo y así poder argumentar que la VIS a luz de la planificación, no ha sido efectiva posiblemente porque no hay mecanismos de interacción entre los planes de desarrollo y la ejecución presupuestaria; no hay disponibilidad de tierras para la construcción de VIS debido a los altos precios del suelo y hay un desorden en el proceso de planeación y desarrollo en lo concerniente al tema de vivienda.

⁷ MESA TELLEZ, Diana y VILLAVECES NIÑO, Juanita. Descentralización y Política de Vivienda de Interés Social En Colombia: ¿Qué Ha Pasado? Universidad del Rosario. Bogotá, 2008. p.9.

3. LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN COLOMBIA

La vivienda es un bien económico y social que satisface la necesidad de alojamiento y sirve para la reproducción de la fuerza de trabajo, por lo tanto debe tener una serie de características que cambian de acuerdo con el tiempo y el espacio. El acceso a esta constituye una de las estrategias más importantes de la política social para el crecimiento económico y el desarrollo de un país⁸. En Colombia a partir de la constitución de 1991 bajo el artículo 51⁹, se establece la vivienda como un derecho.

Uno de los problemas que ha presentado el tema de vivienda es el déficit habitacional, donde la mayor proporción se encuentra especialmente en los estratos bajos. Esta situación ha generado múltiples estrategias entre las que sobresale la vivienda de interés social (VIS) la cual ha sido promocionada en Colombia desde aproximadamente 1919.

La VIS es aquella vivienda dirigida a las familias menos favorecidas del país, que devengan menos de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv), su valor máximo según lo establecido en el artículo 117 de la Ley 218 de 2011 es de ciento treinta y cinco (135) smmlv.¹⁰

Contemporáneamente aparece la vivienda de interés prioritario (VIP) como una solución de vivienda para la población más vulnerable del país, cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv)¹¹.

⁸ DANE. "Datos Déficit de Vivienda Censo 2005".

⁹ ARTICULO 51: "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."

¹⁰ METROVIVIENDA. . Op cit., p.90.

¹¹ Decreto 4466 de 2007. Artículo 1°.

3.1 LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA

La política de vivienda se remonta en el periodo de 1919-1942 en el que se crean las primeras instituciones con responsabilidades de financiación y promoción de vivienda, entre ellas: la Caja de Crédito Agrario (1931), el Banco Central Hipotecario (1932) y el Instituto de Crédito Territorial (ICT), institución que hasta 1991 fue el encargado de entregar créditos para la compra de vivienda de las familias menos favorecidas.

Durante las siguientes tres décadas, ocurrieron acontecimientos importantes como el crecimiento acelerado de las ciudades, a causa de la violencia de política interna que se vivía en el país, por lo cual se crearon las Juntas Departamentales de Vivienda Popular (1946) y la Caja de Vivienda Militar (1947), además se empiezan a implementar los primeros planes de desarrollo, reconociéndose la vivienda como un tema primordial dentro de la planeación urbana.

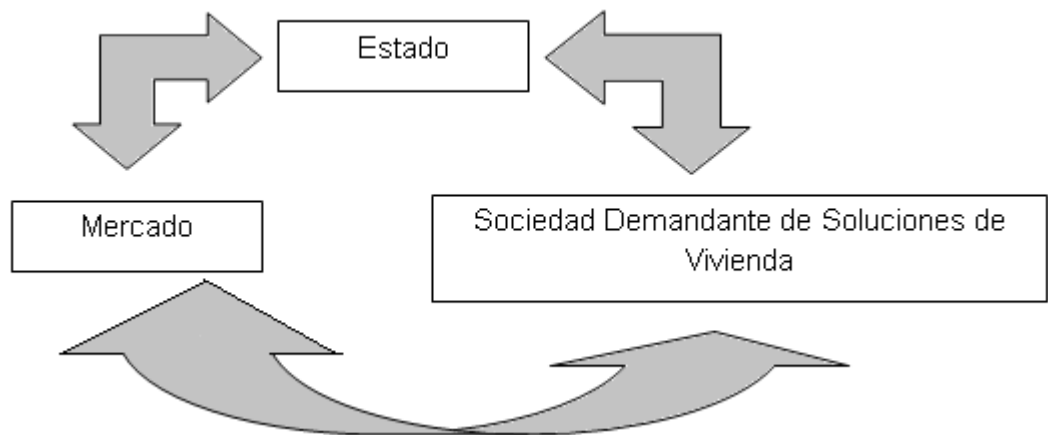
Los desplazamientos de la población campesina a las ciudades repercutió en la dinámica de la vivienda urbana, apareciendo urbanizaciones ilegales que generaron condiciones precarias en la habitabilidad, lo que llevó al Estado a promover planes de mejoramiento de vivienda, impulsar urbanizaciones en altura, reducir los costos de la mano de obra y vincular a las constructoras privadas a la creación de vivienda de bajo costo, con la ayuda de instituciones financieras como: el Banco de Ahorro y Vivienda (1966), el Fondo Nacional del Ahorro (1968) y el Consejo Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano (1969).¹²

En la década de los 70 se crearon dos herramientas claves para la política de vivienda: el sistema de financiamiento llamado Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's).

¹² METROVIVIENDA. Op cit., p. 40-42.

A partir de la ley 3 de 1991 la política de VIS es manejada a través del modelo orientado al otorgamiento directo de subsidios a la demanda, dándose la transición de un estado benefactor y ejecutor a uno regulador. Realizándose cambios significativos como la transformación del Instituto de Crédito Territorial (ICT) en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) y además se le asigna a las Cajas de compensación Familiar (CCF) el papel de administrar los subsidios familiares y ser constructoras directas de vivienda.

Ilustración 1. Esquema Sistema Nacional de Vivienda adoptado en el año 1991



Fuente: METROVIVIENDA

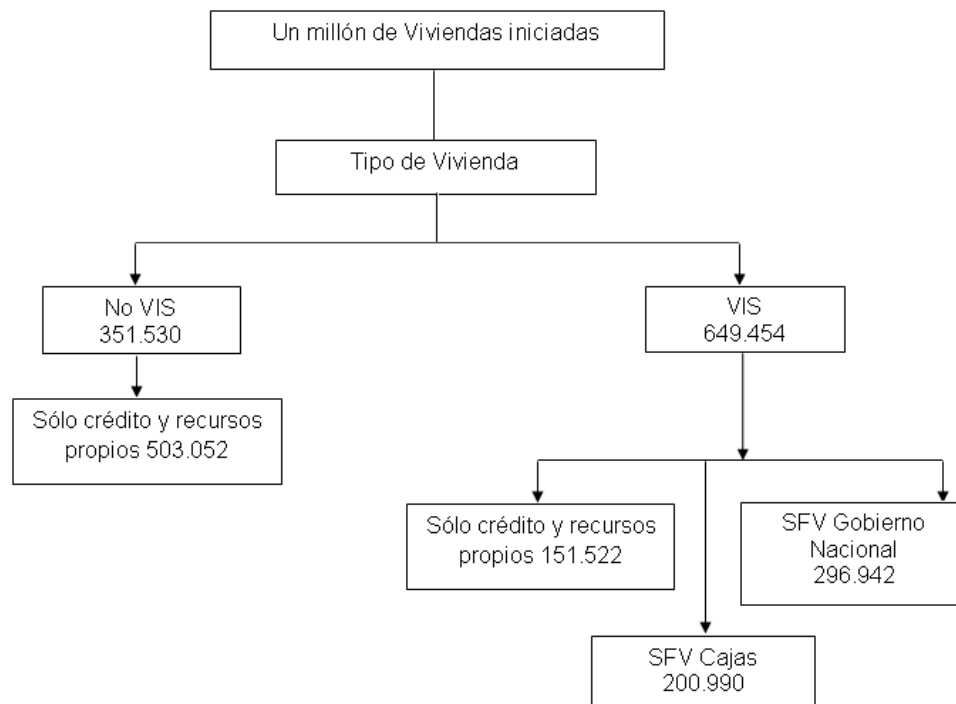
Hacia la mitad de los noventa la Caja de Vivienda Popular, ejecutó tres programas para atender el déficit cualitativo de la vivienda: 1) el programa de mejoramiento de vivienda: el cual ofrecía asistencia técnica para mejorar las condiciones físicas de la vivienda; 2) el programa reasentamiento de familia: buscaba reubicar a los hogares que estaban localizados en asentamientos precarios y 3) el programa Titulación de Predios: cuyo fin era la legalización de barrios.

A finales de los noventa el INURBE presento problemas operativos y financieros lo que llevo a que esta entidad fuera remplazada por el Fondo Nacional de Vivienda

(FONVIVIENDA), institución encargada de administrar los recursos destinados por el estado para suministrar el acceso de vivienda a las familias menos favorecidas.¹³

Actualmente el gobierno ha propuesto la ambiciosa meta de iniciar la construcción de 1.000.0000 de viviendas de la cuales 650.0000 serán vivienda de interés social, y dentro de ellas se darán 100.000 VIP de forma gratuita¹⁴. Este proyecto permitirá avanzar en la solución de los problemas de habitabilidad y aumentar la calidad de vida de la población favorecida.

Ilustración 2. Locomotora de Vivienda 2011-2014.



Fuente: SILVA, Julio Miguel. Lineamientos de la Política de Vivienda, 2010-2014. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Bogotá, Febrero 17 de 2011.

¹³ Op cit.,p. 24.

¹⁴ Informe al congreso. Juan Manuel Santos. 2012.

3.2 FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La experiencia de financiación de la VIS data desde la década de los treinta con la creación de las primeras instituciones financieras:

- ✓ Caja de Crédito Agrario: entidad creada en 1931 para fomentar la vivienda y la agricultura.
- ✓ Banco Central Hipotecario (BCH): institución fundada en 1932 como una alternativa para superar la recesión de los últimos años y a su vez ser fuente de financiamiento para los hogares y constructores.
- ✓ Instituto de Crédito Territorial (ICT): organización creada en 1939, encargada de construir y otorgar créditos a la compra de vivienda de las familias menos favorecidas.¹⁵ Mediante la ley 1579 de 1942 se reorganizó el ICT y se instauró la sección de vivienda urbana, encargada de asignar préstamos a municipios para la construcción de barrios populares.

En lo transcurrido del tiempo hasta los años setenta, la demanda de la vivienda se caracterizó por que el mercado de la misma no atendió las necesidades de la población; obtener un préstamo para vivienda no era fácil pues las entidades no tenían la capacidad económica suficiente para hacer todos los créditos, no habían ahorradores que dejaran una cantidad de dinero considerable para que los bancos contaran con este para su colocación, y los fondos de las entidades y el estado que apoyaban al BCH y el ICT no alcanzaban. En el país no existía ningún mecanismo financiero que tuviera características que garantizaran el poder adquisitivo del ahorro y de la cartera, e impulsara la construcción para suplir su demanda a través de todo el sistema económico.¹⁶

¹⁵ CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. La política de Vivienda de Interés Social en Colombia en los Noventa. CEPAL. Santiago de Chile, 1999. 50 P.

¹⁶ CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. "La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias" En: PEREZ RODRIGUEZ, Viviana Marcela. Caracterización de la Financiación de Vivienda en Colombia. Bucaramanga, 2009. p. 16

Es por ello que fueron apareciendo nuevas instituciones y políticas entre las que sobresale la implementada en 1972 por el Presidente Misael Pastrana Borrero, quien durante su gobierno buscó fortalecer el sector de la construcción mediante la vivienda. Creando dos mecanismos que tuvieron un gran impacto en la política de VIS:

- ✓ Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's): creada en 1972 con el fin de fomentar el ahorro privado y canalizarlo hacia la construcción dentro del sistema de valor constante, desapareciendo como medida para superar la crisis financiera de 1997.
- ✓ Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC): herramienta de cuenta cuyo valor en moneda legal se ajustaba diariamente en la función de la corrección monetaria, permitiendo capitalizar la mayor parte del componente inflacionario de la tasa de interés al registrarlo como un mayor valor de la unidad.

Los instrumentos dinamizaron la actividad de la construcción en especial la vivienda, sin embargo, a pesar de los resultados el sistema fue cuestionado a inicios de los ochenta debido a su poco alcance a los estratos bajos. Por esta razón se eliminó la cuota inicial para los préstamos de vivienda popular y se amplió la inversión para fomentar la financiación de vivienda a través de institutos como el ICT, pero estas medidas no fueron suficientes dada la alta morosidad de la cartera de esta institución¹⁷. Además la financiación se frenó a finales de 1980 por la falta de dinero para nuevos créditos.

Con el fin de solucionar esta problemática se expidió la ley 9 de 1989 que obstaculizó los créditos para vivienda popular debido a que prohibió los préstamos en UPAC lo cual redujo la financiación de este tipo de viviendas¹⁸. Este sistema

¹⁷ CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. "La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias". Banco Interamericano de Desarrollo. 2003. p.4

¹⁸ La ley 9 de 1989, definió el término vivienda de interés social (VIS) como aquella cuyo precio de adquisición fuera máximo de 100 SMMLV para ciudades de 100.000 habitantes; inferior o igual a 120 SMMLV para ciudades entre 100.000 a 500.000 habitantes, e inferior o igual a 135 SMMLV para ciudades con más de 500.000 habitantes. (PIZANO, 2005)

tuvo vigencia hasta 1994 cuando la Junta Directiva del Banco de la República abandono el uso de la inflación en la corrección monetaria e insertó un sistema basado en un porcentaje fijo (74%) del promedio móvil de la tasa de interés de captaciones de corto plazo (DTF). Con ello se buscaba que las CAV's pudieran captar depósitos en UPAC a tasas competitivas.¹⁹

Debido a este cambio el incremento del UPAC excedió la tasa de inflación, donde la mayor parte de los deudores se vieron enfrentados a una descalce de sus ingresos (que crecían de acuerdo con el smmlv o la inflación) y el crecimiento de las cuotas de los créditos. Por esta razón en septiembre de 1999 la Corte Constitucional declaró inconstitucional el sistema UPAC.

Ante la necesidad de dar solución a la crisis de financiamiento generada por el UPAC, el gobierno nacional decidió intervenir y cambiar el sistema de financiación para los créditos hipotecarios. Fue así como se decretó el 23 de diciembre de 1999 la ley 546 que regula el sistema UVR²⁰, esta ley buscaba restaurar la credibilidad en el crédito para vivienda de largo plazo. De esta manera se creó la Unidad de Valor Real (UVR), la cual se introdujo en enero del 2000 y cuya variación solo depende de los cambios del índice de precios del consumidor (IPC), se estipularon restricciones en las modalidades del sistema de amortización y se colocaron topes en las tasas de interés que las entidades financieras podían cobrar, bajo la determinación del Banco de la República.

Por otra parte, el Estado fortaleció el programa de subsidio familiar con el fin de incentivar la demanda que se había contraído a finales de los noventa, especialmente la de los hogares de ingresos bajos. Es así como los artículos 26 al 34 de la ley 546 de 1999 establecen los parámetros que se deben emplear en

¹⁹ CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. Op. Cit., p.7

²⁰LEY 546, 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

términos de subsidio de vivienda de interés social y la aplicación de políticas de financiación por intermedio de entidades que desarrollan los planes de vivienda. A esta labor se sumó las cajas de compensación familiar, encargadas de dar subsidios a los trabajadores empleados que devengan menos de cuatro smmlv por medio de los recursos deducidos en la nomina de parafiscales. Las Cajas de Compensación Familiar se vieron obligadas según la ley 49 de 1990²¹ a construir un Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) y ofrecer servicios sin limitarse a la demanda de sus afiliados²².

En el caso de los trabajadores independientes el Gobierno Nacional otorga directamente los subsidios por medio del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, haciendo uso de recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) creado mediante el decreto 555 de 2003²³, el cual tiene como función “Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional”²⁴.

Bajo este esquema, el beneficiario de los programas de subsidios de VIS deberá aportar como mínimo el 5% del valor de la respectiva solución el cual constituye un ahorro previo, sin embargo, los compradores se endeudan para conseguir el dinero de la cuota inicial, aumentando el riesgo crediticio de la familia en cuestión.; es por ello que los beneficiarios deben acogerse a los planes de ahorro programado, para de esa forma reducir el valor del crédito y el endeudamiento.

3.3 LA POLÍTICA DE VIS EN EL MARCO DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

En Colombia el modelo de descentralización política y administrativa se instauró a partir de la constitución de 1991, con el fin de dar mayor autonomía a las regiones

²¹ Ley 49 de 1990. Capítulo XI: Financiación de la Vivienda de Interés Social. Artículo 67-72.

²² CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. Op cit., p.9

²³ Decreto 555 de 2003: Por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda “FONVIVIENDA”

²⁴ Numeral 9 del artículo 3 del Decreto 555 de 2003.

y crear una mayor eficiencia en el tema de calidad de servicios, desde entonces temas sociales descentralizados como la educación, la salud, la vivienda entre otros, son conferidos por el Estado a los municipios, por ser estos los que cuentan con información oportuna sobre las necesidades de la población y la forma en que potencialmente se pueden solucionar.

La vivienda de interés social, en el marco legal de la descentralización tuvo su origen con la ley 9 de 1989, en la que se exige a todas las entidades territoriales elaborar planes de desarrollo, en los que deberían hacer un plan de inversiones en distintos servicios como infraestructura y además especificar el monto para ejecutar planes de VIS, sin embargo no existían instituciones como tal encargadas de plantear, coordinar y ejecutar la política en este tema²⁵.

Ante esta situación la ley 3 de 1991 buscó establecer el marco Normativo, creando el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, con el fin de lograr una mayor eficiencia en la asignación y uso de los recursos para llevar a cabo las políticas de VIS.

Al mismo tiempo este sistema busco fortalecer el proceso de descentralización de la política de VIS, mediante la transferencia a los municipios de la función de promover la vivienda de interés social en concordancia con entidades de financiamiento y construcción de vivienda.

Con ley 388 de 1997 se cambió la noción de la política de vivienda en los municipios, transformándose en el mecanismo para reducir la pobreza y buscar no solo subsanar el déficit habitacional, sino también mejorar el hábitat, es decir un entorno digno para el desarrollo integral de los ciudadanos²⁶.

²⁵ MESA TELLEZ, Diana y VILLAVECES NIÑO, Juanita. Op. cit., p.8.

²⁶ *Ibíd.*, p.10.

En materia de inversión en la vivienda de interés social, a pesar de que los municipios tenían la obligación de apoyar el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social en la asignación de subsidios a la demanda, los recursos disponibles para implementar esta política, no fueron especificados por la ley, quedando en la mayoría de municipios dentro de un rubro llamado libre inversión, el cual constituye el 20% del total de ingresos que reciben de la nación y en el cual no se señala con que otros sectores se distribuirá dicho porcentaje.

La ley 715 de 2001 derogó la ley 60 de 1993 en la que se eliminó el situado fiscal y se estableció el Sistema general de participaciones, como los recursos que el Estado distribuye a los entes territoriales para la inversión social, no obstante todavía los recursos disponibles para la VIS se encuentran contemplados como libre inversión o también conocidos como propósito general, junto con inversiones de transporte, sector ambiental, deporte, cultura etc²⁷.

3.4 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El subsidio familiar de vivienda (SFV) es un aporte estatal en dinero o en especie entregado una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social²⁸.

En Colombia, los subsidios familiares de vivienda son otorgados por las cajas de compensación familiar (CCF), entidades que ofrecen subsidio a los trabajadores empleados con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos a través de los recursos parafiscales deducidos de la nómina y por el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), para el caso de los trabajadores independientes a través de los recursos del Presupuesto Nacional que ofrece el Gobierno Nacional directamente

²⁷ MESA TELLEZ, Diana y VILLAVECES NIÑO, Juanita. Op. cit., p.12

²⁸ Ministerio de Vivienda. Subsidio familiar de vivienda. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx> (consultado el 12 de Agosto de 2013)

por medio del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial; de igual manera los subsidios para viviendas ubicadas en zona rural son asignados por el Banco Agrario de Colombia S.A.

Para acceder al SFV, se establecen los siguientes requisitos según el Decreto 2190 de 2009:

- Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV).
- No haber sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cubre los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana –Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario, Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC hoy en liquidación.
- 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 de postular.
- En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular.
- En el caso de planes de construcción en sitio propio, la solución de vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y alguno de los miembros del hogar debe ser propietario del terreno que se pretende construir.
- Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio en dicha Caja.

Teniendo en cuenta lo anterior se estipula como requisito en la normativa vigente que los aspirantes al SFV deberán tener como mínimo un ahorro previo con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda, con excepción de aquellos cuyos ingresos mensuales sean inferiores

a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes este aporte será voluntario. El ahorro previo será calificado y otorgará puntaje al proceso de calificación para la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda. Las modalidades de ahorro son las siguientes: A) Cuentas de Ahorro programado para la vivienda. B) Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable C) Aportes periódicos de ahorro. D) Cuota inicial. E) Cesantías. F) Lote de terreno²⁹.

Para los hogares vinculados a la economía formal el monto del SFV se determinan conforme al nivel de ingresos en el hogar, de esa manera a mayor salario el monto del subsidio será menor. En el caso de los hogares vinculados a la economía informal el monto de SFV que otorga FONVIVIENDA y que se destinen a los Concursos de Esfuerzo Territorial o Departamental, se determinaran con base en el puntaje del SISBEN vigente del respectivo jefe del hogar postulante. Conforme, a las modalidades de adquisición de vivienda nueva y usada, el valor del subsidio que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda, y el que conceda las Cajas de Compensación Familiar, corresponderá, como máximo, al valor que se indica en la siguiente tabla:

Tabla 1. Subsidio para construcción en sitio propio y adquisición de vivienda

Subsidio para adquisición					
Cajas de compensación familiar		FONVIVIENDA		Valor SFV (SMLMV)	Valor SFV Año 2012 \$)
Rango de Ingresos (SMLMV)		Puntaje SISBEN urbano			
Desde	Hasta	Desde	Hasta		
>0,00	1,00	0,00	10,88	22	12'467.391,51
>1,00	1,50	>10,88	14,81	21,5	12'184.041,70
>1,50	2,00	>14,81	18,75	21	11'900.691,89
>2,00	2,25	>18,75	20,72	19	10'767.292,67
>2,25	2,50	>20,72	22,69	17	9'633.893,44
>2,50	2,75	>22,69	24,66	15	8'500.494,21
>2,75	3,00	>24,66	26,63	13	7'367.094,98
>3,00	3,50	>26,63	30,56	9	5'100.296,53
>3,50	4,00	>30,56	34,50	4	2'266.798,46

²⁹ Ministerio de Vivienda. Subsidio familiar de vivienda. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx> (consultado el 12 de Agosto de 2013)

Fuente: Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social. En Ministerio de Vivienda

Adicionalmente, los SFV solo pueden ser dirigidos a la población vulnerable, es decir a los hogares de menores ingresos, que puedan adquirir vivienda de bajo costo o como se denomina VIS y la cual se divide en 4 tipos y de acuerdo a una asignación máxima de subsidios, donde a menores recursos en los hogares, mayor será el subsidio, así:

Tabla 2. Clasificación de la VIS

DECRETO 975 DE 2005		
TIPO	VALOR VIVIENDA	VALOR SUBSIDIO
1	De 0 a 50 SMLMV	21 SMLMV
2	De 51 a 70 SMLMV	14 SMLMV
3	De 71 a 100 SMLMV	7 SMLMV
4	De 101 a 135 SMLMV	1 SMLMV

Fuente: Trabajo de investigación. Escuela de Estudios Regionales. Medellín

La finalidad de la política de subsidios es aumentar la demanda de VIS, sin embargo persisten las dificultades asociadas al tema de la vivienda, puesto que las personas que adquieren los subsidios, no pueden pagar las cuotas al banco y se ven forzados a perder la vivienda.

3.5 NORMATIVIDAD DE LA VIS

En el nivel de producción normativo en Colombia se ha venido incorporando y complementando las leyes que regulan la participación de la comunidad en los proyectos de vivienda, a continuación se enunciarán los decretos y resoluciones que tratan sobre la vivienda de interés social.

Ley 9 de 1989: conocida como ley de reforma urbana, contiene las primeras herramientas para la gestión urbana y para que el Estado pudiera intervenir de manera más eficaz para solucionar la falta de vivienda de los sectores populares. Esta ley concretó la función social de la propiedad urbana, donde se establecieron órbitas de competencia de los agentes públicos y privados que intervienen en el proceso de transformación del espacio y se incorporaron los siguientes instrumentos: reajuste de tierras, instrumentos financieros, expropiación para fines urbanísticos, banco de tierras, extinción de dominio, entre otras.

Dicha ley es el antecedente más importante en lo que se refiere a la cuestión urbana en el país.

Ley 388 de 1997: En esta ley se reconoce la complejidad del problema urbano mediante la articulación del plan y los instrumentos de gestión del territorio.

El capítulo X de la ley 388 de 1997, plantea todo lo referente al tema de VIS (ANEXO 1), en los artículos 91,92, 96 y 97 se encuentra estipulado que se entiende por vivienda de interés social “aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho de vivienda de los hogares de menores ingresos”³⁰

Además la presente ley define en su artículo 96, las autoridades otorgantes de subsidio familiar de vivienda, y establece cuales son las instituciones públicas constituidas en los entes territoriales y los institutos descentralizados establecidos conforme a la ley³¹. En este caso los organismos de control y vigilancia, deben velar por la adecuada disposición de estos recursos, para evitar situaciones que atenten contra el bienestar de la población.

³⁰ COLOMBIA. CONGRESO. Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Art.91. Bogotá: congreso de la república; 1997.

³¹ Ibíd. Artículo 96

Decreto 4911 de 2009: Este decreto determina los correctivos pertinentes para proteger los derechos fundamentales de la población en situación de desplazamiento en particular en lo que concierne al subsidio familiar de vivienda, así define en su artículo 2 que los otorgantes del subsidio nacional de vivienda son: el Fondo Nacional de Vivienda y el Banco Agrario³².

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial estipula en el presente decreto que la aplicación del subsidio se podrá realizar tanto en el suelo urbano como rural, ya sea en la modalidad de arrendamiento, construcción de vivienda, adquisición de vivienda nueva o usada, así como la opción de mejoramiento de vivienda.

3.6 MERCADO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En Colombia el mercado de vivienda social se caracteriza por que la demanda supera a la oferta, es decir es deficitario. No obstante puede decirse que el mismo está fragmentado en varios submercados que atienden a diferentes estratos y presentan condiciones de oferta y demanda diferentes³³.

3.6.1 Demanda de Vivienda de interés social

El mercado de la VIS tiene ciertas características que hace que el diseño de políticas tenga en cuenta de manera muy especial la demanda de la vivienda social, segmentada por los ingresos de los hogares al mercado laboral³⁴.

En la tabla 3 se puede ver la demanda futura de la vivienda de interés social, observándose como el 63% de los hogares tendrían ingresos inferiores a 2 smmlv,

³² COLOMBIA. MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 4911 de 2009. Por el cual se modifican los artículos 2, 5, 8, 10, 14, 24 y 25 del decreto 951 de 2001 y se dictan otras disposiciones en relación con el subsidio familiar de vivienda para la población en situación de desplazamiento. Bogotá: Ministerio del interior y de justicia de la república de Colombia.2009

³³ CHIAPPE DE VIILA, María Luisa. Op. Cit. p.27.

³⁴ CITIES ALLIENCE, DNP, BM y MAVDT. DE PLANEACIÓN. Suelo y vivienda para Hogares de Bajos Recursos. Bogotá, 2007. p. 103.

lo que significa que la mayor demanda se encuentra concentrada en la población con menores ingresos, por lo que la política nacional debe ir dirigida principalmente a esta población, por tanto se hace evidente la necesidad de reestructurar algunos elementos de la política vigente, la cual se fundamenta en tres elementos básicos:

1. El ahorro del hogar
2. El subsidio estatal
3. El financiamiento complementario

Teniendo en cuenta lo anterior el mercado de vivienda en Colombia puede dividirse en dos grupos, de acuerdo a la condición socioeconómica de los hogares: El primero, constituido por familias con ingresos inferiores de dos Salarios Mínimos, el cual representa el 41,8 % de hogares del país (tabla 3). Esta población debido a su limitada capacidad de pago, pueden resolver sus aspiraciones de vivienda propia por una de dos vías:

1. El apoyo del Estado y, en menor escala, las Cajas de Compensación Familiar (CCF), a través del sistema de Subsidios Familiares de Vivienda (SFV)
2. El sector informal: urbanizadores piratas, invasión de terrenos o autoconstrucción progresiva en lote propio.

El segundo segmento está conformado por las familias con ingresos medios bajos, entre dos y cuatro smmlv, quienes según la tabla 3 representan el 36, 7% del total de hogares del país. Sus necesidades de vivienda nueva, son ofrecidas principalmente por empresas inmobiliarias especializadas en construcción de vivienda de interés social (VIS). El financiamiento de estas viviendas se logra principalmente a través del mercado de crédito inmobiliario, el ahorro propio de las familias y subsidios provenientes del sistema SFV. Cabe señalar que el valor

promedio de los subsidios en este segmento es de solamente US\$1.800 por hogar, otorgados en su mayoría por las CCFs³⁵.

Tabla 3: Segmento de hogares según ingreso

Rango Ingresos (smlmv)	Segmento		Demanda Hogares al 2019	
			No miles	%
Entre 2 y 4	VIS		799,00	36,7%
Entre 1y 2	VIP		912,00	41,8%
Entre 0 y1	En municipios pequeños intermedios	Doble SFV S. municipio+ S. nacional +ahorro	268,00	12,2%
	En grandes ciudades	Programas asistenciales vivienda digna y generacion de ingreso	203,00	9,3%

Fuente: Suelo y Vivienda para hogares de bajos ingresos. En: DNP-Ciudades Amables (2006)

3.6.2 Oferta de la Vivienda de Interés Social

La oferta formal de vivienda de interés social en Colombia es implementada principalmente por empresas comerciales de construcción, Cajas de Compensación Familiar y organizaciones populares de vivienda, en un ambiente de competencia, en el cual participan entidades de todos los tamaños y gremios.

Las Cajas de compensación tienen la doble tarea de ser administradoras de subsidio y constructoras. Sin embargo una gran proporción de la construcción de vivienda se desarrolla por fuera de las normas urbanísticas, las cuales se denominan urbanización “pirata” o clandestina.

³⁵ BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO. Programa de Vivienda de Interés Social Urbana. Colombia. 2003. p.17.

En Colombia aproximadamente el 16% de los hogares viven en condiciones precarias³⁶, de acuerdo al censo del 2005 el déficit cualitativo suma 3.828.055, una cifra bastante considerable.

Estas viviendas por lo general tienen deficiencias de servicios públicos, vías de acceso, titulación y con frecuencia se ubican en zonas de riesgo.

Uno de los principales obstáculos en la oferta de VIS es la falta de tierras con servicios públicos, es decir lotes urbanizados. Esto se da por que cuando el Estado construye redes de servicios en las zonas de frontera urbana, se produce un aumento de precios excesivo que genera utilidades para los dueños de la tierra, sin que ello incentive la construcción de vivienda, debido a las rigideces que limitan la expansión de la oferta de servicios³⁷.

Otra falla que afecta la construcción de la VIS es la limitación de capital de trabajo que tiene las entidades promotoras de vivienda social, para la adquisición de terrenos, por lo que se requiere del SFV, lo que genera problemas en la ejecución de proyectos, por forzar un elemento diseñado como apoyo a la demanda, como un elemento de apoyo a la oferta.³⁸

3.6.3 Déficit de Vivienda en Colombia

A pesar de las múltiples estrategias para promocionar la vivienda social en el país, el déficit de vivienda sigue siendo bastante representativo con respecto al número de hogares del país, según el censo del 2005 alcanzó 3.828.055 hogares. (Ver tabla 5)

Cabe señalar que el déficit esta a su vez clasificado en dos versiones: déficit cuantitativo y déficit cualitativo, el primero cuantifica los hogares que necesitan

³⁶ ESCOBAR ARANGO, Andrés. Ciudades Amables. Departamento Nacional de Planeación .2006.p.9

³⁷ Ibid

³⁸ DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Op, cit.p.106.

una nueva vivienda para su alojamiento y el segundo identifica los hogares que habitan en viviendas susceptibles a ser mejoradas³⁹.

Tabla 4: Viviendas, Hogares y personas Colombia, Censo 2005

Área	Viviendas Censo	Hogares General	Personas 2005
Cabecera	7.824.702	8.208.838	31.504.022
Resto	2.565.505	2.362.061	9.964.362
Total	10.390.207	10.570.899	41.468.384

Fuente: DANE. Déficit Vivienda 2005.

Tabla 5: Hogares en déficit Colombia censo 2005

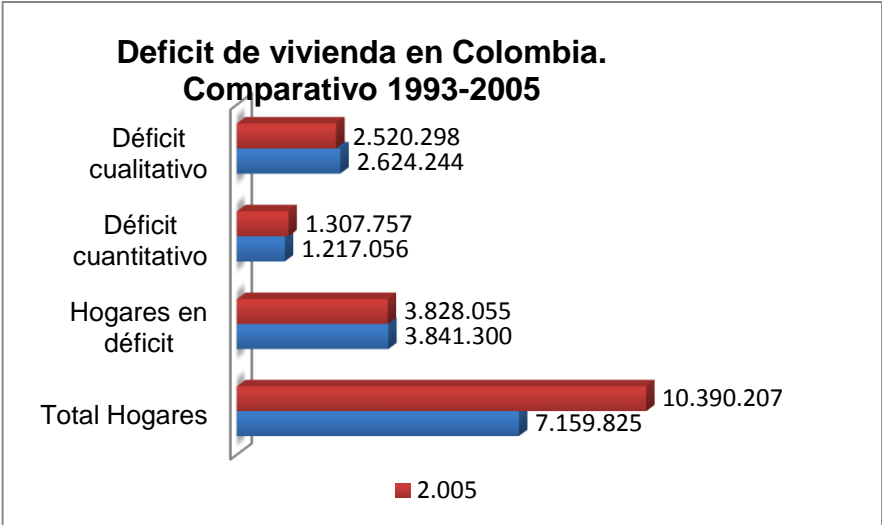
Área	Hogares sin déficit	Hogares en déficit	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
Cabecera	5.993.484	2.216.863	1.031.256	1.185.607
Resto	749.360	1.611.192	276.501	1.334.691
Total	6.742.844	3.828.055	1.307.757	2.520.298

Fuente: DANE.

El número de hogares hasta el año 2005 aumentó a 10.570.899, el déficit habitacional por hogares presentó una leve disminución al pasar de 3.841.300 a 3.828.055. Se evidencia, que en términos relativos el déficit por hogares disminuyó del 53% al 36% para el periodo observado. Así mismo, el déficit cualitativo disminuyó del 36% al 24%; mientras que, el déficit cuantitativo disminuyó del 17% al 12% para el periodo 1993-2005. (Ver Grafica 2)

³⁹ DANE. Ficha metodológica déficit vivienda. 2005.

Grafica 1. Déficit Vivienda en Colombia. Comparativo 1993-2005



Fuente: DANE. Déficit vivienda censo 1993 y Déficit vivienda censo 2005.
Elaboración propia

4. POLITICA DE VIVIENDA SOCIAL EN SANTANDER

El plan de Desarrollo “Santander Incluyente” ha contemplado la Política Pública de Vivienda denominada “Vivienda para la vida”⁴⁰, la cual busca disminuir el déficit cuantitativo en las áreas urbanas y trabajar en la reducción del déficit cualitativo en las zonas rurales. La política pública de vivienda a nivel departamental, pretende dar solución a las personas que carecen de un techo para vivir y que están sumidos en la pobreza más crítica.

La Política de Vivienda en Santander es una estrategia para luchar contra la pobreza de manera flexible y diferenciada debido a que hay sectores más deprimidos que otros. Esta política se enmarca en la visión de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, donde el tema de la vivienda es un elemento integrador y transversal, que necesariamente tiene implicaciones en el mejoramiento de los indicadores de salud, superación de pobreza, acceso a los servicios públicos básicos, protección de los derechos de las personas y cuidado del entorno natural.

Los Objetivos del Milenio consideran que la vivienda tiene un papel fundamental en la construcción de una familia unida y en la conjunción de esfuerzos comunitarios para crear sociedad y promover la inclusión de la gente, que deberá tener un papel protagónico en el monitoreo, evaluación y seguimiento de la política, para lo cual es indispensable auspiciar sus capacidades a través de formación continua, construcción de tejido social y generación de capital social, brindándoseles para ello instrumentos de acción para que cumplan su tarea bajo criterios de eficiencia técnica⁴¹.

⁴⁰ PNUD, Política Pública de Vivienda. Vivienda para la vida. PDF. Junio 2010

⁴¹ *Ibíd.* p.18.

La ejecución de dicha política tendrá resultados eficaces a medida que se logre combinar los esfuerzos entre la Gobernación, las entidades públicas y las entidades privadas tanto regionales, nacionales como internacionales.

En el AMB se pretende manejar la estrategia la cual se basa en estimular y participar en la construcción de vivienda nueva y en respaldar los esfuerzos locales y nacionales para legalizar, titular y mejorar predios. Teniendo en cuenta que los cuatro municipios que conforman el AMB presentan un alto nivel de concentración de población, lo que ocasiona graves problemas de habitabilidad, marginalidad, informalidad y presiones en el suelo urbano, el cual es cada vez más escaso y costoso⁴².

Dentro de la política de vivienda se plantea el plan de impacto social “Viviendas del Milenio” en el cual de acuerdo con la problemática de déficit habitacional que enfrenta el departamento, se escogieron 15 municipios con los indicadores más altos de pobreza, entre los que se encuentran: Bolívar, Carcasí, El Carmen, El Peñón, El Playón, Gámbita, Jordán, Macaravita, Onzaga, Puerto Parra, Puerto Wilches, San Miguel, Santa Helena del Opón, Simacota y Suratá.

⁴² Ibíd.p.18.

5. ASPECTOS GENERALES DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

5.1 ASPECTO POBLACIONAL

El área metropolitana de Bucaramanga (AMB) se encuentra conformada por los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Piedecuesta y Girón, los cuales presentaron a partir de la década de los ochenta un acelerado crecimiento, producto de un proceso de conurbación, lo cual afectó las relaciones sociales, políticas, económicas, físicas y ambientales de la región⁴³.

La importancia del AMB se refleja en el peso porcentual que tiene en el departamento de Santander, presentando para el año 2005 1.014.835 habitantes⁴⁴, cifra que representa el 53% de la población del Departamento⁴⁵.

Tabla 6. Población 2005 Área Metropolitana de Bucaramanga

Municipio	Población 2005
Bucaramanga	509.918
Floridablanca	252.472
Girón	135.531
Piedecuesta	116.914
Total	1.014.835

Fuente: DANE. Elaboración propia

⁴³ Corporación Metropolitana de Planeación y Desarrollo de Bucaramanga (CORPLAN). Área Metropolitana de Bucaramanga. Una sociedad que construye su futuro. Bucaramanga, 2003.

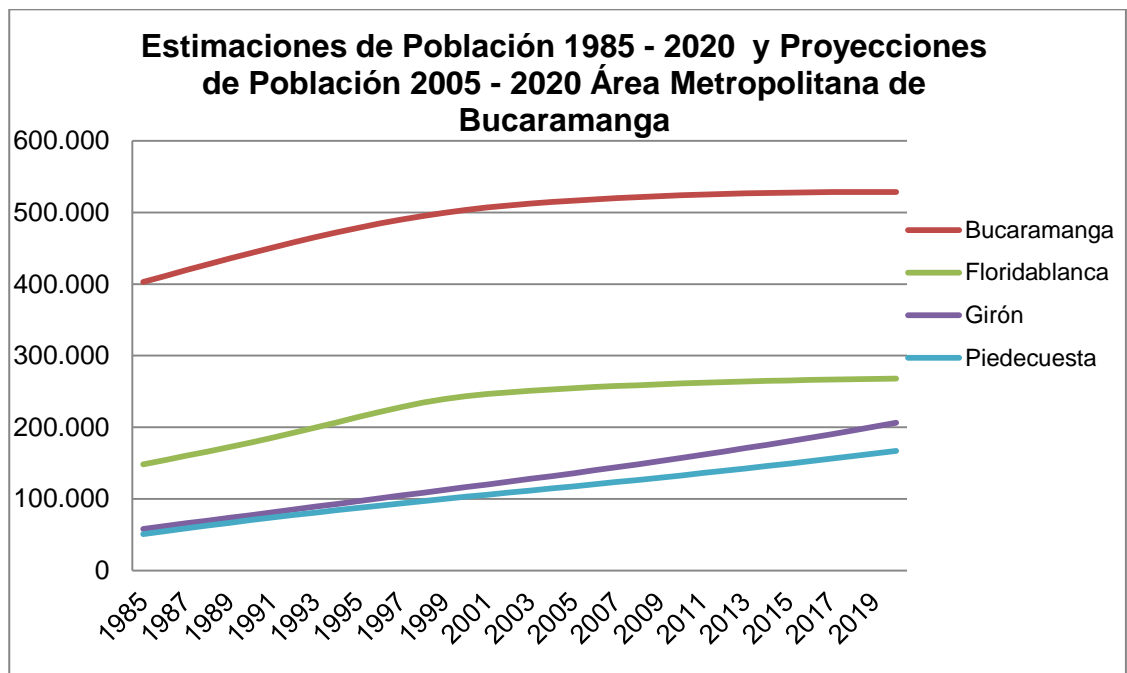
⁴⁴ DANE. "Perfiles Censo General". p. 2

⁴⁵ CDMB y CITU: Experiencia Local. Bitácora de Diagnostico Integral Metropolitano de la Problemática. "Modelo Para el Reconocimiento y Tratamiento Integral de los Asentamientos Precarios y Barrios Precarios en el Area Metropolitana de Bucaramanga Fundamentado e los principios del Desarrollo Urbano Sostenible"

Bucaramanga es el centro del área metropolitana, siendo la ciudad con el mayor número de habitantes (509.918 habitantes, 2005) según cifras del DANE y donde está concentrado el mayor número de actividades económicas.

El municipio de Floridablanca es el segundo más poblado del área, presentando para el 2005 una población de 252.472 habitantes, esperándose para el 2020 un número superior a 280.000 habitantes, según proyecciones del DANE, aunque en los últimos años como se ilustra en la grafica 2, el crecimiento ha tendido a ser constante. Por su parte municipios como Girón y Piedecuesta han mostrado una tendencia creciente en su población, presentando 135.531 y 116.914 habitantes respectivamente para el año 2005.

Grafica 2. Variación de la población 1985-2020 AMB



Fuente: DANE "Municipal Área 1985-2020". Elaboración propia

Una de las razones a la que se le alude el crecimiento demográfico del AMB, es el fenómeno de las migraciones por causa del desplazamiento forzado⁴⁶, lo cual impactó la dinámica poblacional en los municipios, y al mismo tiempo afectó el desarrollo humano y urbano del área, pues al recibir constantemente contingentes nuevos de ocupantes, a corto y largo plazo, se empiezan a tener problemas para satisfacer la demanda de servicios como educación, salud, vivienda etc.

En el caso de la vivienda este fenómeno repercutió de manera significativa, ocasionando el aumento de los asentamientos subnormales⁴⁷, pues la gran mayoría de población desplazada por la violencia, se asienta en asentamientos precarios caracterizados por estar ubicados en zonas de alto riesgo y de difícil acceso a los servicios públicos, quedando muchas veces por fuera de los servicios de infraestructura urbana.

Cada municipio presenta características propias en las dinámicas del suelo pero los cuatro municipios se caracterizan por enfrentar problemas de habitabilidad, desorden urbanístico y presiones sobre el suelo urbano⁴⁸.

El caso del municipio de Bucaramanga de acuerdo al plan de desarrollo 2004-2007, presenta por su conformación geológica y topográfica unas características especiales tales como la saturación del territorio urbano, limitaciones por calidad de suelos y amenazas físicas para la habilitación de áreas de expansión. Sin embargo, a pesar de tales limitaciones existe una alta demanda real de vivienda, debido a que la ciudad ofrece a sus habitantes unas condiciones particulares de vida.

⁴⁶ RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga, Paradoja de un Ordenamiento Urbano. Universidad Santo Tomas. Bucaramanga, 2003. p. 96.

⁴⁷ *Ibid.*, p. 113.

⁴⁸ CDMB y CITU: Experiencia Local. Op. Cit., p.155.

De manera similar en el municipio de Floridablanca, el desarrollo de la vivienda se presenta en procesos de urbanización planificada y no planificada, mostrando a través del tiempo la consolidación de la vivienda subnormal, algunas ubicadas en periferias o zonas de alto riesgo, razón por lo cual no son aptas para legalizar⁴⁹.

En Piedecuesta también se puede ver como sobre las escarpas y laderas y por fuera del perímetro urbano y de servicios se han venido asentando invasiones, en áreas de riesgo y con peligro eminente para la población que en ellos se asientan, esto debido a la falta de control urbanístico ocasionado por ausencia de personal y la aplicación de un plan de desarrollo físico acorde a la situación del ente local⁵⁰.

Así mismo en el municipio de Girón los asentamientos humanos se han presentado debido a la falta de planeación y gestión en el desarrollo, lo cual ha propiciado la aparición y expansión de manera descontrolada y peligrosa de asentamientos precarios en zonas de alto riesgo y sin cobertura de servicios básicos ubicados principalmente a orillas de los Ríos de Oro y Frío⁵¹.

5.2 DÉFICIT DE VIVIENDA

El AMB presenta un significativo déficit de vivienda, el cual suma aproximadamente 61.444 hogares según el censo del 2005, donde el déficit cuantitativo representa la mayor parte con un valor de 42.569 hogares y el déficit cualitativo es de 18.875, como lo ilustra la tabla 7. La ciudad de Bucaramanga es la que presenta la mayor parte del déficit, ocupando el 51% con una cifra de 31.316 hogares, le sigue el municipio de Floridablanca ocupando el 20% con 12.308 hogares y los municipios de Girón y Piedecuesta con un déficit de 9.115 y 8.704 hogares respectivamente según censo 2005.

⁴⁹ Plan de Desarrollo de Floridablanca 2001-2003: "Floridablanca, Obra de Todos"

⁵⁰ Plan de Desarrollo de Piedecuesta 2001-2003: "Primero lo Social"

⁵¹ Plan de Desarrollo de Girón 2008-2011: "Girón Monumento Nacional: La Obra Continua Entre Todos"

Tabla 7. Déficit Vivienda 2005 Área Metropolitana de Bucaramanga

Municipio	Total Hogares	Hogares sin Déficit	Hogares en Déficit	Déficit cualitativo	Déficit cuantitativo
Bucaramanga	137.978	106.662	31.316	6.795	24.521
Floridablanca	65.185	52.877	12.308	3.831	8.478
Girón	33.545	24.430	9.115	3.828	5.287
Piedecuesta	29.487	20.783	8.704	4.421	4.283
Total AMB	266.195	204.751	61.444	18.875	42.569

Fuente: DANE "Déficit Vivienda Censo 2005". Elaboración propia

Por otro lado en el plan de desarrollo departamental 2008-2011 quedó consignado el programa “Vivienda Digna y segura para todos los santandereanos”, donde se buscó construir una política pública de vivienda, implementándola mediante 4 objetivos específicos: la construcción de vivienda nueva en el sector urbano, el mejoramiento de la calidad de vida a partir de saneamiento básico y modelos de vivienda saludable, la legalización de predios y la Modernización institucional.

Una de las estrategias para la ejecución de estos objetivos fue trazada para el AMB, la cual consistía en estimular y participar en la construcción de vivienda nueva y en respaldar esfuerzos nacionales y locales para legalizar y mejorar predios. Para alcanzar esto, se identificó a los macroproyectos como las herramientas más idóneas para asegurar un urbanismo integral de gran tamaño, donde se oferta vivienda de interés social con servicios públicos y sociales con calidad. Los macroproyectos permiten una acción conjunta entre el Estado y los entes privados para garantizar la generación de suelo urbano⁵². Sin embargo, hasta ahora solo se han realizado intentos fallidos para subsanar el déficit habitacional, pues no se creó una política efectiva que sea capaz de crear proyectos de vivienda sostenible.

⁵² CDMB y CITU: Experiencia Local. Op. Cit., p.124.

6. METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS

Teniendo en cuenta las características del Trabajo de grado, el tipo de estudio que se presenta es un análisis cualitativo, donde en primera instancia se recopiló los planes de desarrollo de cada municipio que conforma el AMB. Posteriormente se analizó lo establecido en términos de política de VIS, clasificando por medio de categorías los programas planteados en cada plan de desarrollo en el periodo de estudio.

Luego se recopilaron las matrices plurianuales de inversión de todos los municipios, para conocer la participación de vivienda con respecto al total del gasto de inversión de los tres cuatrienios de estudio.

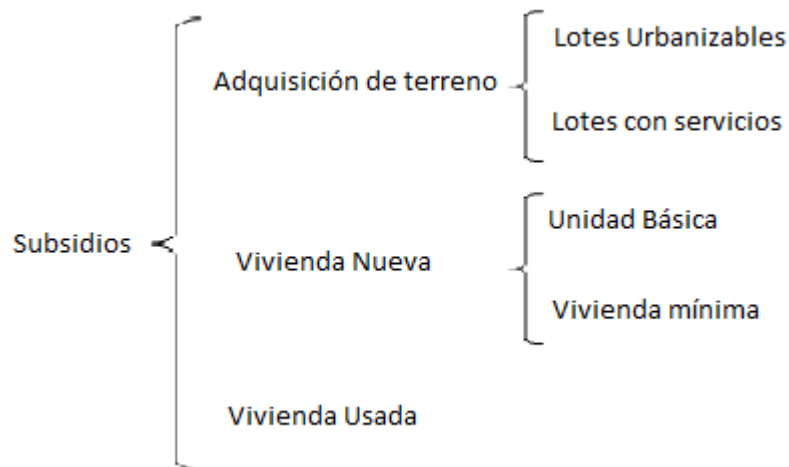
Finalmente se buscaron planes de seguimiento para el periodo de estudio, de los cuales solo se encontraron para los cuatrienios 2004-2007 y 2008-2011, con los que se realizaron la respectiva comparación en relación a lo propuesto en los planes de desarrollo. De este modo ilustramos por medio de gráficos el alcance de cada una de las metas y los recursos ejecutados.

7. ANALISIS DE LOS PLANES DE DESARROLLO

7.1 PLANIFICACIÓN DE LA VIS

La vivienda de interés social se caracteriza por ofrecer tres tipos de programas: a) vivienda: para la cual se brinda subsidios para adquisición de terrenos, vivienda nueva⁵³ y vivienda usada, b) mejoramiento de vivienda y entorno: consiste en subsanar problemas de habitabilidad, servicios públicos y saneamiento básico y c) legalización de títulos.

Ilustración 3. Subsidios para el programa adquisición de vivienda



Fuente: CHIAPPE DE VIILA, María Luisa. La política de Vivienda de Interés Social en Colombia en los Noventa. CEPAL. Santiago de Chile, 1999. p.11. Elaboración propia.

En el caso del Área Metropolitana de Bucaramanga los programas que más sobresalen en los últimos planes de desarrollo son:

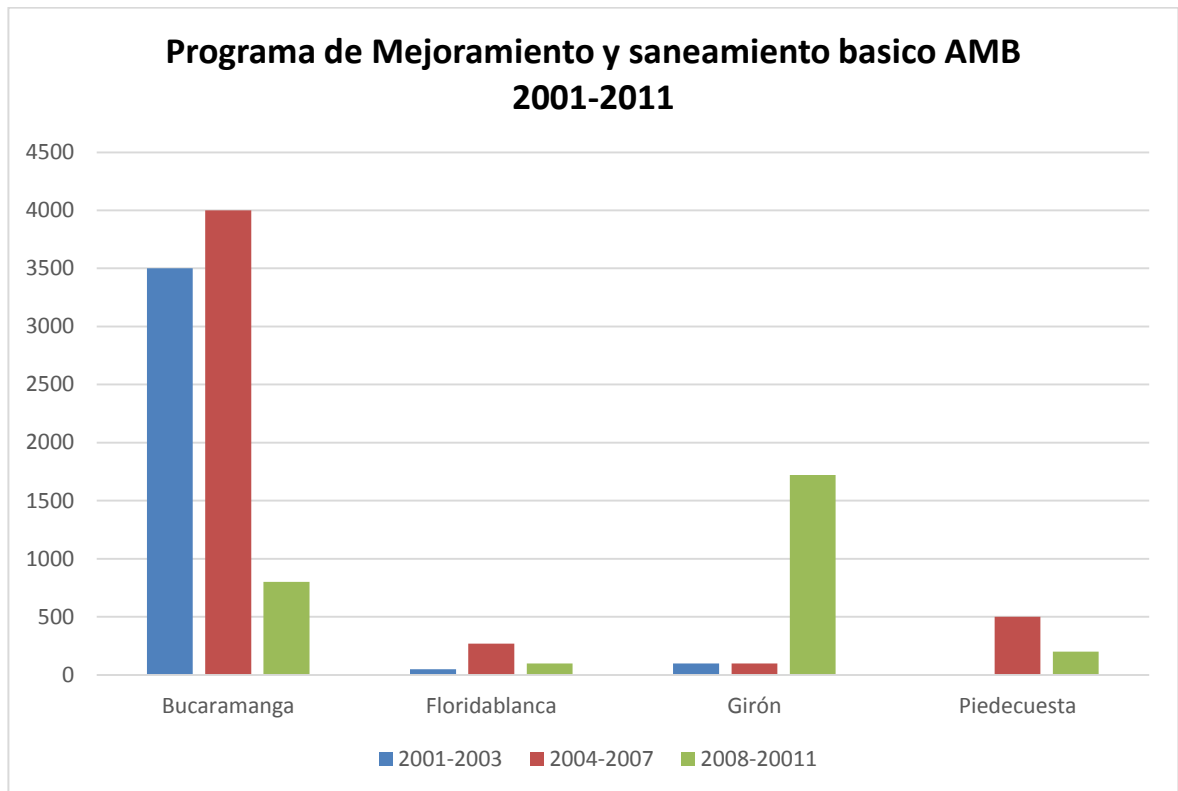
⁵³ La vivienda nueva ofrece dos alternativas: la unidad básica, la cual consiste en un espacio de uso múltiple con cocina, baño y lavadero; y la vivienda mínima, que tiene habitaciones separadas y otros desarrollos adicionales.

Mejoramiento y saneamiento básico

- Adquisición de vivienda
- Legalización y escrituración de predios

Cada municipio del área ha planeado e invertido deliberadamente y de manera distinta en estos programas, sin embargo coinciden en estipular un mayor número de soluciones en el programa de mejoramiento y saneamiento básico. Así en Bucaramanga en el periodo 2004-2007 se propuso ejecutar 4000 mejoramientos y saneamientos básicos de vivienda, cifra que ha sido la más alta dentro del municipio y el AMB en los últimos 10 años, como se puede observar en la grafica 3.

Grafica 3. Programa de mejoramiento y saneamiento básico AMB



Fuente: Planes de Desarrollo municipales del AMB. Elaboración propia

El municipio de Girón se caracterizó por gestionar el programa de adquisición de vivienda mediante la promoción de subsidios, ofreciendo en el periodo 2004-2007 1900 viviendas para los afectados de la ola invernal, 100 viviendas nuevas, 40 viviendas para desplazados y 200 subsidios. Así mismo ha promovido la alternativa de mejoramiento y saneamiento básico, siendo el periodo 2008-2011 donde se buscó implementar un significativo número de soluciones (1721 familias damnificadas).

Grafica 4. Programas de vivienda en Girón 2002-2011.

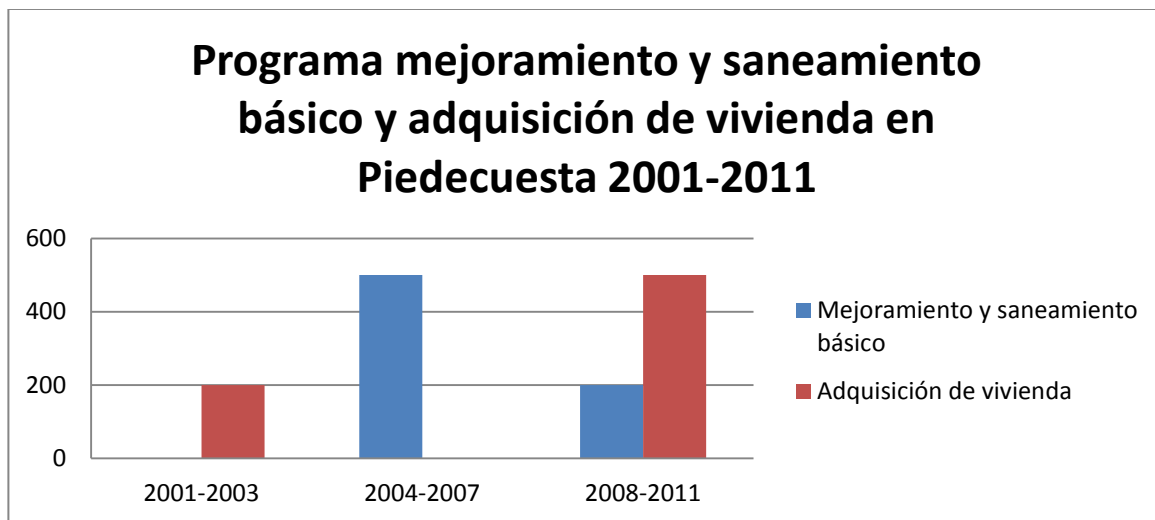


Fuente: Planes de desarrollo Girón 2002-2011. Elaboración propia

En el caso de Piedecuesta también han sobresalido los programas de mejoramiento y saneamiento básico y la adquisición de vivienda, aunque en menor proporción que Girón. Con respecto al primer programa, en el cuatrienio 2001-2003 no se propuso nada, mientras para el 2004-2007 se planteó una solución de 400 viviendas rurales y 100 viviendas urbanas; posteriormente para el periodo 2008-2011 la cantidad de soluciones de mejoramiento disminuyó a 100 viviendas rurales y 100 viviendas urbanas. (Ver grafica 5)

En el segundo programa, para el periodo 2001-2003 se estableció construir 200 VIS, mientras que en el siguiente cuatrienio no se propuso nada con respecto a este programa, no obstante para el 2008-2011 se planeó entregar 500 VIS y VIP.

Gráfica 5. Programa mejoramiento y saneamiento básico y adquisición de vivienda en Piedecuesta 2001-2011



Fuente: Planes de desarrollo Piedecuesta 2001-2011. Elaboración propia.

Grafica 6. Programa de mejoramiento y saneamiento básico en Piedecuesta

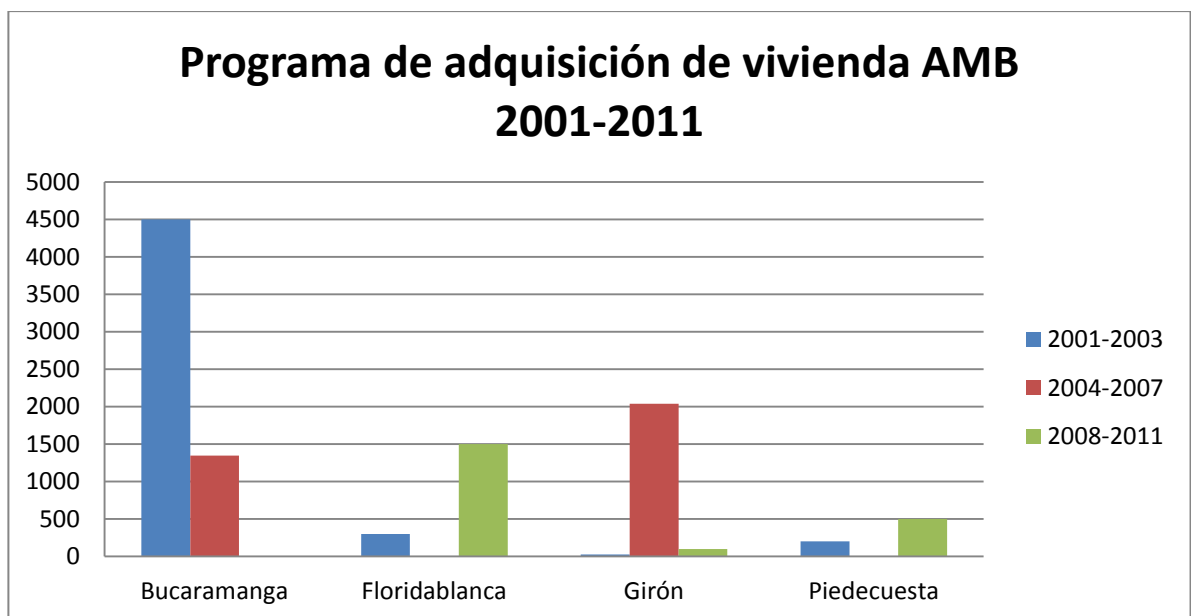


Fuente: Planes de desarrollo Piedecuesta 2001-2011. Elaboración propia.

Floridablanca es el municipio en términos de planificación que ha propuesto un menor número de soluciones, no obstante presenta un predominio en el programa de saneamiento básico, donde en el periodo 2004-2007 se estableció mejorar 304 viviendas del barrio González Chaparro, 200 VIS y 70 viviendas rurales.

El programa de adquisición de vivienda no ha sido tan representativo en términos de planeación en los municipios del área metropolitana, como se puede observar en la grafica 7 donde en algunos periodos no se ofreció ni una alternativa de vivienda en relación al programa, sin embargo la ciudad de Bucaramanga en el cuatrienio 2001-2003 fue la que presentó un número significativo de solución de viviendas, por su parte el municipio de Girón en el periodo 2004-2007 planteó entregar 2047 viviendas el mayor número de soluciones para el respectivo periodo. Mientras el periodo en el que se propuso menos soluciones fue el 2008-2011, estableciéndose solo dar 1500, 100, y 500 para los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta respectivamente.

Gráfica 7. Programa de adquisición de vivienda AMB 2001-2011



Fuente: Planes de desarrollo municipales del AMB 2001-2011. Elaboración propia

Los programas de vivienda en el AMB han sido dirigidos en mayor proporción a la vivienda urbana, fenómeno que se explica por la mayor demanda de vivienda en la ciudad. Sin embargo los planes de desarrollo de los distintos municipios no siempre especifican si los programas van dirigidos hacia la vivienda rural o urbana, lo que dificulta el estudio de las mismas.

Con respecto a la inversión de la VIS, las matrices plurianuales de inversión de los planes de desarrollo de cada municipio en el periodo de estudio, muestran que la participación de la vivienda respecto al total de los gastos de inversión oscila entre el 1 y el 4 por ciento aproximadamente (ver tabla 8).

Tabla 8. Participación del sector vivienda en el total de inversión

	Bucaramanga	Floridablanca	Girón	Piedecuesta
2004-2007	2,94	1,04	1,73	NR*
2008-2011	1,52	3,77	1,75	1,32

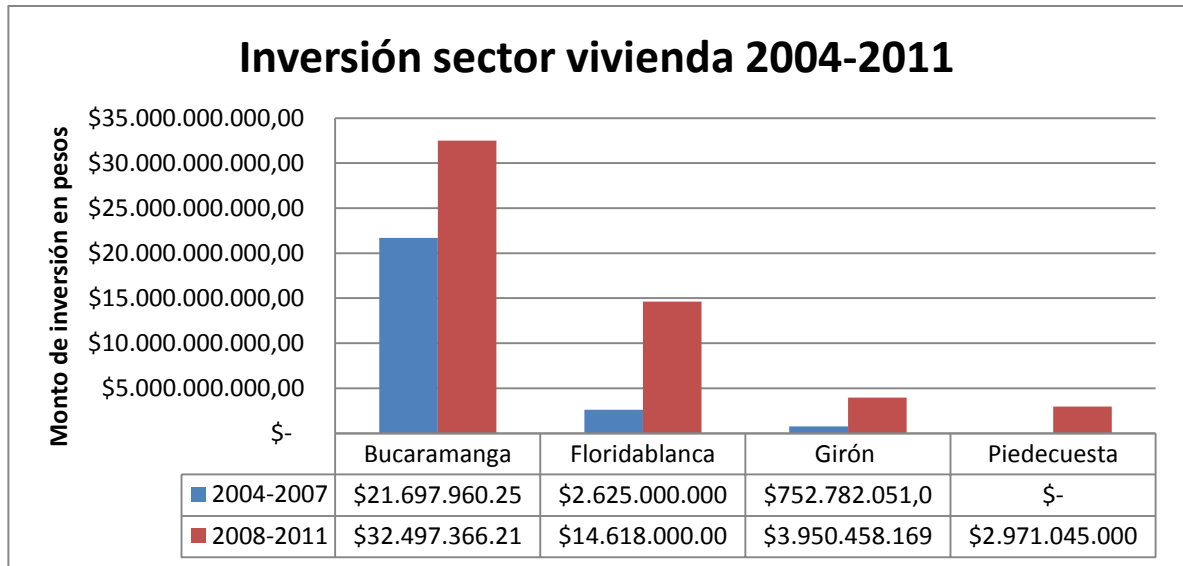
NR*: No registra datos

Fuente: Matriz plurianual de inversión. En: planes de desarrollo municipales del AMB 2004-2011. Elaboración propia.

La ciudad de Bucaramanga en el cuatrienio 2008-2011, fue la que presentó la mayor inversión en vivienda en términos absolutos, con un monto de \$32.497.366.213 de pesos (Ver grafica 8) aunque su participación disminuyó en 1,42 por ciento con respecto al periodo anterior.

Mientras, el menor monto de inversión se registró en el municipio de Girón en el periodo 2006-2007 (\$752.782.051) debido a lo corto que fue ese periodo de gobierno, por lo que a su vez la participación disminuyó en 2,08 por ciento con respecto al periodo 2002-2005, donde se dio la mayor participación (3,81%) tanto del municipio como del AMB.

Grafica 8. Inversión sector vivienda.



Fuente: Matriz plurianual de inversión. En: planes de desarrollo municipales del AMB 2004-2011. Elaboración propia.

En Floridablanca la participación de vivienda en el plan plurianual del periodo 2008-2011, fue del 3,77 por ciento triplicando a la del periodo anterior, siendo la segunda participación más alta en ese cuatrienio del AMB.

En este mismo periodo el municipio que presento la participación más baja fue Piedecuesta (1,32%) con un monto de \$2.971.045.000 de pesos cifra que a su vez fue la menos representativa del AMB.

En línea con lo anterior se puede ver como la participación de vivienda en la matriz plurianual de inversiones no es representativa, dado que en el periodo de estudio ningún municipio superó el 4 por ciento de participación.

7.1.1 Ejecución de la VIS

En vista de la enorme brecha que aún subsiste entre la realidad que desborda la capacidad del Estado y lo realizado, los planes de seguimiento buscan dar informe

de lo alcanzado en los planes de desarrollo, con el fin de saber que tan efectivas fueron las políticas y proyectos estipulados en cada uno de ellos.

En el periodo de estudio se encontró que muchas de las metas planteadas en relación a la vivienda de interés social no se cumplieron al 100 por ciento y en algunos casos no se hizo absolutamente nada.

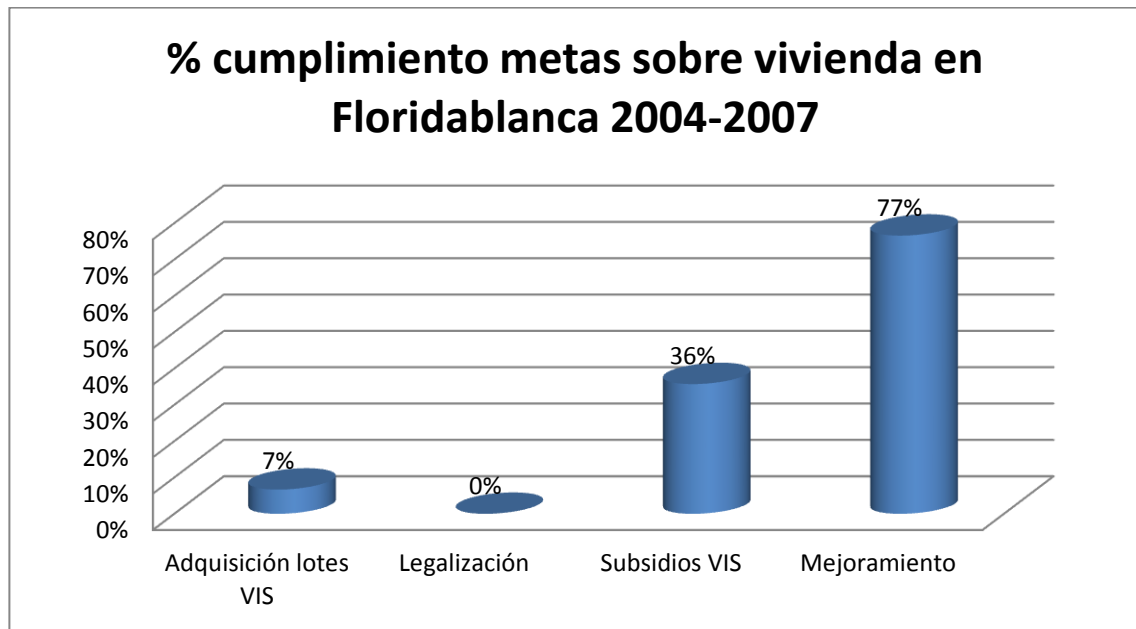
Pese a lo anterior, en la ciudad de Bucaramanga se presenta un caso particular, donde según los planes de seguimiento de los dos últimos periodos la ejecución de algunas metas sobrepasaron las propuestas en los planes de desarrollo, tal es el caso del programa de mejoramiento y saneamiento básico de vivienda urbana, que para el periodo 2004-2007 se había planteado una meta de 3400 viviendas y se realizó 16207 viviendas, así mismo ocurrió con el programa de adquisición de vivienda y legalización de predios donde se propuso entregar 1347 soluciones de VIS y legalizar 1347 predios y se alcanzó un número de 2674 soluciones de vivienda y 2799 titulaciones respectivamente. (Ver anexo P)

Para el 2008-2011, sucedió lo mismo con el programa de mejoramiento barrial de VIP donde se planteó ayudar a 800 viviendas y al final del periodo se ejecutó 1400 viviendas, otro de los proyectos que sobrepasó lo planeado en el municipio de Bucaramanga fue el programa de saneamiento básico de VIP urbana, superando en 463 viviendas la meta estipulada en el plan de desarrollo.

En el municipio de Floridablanca para el cuatrienio 2004-2007 la meta donde se obtuvo mayor cumplimiento fue la de mejoramiento de vivienda urbana y rural lográndose aproximadamente el 77 por ciento, mientras la meta que no se cumplió fue la de legalizar el 20 por ciento de los asentamientos subnormales. Además se encontró una inconsistencia dentro de este periodo, pues según el plan de seguimiento se había programado y ejecutado la legalización de 304 viviendas en

el barrio González Chaparro, sin embargo dentro de los recursos presupuestados y ejecutados el valor era de cero pesos para ese programa.

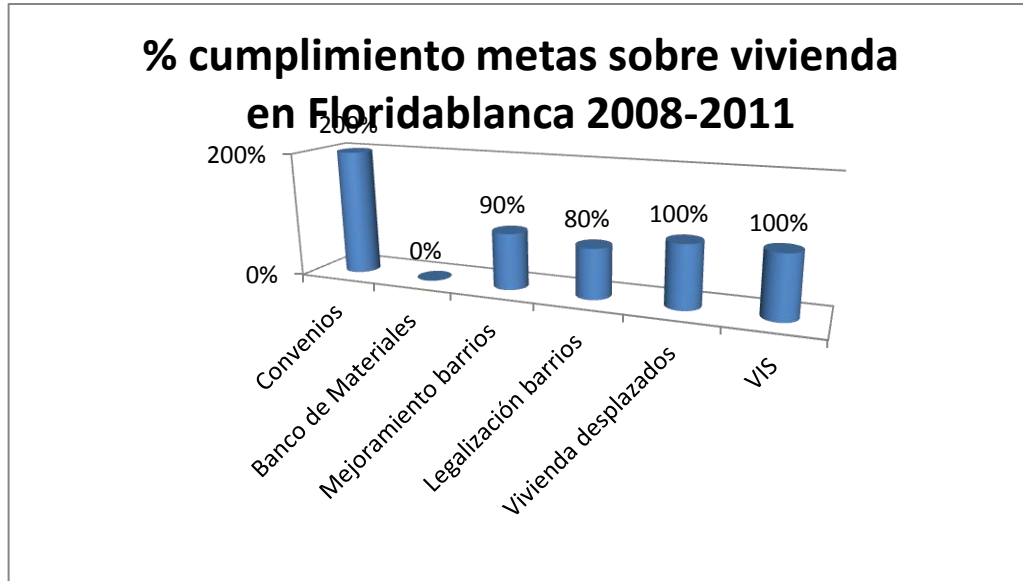
Grafica 9. % cumplimiento metas sobre vivienda en Floridablanca 2004-2007



Fuente: Plan de seguimiento Floridablanca 2004-2007. Elaboración propia

En el siguiente periodo el municipio mostró un mejor desempeño respecto al alcance de las metas pues dos ellas fueron alcanzadas al 100 por ciento: 500 soluciones de vivienda para desplazados y 1000 VIS. Además una meta se duplicó, tras conseguir 2 convenios más con instituciones interesadas en el tema de la construcción de VIP. La única meta que no se cumplió fue la de crear un Banco de Materiales, las otras dos restantes se alcanzaron entre un 80 y un 90 por ciento. (Ver grafica 10)

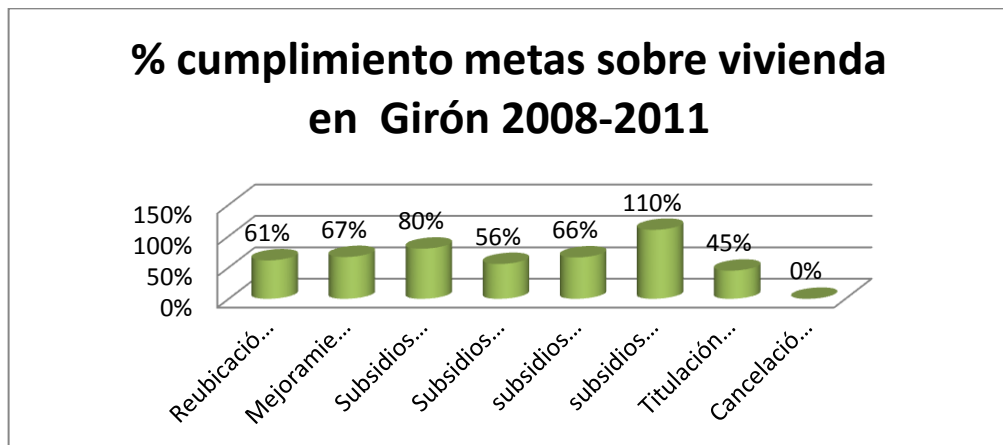
Grafica 10. % cumplimiento metas sobre vivienda en Floridablanca 2008-2011



Fuente: Plan de seguimiento Floridablanca 2008-2011. Elaboración propia

En el municipio de Girón las metas que tuvieron mayor cumplimiento se registraron en el cuatrienio 2008-2011, en la cual una de ellas sobrepasó el 100 por ciento (subsidijs para adquisición de vivienda de familias pobres y vulnerables), mientras la meta que no se cumplió fue la de cancelación de reservas presupuestales vigencia 2007.

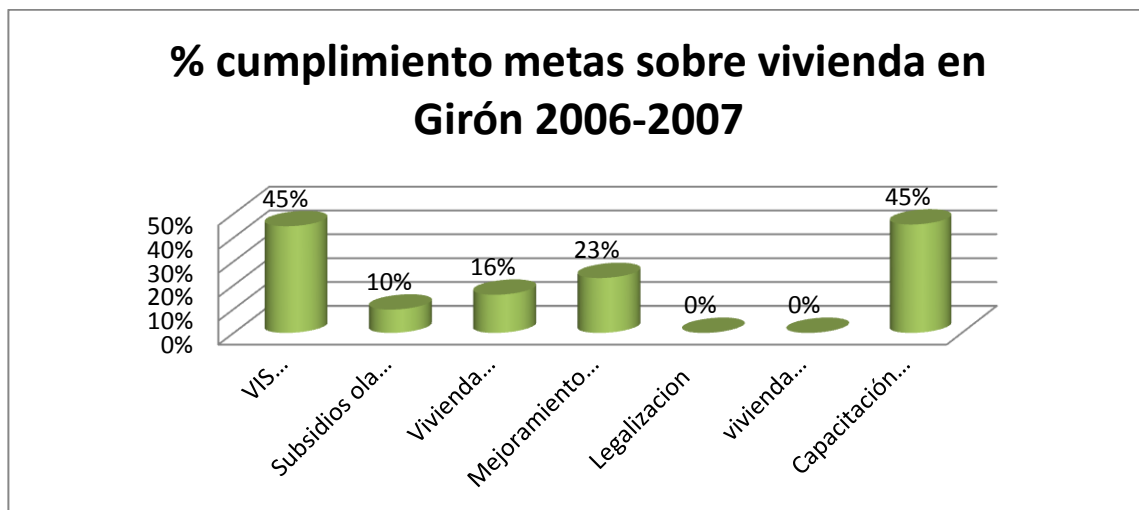
Grafica 11. % cumplimiento metas sobre vivienda en Girón 2008-2011



Fuente: Plan de seguimiento Girón 2008-2011. Elaboración propia

En el periodo 2006-2007, se presentó un cumplimiento por debajo del 50 por ciento de las metas, probablemente se debió al menor presupuesto por el corto tiempo de la administración.

Grafica 12. % cumplimiento metas sobre vivienda en Girón 2006-2007



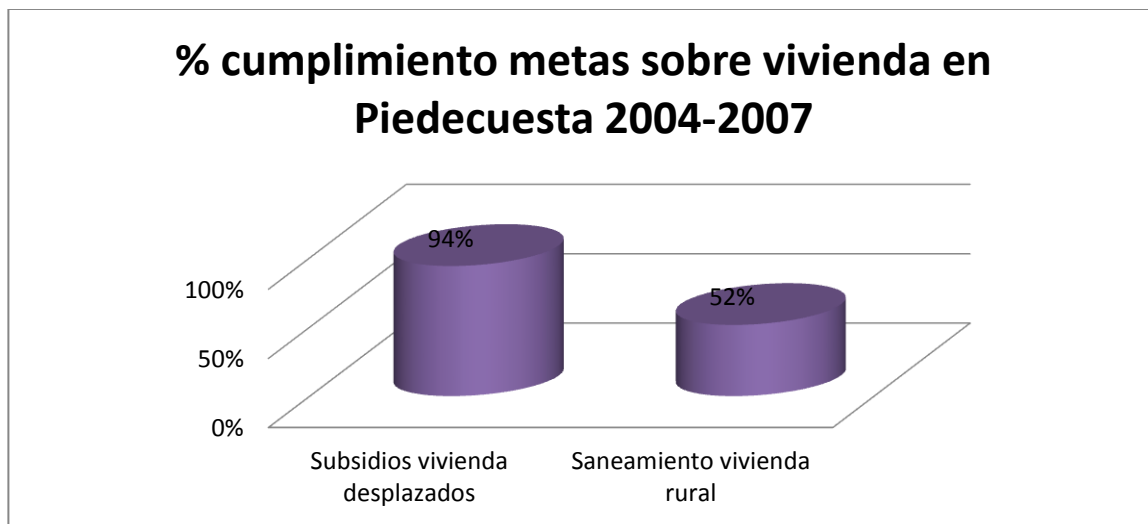
Fuente: Plan de seguimiento Girón 2006-2007. Elaboración propia

Los municipios de Girón y Piedecuesta presentaron inconsistencia en los datos, pues algunas metas no se ejecutaron y sin embargo se desembolsó dinero para su realización. En el caso de Girón en el periodo 2006-2007 dentro de los recursos ejecutados figuraba la suma de \$337.524.000 y \$293.019.000 pesos para los programas de legalización de vivienda (80) y la construcción de la vivienda para desplazados (40) respectivamente. (Ver anexo T)

Así mismo para el siguiente cuatrienio se presentó algo similar, la meta garantizar el 100 por ciento la cancelación de las reservas presupuestarias del 2007 no se cumplió y sin embargo registraba un monto bastante alto (\$8.808.303.000 de pesos) en los recursos ejecutados.

En el caso de Piedecuesta para el periodo 2008-2011 no se alcanzó ninguna meta del plan de desarrollo y aun así se gastaron \$40.000.000 de pesos. Este municipio en el anterior periodo alcanzó el 94 y el 51 por ciento de las dos únicas metas establecidas en el plan de desarrollo. (Ver grafica 13)

Grafica 13. % cumplimiento metas sobre vivienda en Piedecuesta 2004-2007



Fuente: Plan de seguimiento Piedecuesta 2004-2007. Elaboración propia

A escala del AMB se puede ver como el programa que más ha sobresalido es el de mejoramiento y saneamiento básico sumando 16939 y 1164 soluciones de vivienda para los periodos 2004-2007 y 2008-2011 respectivamente.

8. CONSIDERACIONES FINALES

Queda claro que la vivienda es un bien indispensable para toda persona, de ahí que en Colombia se establece como un derecho mediante la Constitución Política de 1991, donde el Estado se compromete a contribuir en la consecución de este bien sobre todo para las familias menos favorecidas del país.

La vivienda de interés social aparece como una de las estrategias implementadas para solucionar el problema de vivienda en las familias de menores ingresos, remontándose desde la década de los 30 con la creación del ICT que sería uno de los primeros promotores de la vivienda social, mediante préstamos a municipios, adquisición de viviendas, autoconstrucción de vivienda, erradicación de tugurios, mejoramiento de barrios y zonas subnormales y adquisición de terrenos.

En 1991 ocurre un cambio importante en la política de VIS, donde el Estado renuncia a su papel de benefactor y se convierte en regulador de la vivienda social, asignándole al sector privado una mayor responsabilidad en el tema.

Con la ley 9 de 1989 se inicia el proceso de descentralización donde el Estado confiere a los municipios los recursos necesarios para solucionar con autonomía las problemáticas locales, asignándoles la tarea de elaborar planes de desarrollo donde debían establecer las políticas y proyectos a realizar, junto con una matriz de inversión en la que se especificara el presupuesto en los distintos servicios incluyendo la VIS. Sin embargo, al no determinarse un monto de inversión en vivienda social se dejó que los gobiernos locales tomaran la decisión al libre albedrío.

Posteriormente con la ley 3 de 1991 se crea el sistema normativo de la VIS con el fin de alcanzar una mayor eficiencia en la asignación y uso de los recursos para la

promoción de la VIS y fortalecer el proceso de descentralización de la misma. Dicho sistema tuvo su principal desarrollo jurídico en la ley 388 de 1997, la cual pone al municipio como el principal agente promotor de la vivienda de interés social y le entrega a las entidades territoriales municipales el derecho a ordenar su territorio.

Actualmente la VIS es manejada mediante la política de subsidios familiares, donde participan de manera dinámica el Gobierno, los constructores, las cajas de compensación familiar y un sin número de entidades sociales.

Los municipios estipulan mediante los planes de desarrollo las políticas de VIS asignándole un presupuesto dentro de su matriz de inversión, siendo otorgadores de subsidios de los distintos programas que conforma la VIS.

En el caso del AMB los programas que más sobresalen en los municipios son: el mejoramiento y saneamiento básico de vivienda, la adquisición de vivienda y la titulación de predios, cada uno gestionado de distinta manera por cada entidad municipal.

La entrega de subsidios por parte de los municipios del área metropolitana no ha sido muy representativa, dado que en los últimos 10 años no se ha desarrollado la vivienda de interés social de manera efectiva, pues muchas de las metas planteadas en los distintos planes de desarrollo municipales, no fueron alcanzadas al 100 por ciento y en algunos casos no se cumple absolutamente nada.

Tal es el caso del municipio de Piedecuesta, donde por parte de la gestión del municipio lo que se ha logrado es muy poco en relación al número de viviendas de interés social construidas, lo que quiere decir que la VIS ha sido abastecida principalmente por el sector privado. En el análisis del plan de seguimiento se

puede ver como para el cuatrienio 2008-2011 no se realizó absolutamente nada de lo consignado en el plan de desarrollo respectivo.

No obstante el municipio de Bucaramanga es el que presenta mejores resultados en los planes de seguimiento, sobrepasando las metas establecidas en los planes de desarrollo especialmente en el cuatrienio 2004-2007, que alcanzó aproximadamente el 400 por ciento del programa mejoramiento y saneamiento básico de vivienda urbana, mientras tanto la meta que tuvo menor porcentaje de cumplimiento fue la de gestionar 2000 subsidios de vivienda (19 por ciento) en el periodo 2008-2011.

Es evidente que el marco legal e institucional creado para la promoción de VIS, no ha sido suficiente para solucionar esta problemática que en los últimos años se ha agudizado por la falta de una mayor oferta de vivienda social, ocasionando un incremento de la vivienda informal.

El caso particular del AMB permite ver como las políticas establecidas al interior de los planes de desarrollo en el periodo de estudio no han resultado efectivas posiblemente por la falta de una planeación ordenada, por la falta de un control y seguimiento a las administraciones y por la falta de una voluntad política que sea capaz de asumir un mayor compromiso en el rol de la vivienda.

Otro de los obstáculos que enfrentan los municipios, puede ser el escaso suelo apto para la construcción de vivienda de interés social, esto se debe principalmente al alto precio del suelo.

Todo esto trae como consecuencias el aumento de la informalidad de la vivienda que se puede ver en la cantidad de asentamientos precarios que en los últimos años han aparecido en el AMB y el aumento de la brecha entre los que tiene vivienda y los que no, ocasionando que ésta se convierta en un bien de lujo.

Otra de las consecuencias, es la construcción de los proyectos de VIS en la periferia urbana debido al bajo costo de la tierra, lo que genera segregación espacial.

Hasta ahora los municipios empiezan a hacerse activos en el tema de vivienda, debido a la actual política de vivienda nacional implementada por el Presidente Juan Manuel Santos quien mediante la locomotora de vivienda busca incrementar la construcción de vivienda en 80% con la edificación de un millón de viviendas durante el cuatrienio, de las cuales 650.000 serán VIS para solucionar una de las mayores problemáticas que enfrenta el país como es abastecer de este bien a la población más pobre y a otros grupos de poblaciones vulnerables.

BIBLIOGRAFIA

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO. Programa de Vivienda de Interés Social Urbana. Colombia. 2003. 61 P.

CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. “La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias” En: PEREZ RODRIGUEZ, Viviana Marcela. Caracterización de la Financiación de Vivienda en Colombia. Bucaramanga, 2009. 89 P.

CÁRDENAS, Mauricio y BADEL, Alejandro. “La Crisis de Financiamiento Hipotecario en Colombia: Causas y Consecuencias”. Banco Interamericano de Desarrollo. 2003. 60 P.

CDMB y CITU: Experiencia Local. Bitácora de Diagnostico Integral Metropolitano de la Problemática. “Modelo Para el Reconocimiento y Tratamiento Integral de los Asentamientos Precarios y Barrios Precarios en el Area Metropolitana de Bucaramanga Fundamentado e los principios del Desarrollo Urbano Sostenible”. 260 P.

CHIAPPE DE VILLA, María Luisa. La política de Vivienda de Interés Social en Colombia en los Noventa. CEPAL. Santiago de Chile, 1999. 56 P.

Corporación Metropolitana de Planeación y Desarrollo de Bucaramanga (CORPLAN). Área Metropolitana de Bucaramanga. Una sociedad que construye su futuro. Bucaramanga, 2003. 34 P.

DANE. “Metodología Déficit de Vivienda”. Colección Documentos - Actualización 2009 Núm. 79.

DANE. Déficit de Vivienda censo 2005. Disponible en: <http://www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/censos>.

CITIES ALLIANCE, DNP, BM y MAVDT. DE PLANEACIÓN. Suelo y vivienda para Hogares de Bajos Recursos. Bogotá, 2007. 185 P.

ESCOBAR ARANGO, Andrés. Ciudades Amables. Departamento Nacional de Planeación .2006. 33 P.

MESA TELLEZ, Diana y VILLAVECES NIÑO, Juanita. Descentralización y Política de Vivienda de Interés Social En Colombia: ¿Qué Ha Pasado? Universidad del Rosario. Bogotá, 2008. 23 P.

METROVIVIENDA. Una Reflexión Sobre la Producción de Vivienda Social en Bogota1998-2010. BOGOTA, 2011. 419 P.

Ministerio de Vivienda. Subsidio familiar de vivienda. Disponible en: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/SubsidioFamiliar/Paginas/default.aspx>.

PNUD, Política Publica de Vivienda. Vivienda para la vida. PDF. Junio 2010. 30 P.

RUEDA GOMEZ, Néstor José. Bucaramanga, Paradoja de un Ordenamiento Urbano. Universidad Santo Tomas. Bucaramanga, 2003. 184 P.

SILVA, Julio Miguel. Lineamientos de la Política de Vivienda, 2010-2014. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Bogotá, Febrero 17 de 2011. 141P.

SMITH, Wallace. Sociología y Economía de la Vivienda. Editorial Pax-Mexico y Centro Regional de Ayuda Técnica. México, D.F, 1973. 538 P.

ANEXOS

ANEXO A. Ley 388 de 1997. CAPÍTULO X. Vivienda de interés social

Artículo 91º.- *Concepto de vivienda de interés social.* El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

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

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Artículo 92º.- *Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social.* Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Artículo 93º.- *Prestación de servicios públicos domiciliarios.* Para los efectos de esta Ley y de la Ley 142 de 1994, considérense "municipios menores" los clasificados en las categorías 5 y 6 de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Artículo 94º.- *Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio.* Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9 de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9 de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente Ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.

4. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

Artículo 95º.- *Transferencia de inmuebles.* Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad. En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiriera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3 de

1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 96º.- Otorgantes del subsidio. Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3 de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

Artículo 97º.- Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie. En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3 de 1991.

Fuente. Alcaldía de Bogotá. En: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

ANEXO B: Deficit de Vivienda Colombia. Comparativo: 1993-2005.

	Total Hogares	Hogares en déficit	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
1.993	7.159.825	3.841.300	1.217.056	2.624.244
2.005	10.390.207	3.828.055	1.307.757	2.520.298

Fuente: DANE. Déficit Vivienda censo 2005 y Déficit Vivienda censo 1993.

Elaboración propia.

ANEXO C. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2001-2003

Plan de desarrollo de Bucaramanga 2001-2003: ¡Construyendo la Ciudad de Todos!		
ESTRATEGIA	PROGRAMAS Y PROYECTOS	METAS
1. Crear del Instituto Metropolitano de Vivienda de Interés Social -IMEVIS.	<p>Conformación del Instituto Metropolitano de Vivienda de Interés Social -IMEVIS.</p> <p>Para desarrollar programas de mejoramiento y saneamiento básico de viviendas urbanas y rurales se desarrollaran los siguientes proyectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento y saneamiento básico de 2500 viviendas urbanas, de familias destechadas de estratos 1 y 2. • Mejoramiento y saneamiento básico de 350 viviendas del corregimiento 1 • Mejoramiento y saneamiento básico de 350 viviendas del corregimiento 2 • Mejoramiento y saneamiento básico de 300 viviendas del corregimiento 3 	<p>Implementación del IMEVIS.</p> <p>Mejoramiento y saneamiento básico de 2500 viviendas urbanas</p> <p>Mejoramiento y saneamiento básico de 1000 viviendas rurales</p>
3. Construcción de Programas de vivienda de Interés Social.	<p>Construcción de 4500 viviendas de interés social, así:</p> <p>Construcción de 700 viviendas en el barrio La Feria.</p> <p>Construcción de 285 viviendas en el barrio El Nogal.</p> <p>Construcción de 413 viviendas en el predio de Betania.</p> <p>Construcción de 600 viviendas en la Ciudadela Café Madrid.</p> <p>Construcción de 195 viviendas en el predio de Cervunió.</p> <p>Construcción de 145 viviendas en Villa Alegría I y II.</p> <p>Construcción de 181 viviendas en el barrio Claveriano.</p> <p>Construcción de 20 viviendas en el barrio El Cristal.</p> <p>Construcción de 390 viviendas en el barrio Nueva Granada II.</p> <p>Construcción de 60 viviendas en el barrio Miramar Colseguros.</p> <p>Construcción de 370 viviendas en el barrio La Ladera.</p> <p>Construcción de 224 viviendas en el predio del Club Tiburones.</p> <p>Construcción de 515 viviendas en el Norte.</p> <p>Construcción de 402 viviendas en el barrio Granada III.</p>	<p>Construcción de 4500 viviendas de interés social urbanas</p>
Estudio y traslado de los desarrollos establecidos en zonas de riesgo	<p>Programa de reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo no mitigables:</p> <p>Barrios EL Mirador, Villa Alegría (las Hamacas), Laureles, Camilo Torres, Vegas de Morrorico, Zarabanda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programa de reubicación de asentamientos subnormales: Barrio Claveriano, Altos de Transición I - II y III, Sectores de la Escarpa 	
Estudio y legalización de sectores y asentamientos subnormales	<p>Legalización de 5937 predios, así:</p> <p>Legalización de 1180 predios en el barrio La Feria.</p> <p>Legalización de 285 predios en El Nogal.</p> <p>Legalización de 413 predios en Betania.</p> <p>Legalización de 600 predios en la Ciudadela Café Madrid.</p> <p>Legalización de 195 predios en Cervunió.</p> <p>Legalización de 181 predios en el barrio Claveriano.</p> <p>Legalización de 20 predios en el barrio El Cristal.</p> <p>Legalización de 76 predios en la Manzana 10 del barrio Bucaramanga.</p> <p>Legalización de 37 predios, calle 65 entre cra. 3ª y 9ª del barrio Bucaramanga.</p> <p>Legalización de 147 predios en el asentamiento Rincón de la Paz.</p> <p>Legalización de 142 predios en el barrio Villa Mercedes.</p> <p>Legalización de 390 predios en Nueva Granada II.</p> <p>Legalización de 60 predios en Miramar - Colseguros.</p> <p>Legalización de 370 predios en La Ladera.</p> <p>Legalización de 224 predios en club Tiburones.</p> <p>Legalización de 215 predios en el Norte.</p> <p>Legalización de 402 predios en Granada III.</p>	<p>Legalización de 5937 predios</p>
6. Estudio de títulos y escrituración de predios.	<ul style="list-style-type: none"> • Mejoramiento de vivienda. Escrituración de 1000 predios 	<p>Escrituración de 1000 predios</p>
Para ejecutar el plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga a ejecutar en el corto plazo	<p>Plan Integral de Vivienda de Interés Social.</p>	<p>Generar un marco planificador de la gestión para la vivienda de interés social, de manera articulada con los demás municipios del área metropolitana</p>

Fuente. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2001-2003. "Construyendo la ciudad de todos". Elaboración propia.

ANEXO D. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2004-2007

Plan de desarrollo Bucaramanga 2004-2007 "Bucaramanga Productiva y Competitiva"		
PROGRAMA	META	ESTRATEGIA
LEGALIZACIÓN DE PREDIOS	Legalizar 1347 escrituras de vivienda en el cuatrienio 2004- 2007	Socialización del programa con la población alianzas con notarias y oficina de instrumentos públicos.
MEJORAMIENTO Y SANEAMIENTO BÁSICO DE VIVIENDA EN EL SECTOR URBANO Y RURAL	Ejecutar 4000 mejoramientos y saneamientos básicos de vivienda en el sector urbano y rural en el cuatrienio 2004 -2007.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Socialización del programa con la comunidad ▪ Convenios interinstitucionales ▪ Involucrar a la comunidad en el programa ▪ Estudio técnico-social de la comunidad objeto ▪ Alianzas con el sector privado Talleres educativos y de sensibilización
SOLUCIONES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Incrementar el número de soluciones de vivienda de interés social en el cuatrienio 2004-2007	<ul style="list-style-type: none"> • Gestionar subsidios con gobierno nacional y cajas de compensación • Alianzas con el sector privado • Estudio de un banco de terrenos aptos para construir • Promover las organizaciones populares de vivienda de interés social • Socialización de los proyectos de vivienda de interés social
EVALUACIÓN DE AMENAZAS NATURALES, VULNERABILIDAD Y RIESGO	Identificar y legalizar los sectores con el fin de integrarlos a la dinámica urbanística de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formulación de diagnostico inicial para establecer los componentes de mejoramiento prioritario y los Niveles de subnormalidad de la ciudad. ▪ Zonificación de amenazas por movimientos en masa de algunas laderas del municipio de Bucaramanga. ▪ Formulación de la ficha normativa para la legalización del barrio. Legalización de sectores subnormales a barrios

Fuente. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2004-2007. "Bucaramanga productiva y competitiva". Elaboración propia.

ANEXO E. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2008-2011

Plan de desarrollo Bucaramanga 2008-2011 "Bucaramanga Empresa de Todos"		
PROGRAMA	METAS	ESTRATEGIAS
LUCIONES HABITACIONA	Entregar y gestionar 2.000 subsidios familiares de vivienda	Tramitar subsidios de VIS, del orden nacional y regional y otorgar SFV del orden local.
	Realizar el mejoramiento integral barria a 800 viviendas urbanas de interes prioritario	Desarrollar progrmas de consolidacion urbana mediante mejoramiento de vivienda, plan terrazas y titulación de predio
	Ejecutar 400 mejoramientos de vivienda y saneamiento básico urban para VIP	Realizar estudios de asentamientos subnormales que permit determinar prioridades de solución.
	Reubicar 304 familias del sector norte de la ciudad con acción popula	Diseñar y gestionar con el ministerio de Ambiente, Vivienda
	Registrar 1.000 titulos de propiedad	Desarrollo Territorial macroproyecto VIS y SFV.

Fuente. Plan de desarrollo de Bucaramanga 2008-2011. "Bucaramanga empresa de todos". Elaboración propia.

ANEXO F. Plan de desarrollo de Floridablanca 2001-2003

Plan de desarrollo Floridablanca 2001-2003 “Floridablanca, Obra De Todos”	
SUBPROGRAMA	METAS
Diseño y construcción de vivienda de interés social urbana directamente o mediante la firma de contratos y/o convenios con asociaciones, empresas constructoras especializados en dicho ramo, con recursos gestionados para atender los sectores mas vulnerables o de escasos recursos, la adquisición y disposición de predios con servicios	<ul style="list-style-type: none"> • Diseñar y construir 300 unidades de Vivienda de Interés Social en terrenos aptos de acuerdo a lo establecido en el POT. • Identificar sectores más vulnerables, de alto riesgo, de poca habitabilidad y de recuperación de espacios para su mejoramiento. • Establecer mecanismos de gestión en la consecución de recursos y/o convenios con entidades que desarrollen los programas de vivienda de interés social. • Se establecerán programas alternativos de desarrollo de vivienda de interés social. (autoconstrucción, cooperativos, otros.)
Mejoramiento y rehabilitación de la vivienda rural.	Mejorar las condiciones sanitarias y de habitabilidad de 50 unidades de vivienda rural.
Gestionar, promover y lograr convenios con entidades públicas, privadas del orden Departamental, Nacional e Internacional para ser posible la implementación de las Haciendas Comunitarias para el regreso al campo., las villas de paso para la ubicación temporal y con el fin de atender la problemática del desplazamiento	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gestionar con entes Departamentales, Nacionales e internacionales la consecución de recursos y el apoyo a los programas de haciendas comunitarias y/o villas de paso, para familias desplazadas. ✓ Adquisición de los Terrenos, diseño y construcción del conjunto habitacional de la hacienda comunitaria y/o villas de paso, para familias desplazadas. Gestionar recursos y convenios con la nación, el departamento y los demás municipios del Área Metropolitana para atender efectivamente la problemática del desplazamiento

Fuente. Plan de desarrollo de Floridablanca 2001-2003 “Floridablanca, Obra De Todos”. Elaboración propia.

ANEXO G. Plan de desarrollo de Floridablanca 2004-2007

Plan de desarrollo Floridablanca 2004-2007 "Floridablanca entre la Gente"	
PROGRAMA: MEJORAMIENTO DE COBERTURA Y CALIDAD DE LA VIVIENDA, FORTALECIMIENTO DEL FONDO DE LA VIVIENDA	
Subprograma:	Metas
Vivienda de Interés Social, Urbana y Rural	Legalizar parte de los 29 asentamientos subnormales según lo permitan los estudios de microsismicidad Habilitar habitacionalmente la urbanización Gonzalez Chaparro con 304 viviendas cofinanciar la construcción de 200 viviendas de interés social
Subprograma:	Metas
Mejoramiento y Rehabilitación de Vivienda Rural	Mejorar las condiciones sanitarias y de habitabilidad de 70 unidades de vivienda rural.

Fuente. Plan de desarrollo de Floridablanca 2004-2007. "Floridablanca entre la gente". Elaboración propia.

ANEXO H. Plan de desarrollo de Floridablanca 2008-2011.

Plan de desarrollo Floridablanca 2008-2001 "Modernidad con Desarrollo Social"	
PROGRAMA: VIVIENDA PARA LOS FLORIDEÑOS	
Metas	Realizar dos convenios con instituciones interesadas en el tema, para promover la construcción de vivienda de interés prioritario
	Crear el banco de materiales
	Realizar el programa de mejoramiento de vivienda saludable, en 100 viviendas
	Mejoramiento Integral y legalizar 5 barrios.
	Consecución de 500 soluciones de vivienda, para población desplazada
	Consecución de 1000 VIS.
Estrategias	Gestionar recursos nacionales e internacionales y utilizar recursos propios para la construcción de vivienda de interés social en el área urbana y rural.
	Gestionar convenios de cooperación interinstitucional con entidades metropolitanas tendientes a implementar nuevas soluciones a la problemática de la VIS
	Implementar acuerdos y convenios con comunidades y organizaciones interesadas en la problemática de la vivienda.
	Gestionar subsidios de vivienda para mejoramiento o adquisición, especialmente para la población vulnerable
	Entregar subsidios para el mejoramiento de la vivienda rural

Fuente. Plan de desarrollo de Floridablanca 2008-2011. "Modernidad con desarrollo social". Elaboración propia.

ANEXO I. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2001-2003.

Plan de desarrollo Piedecuesta 2001-2003 "Primero Lo Social"	
PROGRAMAS Y PROYECTOS	Desarrollo del plan de vivienda de interés social del plan de ordenamiento físico
	Desarrollo de vivienda de interés social en la zona sur-occidente del municipio
	Reubicación de barrios en zonas de alto riesgo
	Mejoramiento de vivienda rural
METAS	Construcción de vivienda de interés social en el casco urbano de 200 unidades
	Mejoramiento de vivienda en el sector rural un total de 450 unidades

Fuente. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2001-2003 "Primero lo Social".
Elaboración propia.

ANEXO J. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2008-2011

Plan de desarrollo Piedecuesta 2008-2011 "Piedecuesta Incluyente, Solidaria y Participativa"
Proyectos:
Construcción de vivienda VIS y VIP
Mejoramiento de vivienda urbana y rural
Reubicación de viviendas en asentamientos humanos en el sector rural
Contratación de asesorías y consultorías referentes a los proyectos de construcción de vivienda VIS y VIP
Estrategias:
Realizar el inventario de necesidades de vivienda (número de propietarios y arrendatarios) en las viviendas de los estratos 1, 2 de los sectores urbanos y rurales
Gestión de recursos con entidades de índole departamental, nacional y ongs
Vincular a la comunidad en los procesos constructivos para generar compromiso ciudadano
Elaborar programas de asistencia y capacitación a las comunidades
Realizar convenios con instituciones de educación superior y de investigación y demás entes territoriales
Cambio del uso del suelo de predio con No 01-00-0159-0001 en donde se encuentra ubicado la plaza de ferias para vivienda, en la revisión del PBOT

Fuente. Plan de desarrollo de Piedecuesta 2008-2011. "Piedecuesta incluyente, solidaria y participativa". Elaboración propia.

ANEXO K. Plan de desarrollo de Girón 2002-2005

Plan de desarrollo Girón 2002-2005 " Desarrollo integral con todos y para todos los gironeses"		
PROGRAMAS	INDICADORES	META
reubicación de viviendas en alto riesgo a sitios habitables	viviendas en alto riesgo reubicadas a sitios habitables	172 lotes con servicios
legalización y consolidación en sitio, de viviendas de asentamientos subnormales, que cumpla con los requisitos	Legalización de viviendas que cumplen con los requisitos	1000 viviendas legalizadas
mejoramiento de vivienda en el sector rural	Viviendas mejoradas en el sector rural	100 viviendas mejoradas en el sector rural
Legalización de asentamientos según disposiciones de ley	Construcción de vivienda nueva en el sector	25 viviendas nuevas
Implementación de proyectos de vivienda para desplazados	Subsidios municipales de vivienda entregados	100 subsidios

Fuente. Plan de desarrollo de Girón 2002-2005. "Desarrollo integral con todos y para todos los gironeses". Elaboración propia.

ANEXO L. Plan de desarrollo de Girón 2006-2007

Plan de desarrollo Girón 2006-2007 " Girón Vuelve a Crecer"
PROGRAMA: VIVIENDA DIGNA PARA LOS GIRONES
META
Gestionar la solución de 1900 viviendas de interés social en el Municipio de Giron para damnificados de la temporada invernal del mes de febrero de 2005
Gestionar la entrega de subsidios en especie para la construcción de las obras de urbanismo del proyecto de reconstrucción producto de la ola invernal
Coordinar la legalización de los proyectos de vivienda que reúnan los requisitos exigidos por el Municipio de Giron
100 viviendas mejoradas en el área rural del Municipio de Giron
100 viviendas nuevas para el sector rural del Municipio de Giron
Entregar 200 subsidios complementarios de vivienda para el Municipio de Giron
40 viviendas construidas para desplazados en el Municipio de Giron
60 viviendas de asentamientos en el Municipio de Giron legalizadas e implementación de la estrategia de saneamiento predial
Capacitar las 22 Organizaciones Populares de Vivienda, existentes en el Municipio de Giron y fortalecer la estructura organizacional

Fuente. Plan de desarrollo de Girón 2006-2007. "Girón vuelve a Crecer".
Elaboración propia.

ANEXO M. Plan de desarrollo de Girón 2008-2011

Plan de desarrollo Girón 2008-2011 "Giron Monumento Nacional: La Obra Continua entre Todos "		
Eje Programático: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL DESARROLLO SOCIAL		
Objetivo: AMPLIAR LA COBERTURA DE VIVIENDA PRIORITARIA EN LA ZONA URBANA Y RURAL		
<p>Estrategias: 1. Promover políticas de VIS encaminados a la disminución del déficit habitacional 2. Apoyar intitucionalmente las Asociaciones Populares de Vivienda que esté dentro del marco legal 3. Mejorar la oferta institucional de programas de mejoramiento de vivienda 4. Adelantar programas de Titulación de predios 5. Apoyar las políticas del orden nacional mediante los subsidios complementarios de vivienda</p>		
Sector: VIVIENDA		
Objetivo Sectorial: MEJORAR LA OFERTA DE VIVIENDA PRIORITARIA E EL MUNICIPIO		
<p>Estrategias: ejecución de proyectos de VIS con oferentes privados o públicos 2. Realizar inventario de predios con posibilidades de desarrollo VIS 3. Presentar proyectos VIS de iniciativa municipal subsidios complementario para vivienda nueva o usada</p> <p style="text-align: right;">1. Apoyar la 4. Otorgar</p>		
Metas de Resultado	Línea Base	Meta Cuatrienio
1. MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE 1721 FAMILIAS DAMNIFICADAS DE LA OLA INVERNAL MEDIANTE LA REUBICACIÓN DEL 66% DE LA POBLACION CENSADA	2600	1721
2. CULMINAR EL PROCESO DE REUBICACION DE 1721 FAMILIAS DAMNIFICADAS POR LA OLA INVERNAL DEL AÑO 2005, QUE SE ENCUENTRAN EN ZONA D ALTO RIESGO	0	24
3. AUMENTAR EN 12,5 LAS VIVIENDAS CON MEJORAMIENTOS O CONSTRUCCION EN FAMILIAS DE LA PSD INCLUYENDO DAMINIFICADOS PARA PASAR DEL 10 AL 12,5% DE COBERTURA EN LA PSD SECTOR URBANO Y DEK 10 AL 20%	10%	2.5%
	10%	20%
4. INCREMENTAR EN UN 10% LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS POBRES Y VULNERABLES DEL MUNICIPIO, SEGÚN X.X.X PARA PASAR DEL 20 AL 30% DE COBERTURA EN MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	20%	30%
5. EMPRENDER EN UN 25% LA VIVIENDA DIGNA EN EL MUNICIPIO, PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE LA POBLACION REINSETADA Y PASAR DEL 0% AL 25% EN COBERTURA	0%	25%
6. INCREMENTAR LOS PROCESOS DE TITULACION DE LOS PREDIOS FISCALES URBANOS HACIENDO PROPIETARIOS A LOS HABITANTES DE LA ZONA DE LOS PREDIOS QUE HAN TENIDO LA TENENCIA, PARA PASAR DEL 20 AL 35%	20%	35%

Fuente. Plan de desarrollo de Girón 2008-2011. "Girón vuelve a Crecer".

Elaboración propia.

ANEXO N. Categorías planeación vivienda

PROGRAMAS	BUCARAMANGA			FLORIDABLANCA			PIEDECUESTA			GIRON		
	2001-2003	2004-2007	2008-2011	2001-2003	2004-2007	2008-2011	2001-2003	2004-2007	2008-2011	2001-2003	2006-2007	2008-2011
Mejoramiento y saneamiento básico	3500	4000	800	50	270	100		500	200	100	100	1721
vivienda urbana	2500		400		200			100	100			
vivienda rural	1000		400	50	70			400	100	100	100	
Construccion VIS	4500	1347		300		1000	200		500	25	2040	100
vivienda nueva											100	
ola invernol											1900	
vivienda desplazados								500			40	
Legalizacion predios	5937	1347	1000		29	5				1000	60	
Escrituracion o Titulacion	1000		1000									78
Subsidios			2000					100		100	200	110
Mejoramiento de barrios			800		304			45				
Reubicacion familias			304					5%	80		172	
PROYECTOS												
convenio con entidades publicas y privadas						2						
convenio para crear banco de materiales						1						
Realizar est. Proyectos de construccion									2			
gestionar entrega 1400 subsidios para proyectos											1400	
capacitar 22 organizaciones populares de vivienda												22

Fuente: Planes de Desarrollo municipios AMB. 2001-2011. Elaboración propia.

ANEXO O. Matriz plurianual de inversiones

Matriz plurianual de inversiones de los municipios que conforman el AMB. 2004-2007, 2008-2011									
CONCEPTO	BUCARAMANGA		FLORIDABLANCA		GIRON			PIEDECUESTA	
	2004-2007	2008-2011	2004-2007	2008-2011	2002-2005	2006-2007	2008-2011	2004-2007	2008-2011
VIVIENDA (pesos)	\$ 21.697.960.255,00	\$ 32.497.366.213,00	\$ 2.625.000.000,00	\$ 14.618.000.000,00	\$ 1.670.000.000,00	\$ 752.782.051,00	\$ 3.950.458.169,00	NR*	\$ 2.971.045.000,00
TOTAL INVERSION (pesos)	\$ 736.930.238.492,00	\$ 2.132.932.105.812,00	\$ 251.506.909.688,00	\$ 387.852.000.000,00	\$ 43.780.092.000,00	\$ 43.589.481.429,00	\$ 225.893.263.987,00	NR*	\$ 224.499.478.893,00
PARTICIPACION (%)	2,94	1,52	1,04	3,77	3,81	1,73	1,75	NR*	1,32

NR*: No registra datos

Fuente: Matriz plurianual de inversiones municipios AMB. 2004-2011. Elaboración propia.

ANEXO P. Ejecución del plan de desarrollo Bucaramanga. 2004-2007

Bucaramanga: Plan de desarrollo 2004-2007						
No meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	% Cumplimiento	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	Dar 1347 soluciones de vivienda de interes social	1.347	2.674	199	43.080.197.000	38.614.990.000
2	Hacer mejoramiento y saneamiento basico de vivienda en el sector urbano de 3400 viviendas	3.400	16.207	477	2.688.140.000	2.400.937.000
3	Hacer mejoramiento y saneamiento basico de vivienda en el sector rural de 600 viviendas	600	175	29	485.000.000	329.000.000
4	Legalizar 1347 predios	1.347	2.799	208	397.000.000	194.456.000
TOTAL					46.650.337.000	41.539.383.000

Fuente: Plan de seguimiento Bucaramanga 2004-2007. Elaboración propia.

ANEXO Q. Ejecución del plan de desarrollo Bucaramanga. 2008-2011

Bucaramanga: Plan de desarrollo 2008-2011						
No meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	% Cumplimiento	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	Entregar y gestionar 2.000 subsidios familiares de vivienda.	2.000	394	20	15.126.158.000	5.616.863.000
2	Realizar el mejoramiento integral barrial a 800 viviendas urbanas de interés prioritario.	800	1.400	175	2.701.087.000	4.644.827.000
3	Ejecutar 400 mejoramientos de vivienda y saneamiento básico urbano para vivienda de interés prioritaria.	400	863	216	2.970.045.000	1.065.146.000
4	Ejecutar 400 mejoramientos de vivienda y saneamiento básico rural.	400	83	21	1.924.952.000	700.000.000
5	Reubicar 304 familias del sector norte de la ciudad con acción popular.	304	233	77	8.255.054.000	7.691.325.000
6	Registrar 2.500 títulos de propiedad.	2.500	2.532	101	919.785.000	2.899.197.000
	TOTAL				31.897.081.000	22.617.358.000

Fuente: Plan de seguimiento Bucaramanga 2008-2011. Elaboración propia.

ANEXO R. Ejecución del plan de desarrollo Floridablanca. 2004-2007

Floridablanca: Plan de desarrollo 2004-2007						
No meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	Cumplimien	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	304 viviendas habilitadas y legalizadas en la urbanización González Chaparro	304	304	100%	0	0
2	Adquirir 15 lotes de terreno para construir vivienda de interés social	15	1	7%	6.000.000.000	6.637.740.000
3	Legalizar el 20% de asentamientos subnormales	20	0	0%	0	0
4	Entregar 2000 subsidios de vivienda interés social	2.000	714	36%	3.749.383.000	1.222.892.000
5	Mejorar 350 viviendas urbanas y rurales	350	268	77%	516.433.000	10.041.000
TOTAL					10.265.816.000	7.870.673.000

Fuente: Plan de seguimiento Floridablanca 2004-2007. Elaboración propia.

ANEXO S. Ejecución del plan de desarrollo Floridablanca. 2008-2011

Floridablanca:Plan de desarrollo 2008-2011						
No Meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	Cumplimien	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	Realizar dos convenios con instituciones interesadas en el tema para promover la construcción de vivienda de interés prioritario	2	4	200,00	149.826.350	412.682.000
2	Crear el banco de materiales	1	0	0,00	50.000.000	0
3	Gestionar la participación en el programa de mejoramiento de barrios	100	90	90,00	199.739.530	30.027.000
4	Mejoramiento integral y legalización de 5 barrios	5	4	80,00	78.913.180	10.009.000
5	Consecución de 500 soluciones de vivienda para la población desplazada	500	500	100,00	849.652.710	40.036.000
6	Consecución de 1000 viviendas de interés social	1.000	1.000	100,00	8.799.131.770	100.090.000
	TOTAL				10.127.263.540	592.844.000

Fuente: Plan de seguimiento Floridablanca2008-2011. Elaboración propia.

ANEXO T. Ejecución del plan de desarrollo Girón. 2006-2007

Girón: Plan de desarrollo 2006-2007						
No meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	cumplimier	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	Gestionar la solución de 1900 viviendas de interés social en el municipio de Girón para damnificados de la temporada invernal del mes de febrero de 2005	1900	850	45%	42.708.176.000	33.498.633.000
2	Gestionar la entrega de subsidios en especie para la construcción de las obras de urbanismo del proyecto de reconstrucción producto de la ola invernal	1400	137	10%	156.577.000	101.730.000
3	100 viviendas nuevas para el sector rural del municipio Girón	100	16	16%	309.597.000	225.892.000
4	100 viviendas mejoras en el sector rural del municipio Girón	100	23	23%	192.835.000	192.835.000
5	Coordinar la legalización de los proyectos de vivienda que reúnan los requisitos exigidos por el municipio	80	0	0%	437.524.000	337.524.000
6	40 viviendas construidas para desplazados	40	0	0%	479.377.000	293.019.000
7	Capacitar a 22 organizaciones populares de vivienda existentes en el municipio de Girón y fortalecer la estructura organizacional	22	10	45%	161.075.000	146.221.000
Total					44.445.161.000	34.795.854.000

Fuente: Plan de seguimiento Girón 2006-2007. Elaboración propia.

ANEXO U. Ejecución del plan de desarrollo Girón. 2008-2011

Girón: Plan de desarrollo 2008-2011					
Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	cumplimiento	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
Reubicar el 79,12% de la población damnificada en el periodo de gobierno de 2600 familias damnificadas censadas	2600	1594	61%	102.642.000	3.166.656.000
Mejorar las condiciones de vivienda para familias del sector rural	36	24	67%	130.224.000	1.329.153.000
Entregar VIS a través de los subsidios complementarios para mejoramientos o construcción de viviendas para familias de la PSD del sector urbano en el periodo de gobierno	100	80	80%	200.076.000	1.617.449.000
Entregar VIS a través de los subsidios complementarios para mejoramientos o construcción de viviendas para familias de la PSD del sector rural en el periodo de gobierno	36	20	56%	230.072.000	106.500.000
Mediante viviendas de interés social garantizar subsidios para adquisición 100 viviendas a familias pobres y vulnerables del municipio	100	66	66%	80.380.000	989.165.000
Mediante viviendas de interés social garantizar subsidios para compra de 10 viviendas a familias de la población reinsertada del municipio .	10	11	110%	60.042.000	630.382.000
Garantizar la propiedad de la VIS a través de los procesos de titularización de 78 predios urbanos fiscales de los existentes en el municipio	78	35	45%	50.152.000	259.048.000
Garantizar el 100% de la cancelación de las reservas presupuestales vigencia 2007.	100	0	0%	47.629.000	8.808.303.000
Total				901.217.000	16.915.656.000

Fuente: Plan de seguimiento Girón 2008-2011. Elaboración propia.

ANEXO V. Ejecución del plan de desarrollo Piedecuesta. 2004-2007

Piedecuesta: Plan de desarrollo 2004-2007						
No meta	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	cumplimien	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
1	Adjudicar subsidios de vivienda a la población desplazada y vulnerable de la zona urbana	100	94	94%	270.000.000	1.137.397.000
2	Realizar saneamiento básico a viviendas en el sector rural	400	206	52%	170.930.000	868.636.000
Total					440.930.000	2.006.033.000

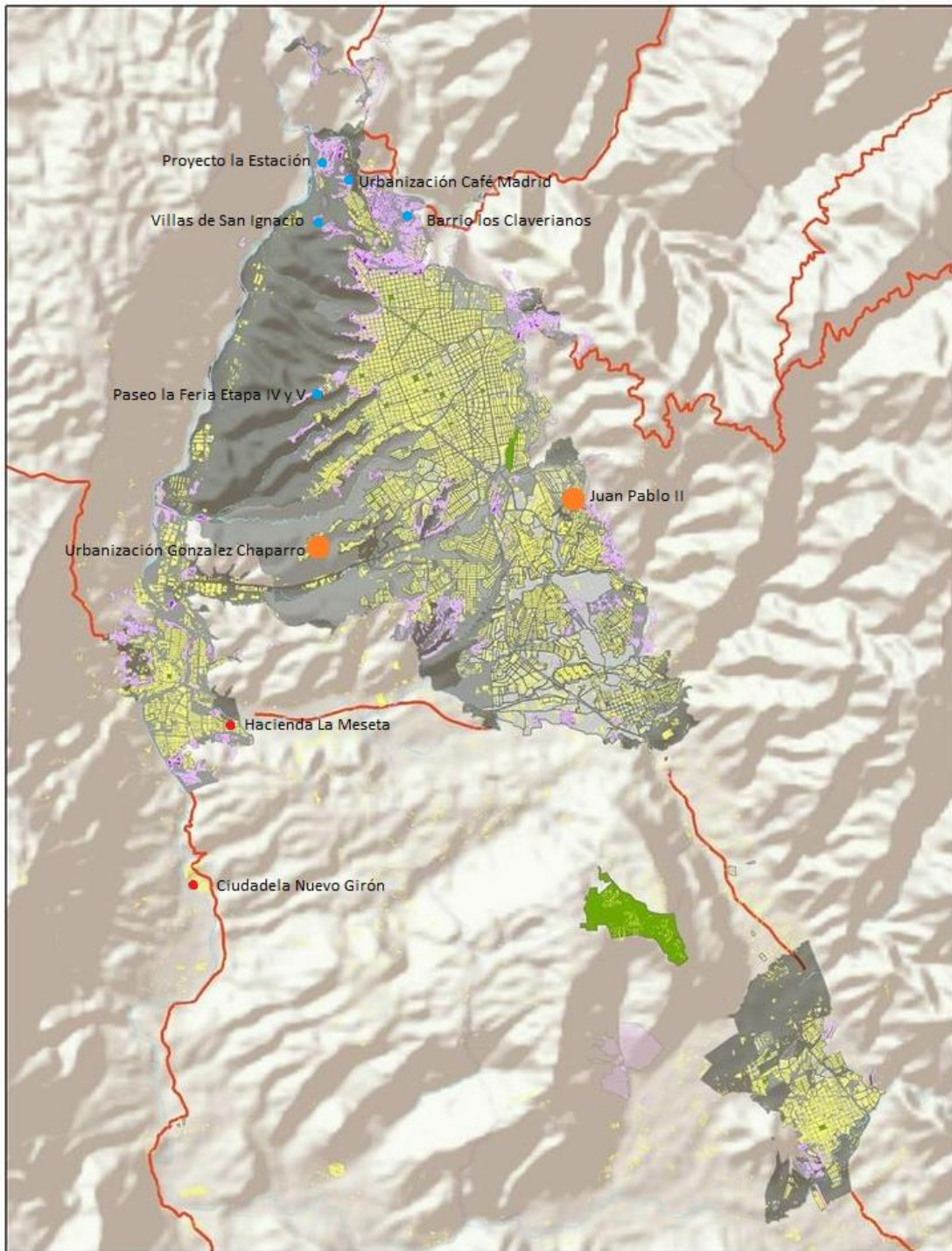
Fuente: Plan de seguimiento Piedecuesta 2004-2007. Elaboración propia.

ANEXO W. Ejecución del plan de desarrollo Piedecuesta. 2008-2011

Piedecuesta: Plan de desarrollo 2008-2011						
	Descripción de la meta Plan de desarrollo	Meta	Ejecutado	cumplimien	Recursos Presupuestados	Recursos Ejecutados
18	Construcción de 500 viviendas urbanas VIS y VIP mediante la gestión y asignación de subsidios.	500	0	0%	190.000.000	0
19	Mejorar, legalizar y/o construir 100 viviendas urbanas mediante la gestión y asignación de subsidios.	100	0	0%	40.000.000	2.000.000
20	Reubicación de 80 viviendas rurales mediante la gestión y asignación de subsidios.	80	0	0%	1.400.000.000	0
21	Mejorar y/o Construir 100 viviendas rurales mediante la gestión y asignación de subsidios.	100	0	0%	300.000.000	0
22	Realizar los estudios, diseños e interventoría a 2 proyectos de construcción de infraestructura física para vivienda VIS y VIP	2	0	0%	634.625.000	38.000.000
Total					2.564.625.000	40.000.000

Fuente: Plan de seguimiento Piedecuesta 2008-2011. Elaboración propia.

ANEXO X. Mapa de urbanizaciones de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga. 2001-2011.



Fuente: Planes de desarrollo municipales.2001-2011. Elaboración propia.

ANEXO Y. Mapa de urbanizaciones en gestión de VIS en el área metropolitana de Bucaramanga.

