

	UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA					
	GESTIÓN DE BIBLIOTECAS					
CARTA DE AUTORIZACIÓN						
CÓDIGO	AP-BIB-FO-06	VERSIÓN	1	VIGENCIA	2014	PÁGINA
						1 de 2

Neiva, 12 de Enero 2023

Señores
CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN
UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA
Ciudad

El (Los) suscrito(s):

Jennifer Perdomo, con C.C. No. 1.075.218.351 Neiva - Huila, Andrea del Pilar Jojoa Duran, con C.C. No. 1.079.179.909 Campoalegre-Huila, Autor(es) de la tesis y/o trabajo de grado Titulado IMPACTO GENERADO POR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL ASENTAMIENTO ÁLVARO URIBE VÉLEZ, COMUNA 10 DE LA CIUDAD DE NEIVA-HUILA A NIVEL LOCAL, REGIONAL Y DEPARTAMENTAL presentado y aprobado en el año 2022 como requisito para optar al título de Especialistas en Gestión Financiera;

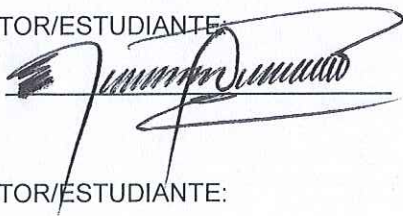
Autorizo (amos) al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que, con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales "open access" y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, "Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores", los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma:

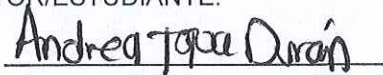


EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma:

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma:



EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma:

Vigilada Mineducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO: ANALISIS A LA REFORMA TRIBUTARIA FRENTE A LAS AFECCIONES AL GREMIO DE LA CONSTRUCCION Y A LA ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA

AUTOR O AUTORES:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Perdomo	Jennifer
Jojoa Duran	Andrea Del Pilar

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre

ASESOR (ES):

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Bernal Cerquera	Francisco Rivelino

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ESPECIALISTA EN GESTIÓN FINANCIERA

FACULTAD: DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN

PROGRAMA O POSGRADO: ESPECIALIZACION EN GESTION FINANCIERA

CIUDAD: NEIVA

AÑO DE PRESENTACIÓN: 2022

NÚMERO DE PÁGINAS: 48

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas___ Fotografías___ Grabaciones en discos___X___ Ilustraciones en general___ Grabados___
Láminas___ Litografías___ Mapas___ Música impresa___ Planos___ Retratos___ Sin ilustraciones___ Tablas
o Cuadros___



SOFTWARE requerido y/o especializado para la lectura del documento: NINGUNO

MATERIAL ANEXO: CD ROM

PREMIO O DISTINCIÓN (En caso de ser LAUREADAS o Meritoria): N/A

PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

Español

1. Reforma Tributaria
2. Vivienda De Interes Social
3. Afectacion
4. Vivienda Digna
5. Subsidios
6. Asentamientos

Inglés

- Tax Reform
- Socail Interest Housing
- Affectation
- Decent Housing
- Subsidies
- Settlements

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

El derecho a la vivienda en Colombia, se encuentra consagrado en el artículo 51 de la constitución política del 1991, y lo enmarca en un derecho fundamental para la calidad de vida de los colombianos; la negligencia gubernamental estipularía una violación a la dignidad humana. Por lo tanto, es crucial el reconocimiento y la labor desde el ministerio de vivienda que supone una veeduría permanente a todos los procesos de subsidios para la adquisición de vivienda como los procesos de las instituciones bancarias delegadas para tal fin. Las políticas públicas en el tema, promueven todas las posibilidades para que más familias en Colombia puedan lograr su sueño y el derecho a tener una vivienda propia y digna. Desde esta perspectiva, se pretende analizar la reforma tributaria, identificando si existen factores propositivos para el sector de constructoras y de beneficio para quienes aspiran a adquirir una vivienda con las ayudas intermediarias del gobierno nacional. Por otra parte, se mencionará la importancia de mejorar la calidad del diseño en las casas VIS y VIP, que requiere sin duda una amplia visión financiera que involucra diferentes sectores como: El Estado, Las constructoras, las empresas de insumos y el aporte ambiental de la sectorización para construir, entre otros. El análisis de estos factores concluirá en unas caracterizaciones que tienen como objetivo repensar, los proyectos de Vivienda, su planificación y especialmente, la reforma tributaria que puede afectar bastante estos procesos.



ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)

The right to housing in Colombia is enshrined in article 51 of the 1991 political constitution, and frames it in a fundamental right for the quality of life of Colombians; government negligence would stipulate a violation of human dignity. Therefore, it is crucial to recognize and work from the Ministry of Housing, which implies permanent oversight of all subsidy processes for the acquisition of housing, as well as the processes of banking institutions delegated for this purpose. Public policies on the subject promote all possibilities so that more families in Colombia can achieve their dream and the right to have their own decent home. From this perspective, it is intended to analyze the tax reform, identifying if there are proactive factors for the construction sector and benefits for those who aspire to acquire a home with intermediary aid from the national government. On the other hand, the importance of improving the quality of design in VIS and VIP houses will be mentioned, which undoubtedly requires a broad financial vision that involves different sectors such as: The State, construction companies, input companies and the environmental contribution of sectorization to build, among others. The analysis of these factors will conclude in some characterizations that aim to rethink Housing projects, their planning and especially, the tax reform that can greatly affect these processes.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Presidente Jurado: ALFONSO MANRIQUE MEDINA

Firma:

Nombre Jurado: FERNEY FORERO

Firma:

Nombre Jurado: CARLOS SALAMANCA

Firma:

PROYECTO DE GRADO

IMPACTO GENERADO POR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO
EN EL ASENTAMIENTO ÁLVARO URIBE VÉLEZ, COMUNA 10 DE LA CIUDAD DE NEIVA-HUILA
A NIVEL LOCAL, REGIONAL Y DEPARTAMENTAL



Presentado por:

ANDREA DEL PILAR JOJOA DURÁN
Código: 20221202795

JENNIFER PERDOMO
Código: 20221203161

Proyecto de grado para optar por el título de Especialistas en Gestión Financiera;

*Impacto generado por el proyecto de vivienda de interés prioritario
En el asentamiento Álvaro Uribe Vélez, comuna 10 de la ciudad de Neiva-Huila
a nivel local, regional y departamental*

Director:

FRANCISCO RIVELINO BERNAL CERQUERA

Título: Magister en administración de empresas

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA
FACULTAD DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN
PROGRAMA DE ESPECIALIZACION EN GESTIÓN FINANCIERA
NEIVA, HUILA

2022

1. Título

IMPACTO GENERADO POR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL ASENTAMIENTO ÁLVARO URIBE VÉLEZ, COMUNA 10 DE LA CIUDAD DE NEIVA-HUILA A NIVEL LOCAL, REGIONAL Y DEPARTAMENTAL

2. Introducción

El derecho a la vivienda se encuentra consagrado en los principales instrumentos internacionales de derechos humanos, así como en la Constitución Política de 1991 (artículo 51), y ha sido desarrollado en diferentes leyes y decretos, que buscan garantizar el mismo permitiendo el acceso de los ciudadanos a diferentes programas a través de los cuales pueden adquirir su vivienda, como lo son los de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), y Vivienda de Interés Social (VIS), dirigidos especialmente a la población más necesitada y que carecen de una vivienda digna. Estos programas son liderados por el Ministerio de Ambiente, y Desarrollo Territorial, como apoyo de los Entes Territoriales, a fin de que éstos puedan suplir el déficit de vivienda.

La dificultad de los estratos más bajos para adquirir una vivienda propia hace que el gobierno nacional diseñe políticas que ofrezcan soluciones viables frente a esta situación. Programas como la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) ofrecen alternativas efectivas a esta problemática.

Estos tipos de vivienda ofrecen a los habitantes un techo en el cual se puedan suplir las necesidades básicas de un núcleo familiar, además de una fácil adquisición, ya que el gobierno otorga subsidios para la compra de estas viviendas.

Todo ello, genera una problemática que involucra aspectos económicos y arquitectónicos. Este tipo de viviendas ofrece espacios muy reducidos donde se realizan actividades cotidianas que quizás requieran espacios más amplios.

Desde esta perspectiva, se pretende analizar la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en especial la que se desarrolla en regiones donde el clima es bastante cálido, para identificar la calidad del diseño, el tipo de construcción, las áreas comunes, el acceso a servicios públicos y el entorno, entre otros factores.

El análisis de estos factores, ayudará a la elaboración de una serie de patrones, que permita, que, en la ciudad de Neiva, se lleven a cabo proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), con una buena calidad en el diseño y una excelente planificación urbana.

El proyecto de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es un programa de vivienda que se articula desde la base de sujetos de especial protección, destinado principalmente a las clases pobres del país, cuyo requisito fundamental para pertenecer a este programa es tener ingresos inferiores a dos salarios mínimos, de ahí que se concluya su proyección en las clases más pobres de la sociedad, y el caso

particular, el desarrollo de Modelos de vivienda progresiva sostenible para el reasentamiento de la comuna 10 Álvaro Uribe Vélez en la ciudad de Neiva – Huila.

3. Antecedentes (nacional, internacional)

En Colombia a partir de los años 30 se han otorgado – subsidios- a familias vulnerables del país; dichas ayudas se suministran con el fin de satisfacer necesidades básicas, como ayudas educativas, subsidios para adquisición de vivienda de interés social, entre otros aspectos.

De acuerdo a cifras oficiales del DANE “en 2015 se entregaron 72 billones de pesos que, si fueran directamente a los 13 millones de pobres del país, a cada uno le correspondería 5’538.000 pesos anuales, o 461.000 pesos mensuales. Sin embargo, los colombianos que están bajo la línea de pobreza se consideran así por tener un ingreso al mes de 241.673 pesos o menos”. (Negocios, 2017). Ahora bien, al comparar esta cifra con los resultados del 2015 la disminución de la pobreza multidimensional fue del 1.7% equivalente a 700.000 personas.

De acuerdo a la alocución del presidente Juan Manuel Santos en un conversatorio del Departamento Nacional de Planeación (DNP), “en Colombia los recursos económicos se concentran en el 1% de la población, el 20% del ingreso y el 40% de la riqueza” (Diario Portafolio, diciembre de 2014), de ahí y de acuerdo a LEGIS (2010), “los sectores marginales proliferan y se expanden de igual manera la problemática de desigualdad”, por ello el presidente de la República propuso un plan para brindar construcciones de habitación a los sectores más vulnerables, que les garantice el derecho a la vivienda digna consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.

Durante el primer mandato del gobierno objeto de estudio (2010-2014), se presupuestó la entrega de un millón de unidades habitacionales que serían otorgadas a familias pertenecientes a sectores más vulnerables del país y/o aquellas que no contaran con los recursos suficientes que les permitiera la adquisición de vivienda propia. Para el año 2014 se habían construido 795 mil unidades de las cuales 425 mil serían de interés social (incluyendo las del programa “100 mil viviendas gratis”); las 370 mil unidades restantes se entregarían a otros sectores.

Estas cifras garantizarían un cumplimiento del 84% de acuerdo a lo establecido en el plan de gobierno, sin embargo, la planeación y ejecución de este proyecto ha sido cuestionado porque se ha recurrido a ajustar rubros presupuestales de otras carteras para cumplir con este programa de Vivienda, generando un impacto fiscal negativo en la economía del país.

El impulso de la construcción de vivienda ha sido pilar fundamental en las políticas económicas de Colombia. La historia parte con la creación de la Superintendencia Bancaria y el Banco de la República en 1923, en el año 1932 se crea el Banco Central Hipotecario, el cual se constituyó con el fin de promover la construcción de viviendas a través de créditos hipotecarios.

Según, Ley 200 de 1939, “en el año 1939 se creó el Instituto de Crédito Territorial”, el cual tenía a su cargo la construcción de viviendas y a su vez otorgar créditos haciendo uso de subsidios que aplicaban al precio de la vivienda o a la tasa de interés del crédito brindado, luego de sus reformas se asignó también la función de otorgar préstamos a cooperativas de empleados y adjudicación de viviendas urbanas.

En 1972 se buscaron otras alternativas de desarrollo para el sector de la construcción se crearon las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, con las cuales se protegería la política de vivienda (Miguel Urrutia, 2012).

Para el año de 1991 se empezaron a desmontar parcialmente algunos programas, en general el gobierno del presidente Cesar Gaviria Trujillo (1990-1994) se caracterizó por: Políticas de Financiamiento de créditos para compra de vivienda, estructura de Banca Múltiple, constitución Política de Colombia: Vivienda como bien mérito, menores tasas de interés para viviendas de interés social, costos de financiación controlados y costos de financiación independientes a las reglas del mercado.

Finalizando los noventa se dio la imposibilidad de cumplir con los pagos establecidos debido a las altas tasas de interés pactadas, por lo que se perdieron viviendas de las ya obtenidas; por eso disminuyó la construcción de viviendas y el aumento el incumplimiento de obligaciones financieras.

En 1999, se puso fin al sistema UPAC y se creó la UVR, mediante la creación de la ley 546 de 1999 la cual se denominó “Ley de Marco de Vivienda” se estableció que la UVR dependería del IPC diario. Los subsidios favorecerán familias cuyos ingresos totales no superarán los cuatro SMMLV, con la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y de la mano con las cajas de compensación familiar.

Después del 2012, se presenta una política de vivienda integral, donde se busca complementar los programas de vivienda según los objetivos de superación de la pobreza, acceso al agua potable, entre otros, se da atención simultánea tanto a los elementos de demanda como de oferta y se adopta un nuevo modelo de gestión de los recursos del subsidio de vivienda familiar (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2014).

Ahora bien, haciendo referencia a los Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social, el sistema reconoce un subsidio para las familias afiliadas y en caso que sobren recursos, a familias no afiliadas, el cual otorga una parte de la cuota inicial (Mínimo 30% del valor del bien inmueble) para vivienda de interés social, apalancado en un ahorro propio y soportado en un crédito aprobado.

El subsidio se otorga a familias que carecen de recursos para adquirir, construir o mejorar una única vivienda, cuyos ingresos mensuales no excedan cuatro (4) SMMLV y que cumplan con los requisitos de la normativa vigente.

En Colombia los requisitos para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda son los siguientes:

- Los ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes.

- No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda en ningún momento.
- Ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda.
- La vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo.
- Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio a través de dicha Caja.

Según el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo (2009). las familias que aspiran al Subsidio deberán aportar para reunir los recursos para la compra de una vivienda de interés social, los hogares que tienen ingresos inferiores a dos SMMLV los aportes serán voluntarios, estos aportes tienen una calificación que ayudara a la obtención del beneficio.

Teniendo en cuenta que las Cajas de compensación familiar –CCF- son las administradoras de los recursos y las encargadas de asignarlos de acuerdo a la Ley 920 de 2004, están son intermediarias, por tal razón pueden captar recursos del público afiliado y colocarlos en crédito para compra de Vivienda de Interés Social y con el fin de proporcionar bienestar a las familias en el país y lograr condiciones de equilibrio social, redistribución, inclusión y paz.

Actualmente la política de vivienda tiene diferentes estrategias, ejemplo: vivienda gratuita, subsidio a la tasa de interés para vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), subsidiar la tasa de interés también para las no VIS, suelos habitables y legalización de terrenos, reducir las construcciones no legítimas y en terrenos baldíos con alto riesgo de siniestro para las familias y el entorno.

Existen falencias, por ello el Ministerio de Vivienda llama a las administraciones departamentales y especialmente en la capital para que no se frustre el otorgamiento de estos recursos, dijo el ministro de vivienda, ciudad y territorio, Jaime Pumarejo, al referirse a los más de 2.000 subsidios destinados a familias bogotanas y aledañas a la capital que no han podido ser beneficiadas por estos recursos, ya que en dos ocasiones se han presentado errores en el proceso de adjudicación, “A la fecha se han podido entregar más de 28.000 subsidios en Bogotá y municipios aledaños, no obstante, hay 2.487 que estamos tratando de asignar en el proyecto Mi Casa Ya Ahorradores desde el mes de marzo, pero por problemas de tecnicismos se han caído” (Pumarejo, 2017), estos inconvenientes son de interpretación, de forma, que no son causales para detener 22 millones de cuota inicial.

Desde esta perspectiva, el Gobierno Nacional, establece instrumentos de coordinación entre la Nación y las entidades territoriales, con el fin de adelantar el programa bajo los pilares de la función administrativa que enmarca el artículo 209 de la Constitución Política.

Orjuela Martínez, G (2014), expresa que, “el desarrollo de planes y programas de interés social y prioritario constituye una obligación del Estado cuyo cumplimiento progresivo debe ser garantizado,

incorporando en la configuración de estos los elementos mínimos previstos para que los inmuebles edificados se encuentren acordes con la dignidad humana”. (p. 54).

Dicho esto, el VIP se caracteriza por destinar un número preciso de vivienda urbanas y rurales a la población que posea ingresos inferiores a dos salarios mínimos, además, que no cuenten con bien inmueble propio. Por tanto, a diferencia del VIS en el VIP no todos los postulantes que cumplan con los requisitos tienen la posibilidad de obtener vivienda propia, pues como se indica, solo se destina para el programa un máximo de 100.000 viviendas.

Centrando elementos esenciales para la población que enmarca la investigación, en un reportaje realizado por Umaña en el año del 2015, se determinó que la historia del asentamiento Álvaro Uribe Vélez, en la ciudad de Neiva-Huila, parte de que el surgimiento se da hacia el año del 2002, en donde su inicio está estrechamente ligado al senador Álvaro Uribe Vélez, el cual tuvo un periodo en la política como presidente de la república de Colombia desde el año 2002 hasta el año 2010, en donde antes de la llegada al primer periodo de la elección presidencial este se destacó por las luchas ante los grupos al margen de la ley.

En suma a ello, en el departamento del Huila se le reconocía con gran aprecio gracias a la lucha que este tuvo con diversos grupos armados en los distintos municipios y en la capital del Huila, el municipio de Neiva, ya que, través de su mandato durante el periodo presidencial se destacó una gran disminución de aquellos ataques por grupos subversivos, por ende, hacia el oriente alto del municipio de Neiva se generó el surgimiento de un asentamiento informal el cual lleva su nombre, en donde entre los periodos del año 2002 y 2003 se llevaron a cabo los primeros levantamientos de viviendas construidas en la zona, generando la llegada de diversos grupos de familias los cuales cuentan con una alta escases de recursos económicos.

Por otro lado, al pasar el tiempo la zona se fue expandiendo con la llegada de nuevas familias, generando que en el año del 2004 se diera la creación del asentamiento informal Álvaro Uribe Vélez.

Sin embargo, los inicios del asentamiento fueron de gran adversidad para la población, ya que contaban con falta de prestación de servicios públicos, lo cual generaba condiciones de vida precarias para los residentes, además de aquella problemática, las personas se trasladaban grandes distancias para la obtención de servicios como el agua, la cual la adquirían en “timbos” tomados desde las quebradas que se encuentran en el entorno.

Con el pasar del tiempo, hacia el sector iba un carro tanque, el cual llenaba de agua potable los diversos recipientes de la comunidad, por otro lado, se identifica el sector de la comuna sufrió el desarrollo de un alto grado de delincuencia, el cual fue generando el surgimiento de zonas inseguras para los propios residentes del sector.

Por otra parte, a partir del año 2004 se generó un aumento de la población y la expansión territorial el asentamiento, determinado un aumento dado por la falta de prestación de servicios y una fuerte

presentación de zonas de contaminación dadas por la falta de alcantarillado y zonas de deposición de desechos, causando la presencia de residuos sólidos por diversos sectores, lo cual genera el surgimiento de problemáticas relacionadas a la presencia de nuevas enfermedades a causa de condiciones de salubridad, en suma a ello, el asentamiento enfrentaba una gran problemática relacionada a las condiciones de atención dadas hacia los adultos mayores, pues la falta de prestación de servicios para aquellas personas eran causantes de un alto grado de desnutrición por parte de aquellos residentes de edad avanzada, pues existe una carencia de servicios comunitarios los cuales puedan producir diversos beneficios para la población.

En el periodo del año 2010 al 2015, el estado proporciona diversas ayudas a la comunidad con la prestación de servicios como talleres y brigadas de atención para la población, sin embargo, no eran suficientes para un apoyo dado para la generación de las óptimas condiciones de habitabilidad en el espacio, por ende, las comunidades externas al asentamiento empezaron generar procesos de prestación de servicios comunitarios para las familias residentes, generando una integración con las otras comunidades y así mismo beneficiando a aquella población vulnerable, especialmente los adultos mayores.

4. Planteamiento del problema

¿Qué impacto ha generado el Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario en el asentamiento Álvaro Uribe Vélez, de la ciudad de Neiva-Huila, a nivel local, regional y departamental?

5. objetivos

5.1. Objetivo General

Indagar el modelo de vivienda progresiva sostenible para el reasentamiento de la comuna 10 Álvaro Uribe Vélez en la ciudad de Neiva-Huila, en la perspectiva de promover y mejorar los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a otras regiones.

5.2. Objetivos Específicos

1. Analizar la zona del asentamiento Álvaro Uribe Vélez, de la ciudad de Neiva-Huila teniendo en cuenta las características que poseen las viviendas y sus habitantes para así dar paso al área de reasentamiento.
2. Formular las diversas estrategias de sostenibilidad con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y confort en los espacios de la vivienda.
3. Proyectar modelos de vivienda progresiva sostenible que contribuyan a dar una mejor calidad de vida para los residentes de la zona.

6. Justificación

El nivel de asentamientos y expansión ilegal que se ha incrementado en las diferentes regiones del país y del departamento del Huila, ha cogido tanta fuerza hasta el punto de comenzar a generar gran

cantidad de asentamientos hacia las laderas de los ríos que debido a las épocas de sequías y calentamiento global que se ha presentado en los últimos años, acarrea el secamiento de los ríos y se incrementan serios problemas de toda índole, constituyéndose en lugares más contaminados e inseguros.

Según la autora Arce, (2011), “La contaminación de los ríos se ha venido agravando durante las últimas décadas, donde la condición natural de las aguas se ha deteriorado sensiblemente como resultado del acelerado proceso de urbanización y de desarrollo industrial”.

Estas actividades contaminan los cuerpos de agua por procesos de percolación de tanques sépticos y alcantarillados sanitarios, además por inexistentes o ineficientes procesos de tratamiento de las aguas residuales. Adicionalmente, la expansión urbana genera una gran cantidad de residuos sólidos algunos de los cuáles acaban en los ríos convirtiéndose en una amenaza para la salud pública (ibíd., p. 13).

Por otra parte se ve que en ésta comunas el nivel de educación es muy bajo y cuando el gobierno desea intervenir para reasentar y reorganizar a esta población, se hace visible que no se cumple con los estándares y exigencias legalmente estipuladas, que brinden de una u otra manera una mejor calidad de vida sino que por lo contrario se invierte en la reorganización de un grupo de personas en unas viviendas que no son muy agradables y que no cuentan con diferentes servicios público, agua y alcantarillado, luz y gas lo que obliga a estas familias a buscarlas de manera ilegal, adquiriéndola a través de dispositivos elaborados por ellos mismos sin importar las consecuencias y riesgos que este pueda representar.

Según el Departamento Nacional de Planeación, (2009), “El MIB entendido como una acción urbana integral, abarca entre otras acciones la instalación o mejoramiento de infraestructura básica, conexión a redes de agua, provisión de servicios de saneamiento básico, rehabilitación de áreas para la circulación y espacios públicos, construcción de drenajes, reducción y prevención de riesgos, provisión de servicios de electricidad, regularización y formalización de la tenencia a través de procesos de legalización urbanística y de titulación predial” (p. 14).

Por otro lado, hacia las periferias de la ciudad de Neiva – Huila se presentan mucho terrenos con indicios de derrumbes los cuales pueden afectar a la población que invade estos espacios, generando problemáticas que las personas posiblemente pueden predecir, y que por la falta de apoyo y oportunidades de empleo por parte del estado, obliga a que la población se arriesgue a invadir aquellas zonas urbanas hasta el punto de llegar a conformar barrios que hoy en día reciben el sobre nombre de comunas y que no tienen un gran acompañamiento de seguridad, educación y que mantienen un comercio informal y unas barreras transparente.

Desde esta perspectiva, comienza la creación de barrios informales como el barrio Cuba posteriormente denominado “La Libertad” y la proliferación de diversos asentamientos informales

ubicados en terrenos al oriente de la ciudad en zonas de alto riesgo de inundación y/o remoción en masa.

El déficit de vivienda se vuelve evidente y los conflictos sociales y las luchas por el acceso a la vivienda y a los servicios se intensifican durante este periodo (Alcaldía de Neiva, s.f. .p. 41).

Teniendo en cuenta la anterior cita, se determina que la conformación de asentamientos informales dados en la ciudad de Neiva, ha sido producto de aquellas condiciones de exclusión social dadas por el estado, debido a la falta de prestación de servicios y ayudas comunitarias para aquellas familias que no cuentan con altos ingresos económicos, causando así, un alto grado de pobreza que rodea las periferias de la ciudad y su mismo entorno urbano.

En ese sentido, se puede aseverar que, en la ciudad de Neiva - Huila, se percibe un déficit e insuficiencia de vivienda debido a la falta de una planeación eficiente, apoyo e inversión del estado para la generación de empleo y ejecución de vivienda residencial, para adecuar la población allí existente para que de ésta manera las personas puedan adquirir un predio sin la necesidad de invadir estas zonas sin la autorización de sus propietarios, y así disminuir problemáticas sociales, económicas y del medio ambiente, y reducir esa cifra tan elevada de asentamiento que hoy en día existen en la comuna 10 Álvaro Uribe de esta ciudad.

7. Marco Referencial

La política de vivienda en Colombia se remonta a la década de los años treinta cuando se crearon los primeros mecanismos institucionales. En 1932, se fundó el Banco Central Hipotecario con el objetivo principal de promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario. Más adelante, en 1939, se creó el Instituto de Crédito Territorial (1), entidad encargada de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda.

Durante cuatro décadas la política de vivienda urbana y de familias de escasos recursos recayó en estas dos instituciones, pero en 1972 el Presidente Misael Pastrana Borrero buscó una nueva directriz de desarrollo económico basado, entre otras estrategias, en el fortalecimiento del sector de la construcción de vivienda. Durante este gobierno se crearon dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Del modelo del UPAC de la década de los años 70, que había sido pensado para extender el acceso a la vivienda en un país bajo un contexto económico controlado, se pasó a un modelo de control sobre las tasas de interés para la compra de vivienda a través de la UVR, como estrategia de financiamiento.

A partir de 1991 se presentaron cambios importantes en el sistema de financiamiento y en la política de vivienda estatal. Por un lado, la Constitución dejó establecido el derecho a la vivienda digna y, por

otra parte, las herramientas financieras para otorgar créditos de este tipo han mejorado el volumen de recursos disponibles para los usuarios y han reducido el nivel de morosidad, todo esto dentro un contexto que sigue presentando algunas fluctuaciones por los topes oficiales a la tasa de interés que afecta los incentivos de las entidades financieras crediticias.

Paulatinamente, el Estado desmontó, mediante la Ley 45 de 1990, ley 9 de 1991 y 35 de 1993, su modelo de corte asistencialista y se estableció una política de financiamiento a través de las corporaciones de ahorro y vivienda y de otros intermediarios financieros que entraron a competir en el mercado de crédito hipotecario bajo un esquema de tasa de interés de corto plazo del mercado doméstico.

En general, a partir de la década de 1990, la política de vivienda se sostuvo en dos componentes: por un lado, las reglas de mercado, bajo una estructura de banca múltiple, y, de otra parte, la doctrina de la Corte Constitucional, según la cual la vivienda es un bien mérito. Por tanto, la fijación de los costos de financiamiento debe ser controlada y no puede quedar sujeta a las reglas del mercado. Inclusive establece que pueden existir tasas de interés menores a las del mercado para el caso de vivienda de interés social.

Sin embargo, los cambios en el modelo de crecimiento económico, las reformas financieras, las fluctuaciones de la tasa de interés y los ajustes en el cálculo de la UPAC llevaron al colapso de este sistema de financiamiento de vivienda al finalizar la década de 1990.

El esquema de financiación de vivienda sólo se mantuvo por ocho años. A la par de su muerte paulatina, se registró una masiva pérdida de viviendas de los deudores hipotecarios ante la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones, debido a las altas tasas de interés, que alcanzaron niveles superiores al 50%.

Durante la crisis económica y financiera que vivió el país a finales de la década de los noventa se experimentó una caída de la construcción de viviendas y una pérdida en la dinámica del sistema de financiamiento hipotecario (la cartera hipotecaria pasó del 11% del PIB en 1998 al 5,9 en 2004 y los desembolsos anuales del sector financiero para vivienda cayeron del 2,7 del PIB en 1996 al 0,5% en 2004).

La difícil situación que atravesó el sector de la vivienda durante los años noventa llevó a la Corte Constitucional a tomar decisiones que cambiaron el rumbo de la política, especialmente las sentencias concernientes al prepago de las obligaciones para los deudores hipotecarios y el cálculo de la corrección monetaria (UPAC) con respecto al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

En consecuencia, se expidió la Ley Marco de Vivienda (Ley 546 de 1999), referente a los principios de la legislación en materia de vivienda, elimina el sistema UPAC y establece una conversión de los

créditos hipotecarios en UPAC a Unidades de Valor Real (UVR), cuyo cálculo se establece diariamente con base en el comportamiento del IPC.

Adicionalmente, la política de vivienda focalizada en los hogares de ingresos bajos también ha presentado modificaciones, cobijando a las familias con ingresos menores a cuatro salarios mínimos, mediante subsidios. Esta labor se sumó a la que venían desarrollando las cajas de compensación familiar con sus afiliados y a la conformación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, todo con el fin de establecer los parámetros para la asignación de los subsidios.

Dado que el grueso de los hogares del país dispone de ingresos menores a cuatro salarios mínimos, los investigadores de la Universidad del Rosario esperan que la política de subsidios familiares se convierta en uno de los mecanismos más dinámicos de la política nacional, con miras a ampliar el tipo y la calidad de la tenencia de vivienda.

Las viviendas de interés social, son aquellas que, por su precio, atienden un mercado de familias de bajos ingresos. El Gobierno regula el precio de estas viviendas a través de los subsidios de vivienda. Para que los compradores puedan aplicar a los subsidios, el valor de la vivienda no puede superar los 135 salarios mínimos legales vigentes.

Ahora bien, dentro de la vivienda de interés social, existe otra categoría conocida como vivienda de interés prioritario, la cual busca atender la necesidad de vivienda de familias de muy bajos ingresos. El tope para esta vivienda, anteriormente era de setenta (70) salarios mínimos, pero fue modificado por el decreto 046 de 2020, el cual en el artículo 2.1.1.3.1.4.4., hace énfasis al valor de la vivienda de interés prioritario nueva, en la que se aplicarán los subsidios no podrá superar los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda.

Es así como a partir de la expedición de este decreto, las viviendas de interés prioritario, pueden tener hoy un valor de hasta \$81.767.340 (en 2021). Este valor, así como el tope VIS, se reajusta cada año con el aumento del salario mínimo.

Desde esta óptica, se puede aseverar que, Colombia se configura como un país altamente urbanizado, con alrededor de 32 millones de habitantes en zonas urbanas que representan el 72% de la población nacional. Proyecciones recientes señalan que el país alcanzará en los próximos diez años, 40 millones de habitantes en zonas urbanas y 10 millones de habitantes rurales.

Se establece así que, el sistema urbano está conformado por asentamientos de diversos tamaños, caracterizado por la primacía de la ciudad capital, seguida por 3 ciudades con población entre 1 y 5 millones de habitantes; 34 ciudades intermedias, con poblaciones entre 100 mil y 1 millón de habitantes; y algo más de mil centros urbanos con menos de 100 mil habitantes.

En términos espaciales, estos asentamientos se localizan en su mayoría a lo largo de tres ejes urbanos en las regiones andina, atlántica y sur occidente, con una progresiva conurbación y metropolización alrededor de las grandes ciudades.

Las ciudades colombianas se han consolidado como fuente de crecimiento del país, apoyadas en sus economías de aglomeración para la producción de bienes y servicios. Los sectores más productivos de la economía se ubican en los centros urbanos, de modo que las 7 principales ciudades del país generan alrededor del 65% del PIB¹¹ y concentran el 45% de la población urbana nacional.

Por otra parte, el crecimiento de las ciudades colombianas ha seguido un patrón desequilibrado, con una visión de pequeña escala más que de modelo territorial amplio. Entre los fenómenos espaciales resultantes se encuentra el predominio de los asentamientos precarios en las periferias, la expansión irracional y el deterioro y despoblamiento de las zonas interiores de las ciudades. En términos sectoriales, sobresale el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, la escasez de suelo urbanizable en la mayoría de las ciudades, la sostenibilidad de los incrementos de cobertura en agua y saneamiento, así como el desorden del transporte público.

La importancia económica y demográfica de los centros urbanos, así como su papel en la promoción del desarrollo, resalta la necesidad de mejorar su marco y desempeño institucional, y las condiciones de vida de sus habitantes determinadas por el acceso a la vivienda y sus condiciones físicas.

Estimaciones recientes muestran que al menos 1.3 millones de hogares, que representan el 16% de los hogares urbanos, se encuentran en condiciones de precariedad habitacional, es decir, habitan viviendas sin servicios básicos, que están construidas en materiales inadecuados, presentan hacinamiento o se encuentran en zonas de alto riesgo. Así mismo, de acuerdo con información catastral, se calcula que el 16% del área neta de uso residencial corresponde a asentamientos precarios en las 5 principales ciudades del país. En las ciudades con más de 300.000 habitantes, el porcentaje del área urbana correspondiente a estos asentamientos es de 19% y en las que tienen entre 100.000 y 300.000 habitantes es 24%.

Más allá de los factores macroeconómicos y fiscales del Estado, persisten otras dificultades para el abordaje de la urbanización informal, el fenómeno de los asentamientos precarios, y en general la provisión de suelo y vivienda a la población de bajos ingresos.

Así, la dificultad de los hogares pobres para acceder a la financiación hipotecaria, la baja capacidad institucional de las administraciones municipales, la rigidez de la normativa urbanística y del proceso de concesión de permisos de construcción, constituyen limitaciones significativas. A ello se suma la naturaleza imperfecta y excluyente del mercado de suelo urbano, que carece de transparencia, opera con información incompleta, presenta severas barreras de entrada, y se encuentra considerablemente regulado.

De igual manera, se estima que, el crecimiento anual del déficit cuantitativo de vivienda a nivel nacional en los últimos 20 años se estima en 91 mil unidades, que representan el 49% de los 185 mil nuevos hogares que se forman anualmente.

A nivel

De acuerdo a cálculos, basados en las densidades de 80 viviendas por hectárea a nivel nacional y de 100 viviendas por hectárea para las 5 principales ciudades nacional se requiere de 3.565 hectáreas anuales, de las cuales 2.319 atenderían el incremento de hogares y 1.347 el déficit acumulado de vivienda. Esta escasez de suelo urbanizable, unida a su alto nivel de concentración en pocos propietarios, favorece la especulación en este mercado, obstaculizando la provisión de vivienda a los hogares de bajos ingresos, justo donde se presenta la concentración del déficit.

La Nación ha realizado ingentes inversiones sectoriales que han redundado en la mejora de los indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas a nivel urbano. No obstante, las condiciones de los sectores de ingresos bajos de las ciudades colombianas siguen siendo críticas, lo que implica que se requerirá más inversión, por muy largo tiempo. En este sentido, superar el déficit de vivienda urbana, que implica la construcción de 1.5 millones de unidades nuevas y el mejoramiento de 830 mil adicionales es uno de los retos más importantes que enfrentan las ciudades colombianas en el mediano y largo plazo.

A pesar de la reciente vinculación de agentes privados a la prestación de algunos servicios públicos (agua y saneamiento, energía, telecomunicaciones y transporte), este sector permanece aún al margen del desarrollo de operaciones urbanas de interés público. En este sentido, el reto para las instituciones públicas nacionales y locales es la vinculación más activa del sector privado en la provisión de suelo urbano, espacio público, y vivienda de interés social, a través de mecanismos de participación claros e innovadores.

8. Diseño Metodológico

La metodología de este proyecto parte de la generación de fundamentos direccionados a la acción participativa de los entes implicados en la investigación, con el fin de, buscar la intervención de la comunidad en los procesos de desarrollo del proyecto, considerando a la comunidad como un elemento fundamental de la planificación de aquellos prototipos que buscan dar solución a los problemas del déficit habitacional.

Fundamentados en términos de Pinto Contreras que define la Investigación-Acción Participativa como: "una actividad cognoscitiva con tres vertientes consecutivas: es un método de investigación social que mediante la plena participación de la comunidad informante se proyecta como un proceso de producción de conocimientos; es un proceso educativo democrático donde no sólo se socializa el saber hacer técnico de la investigación, sino que se constituye en una acción formativa entre adultos,

En este sentido, la ejecución de aspectos participativos, se da con el fin de constituir una mayor formalización direccionada a las necesidades de cada habitante, en donde a través de un modelo de participación se dará el surgimiento de una interacción del ser humano con el desarrollo de la propuesta de vivienda, en donde, se buscara intervenir aquellos problemas abarcados en la comuna 10 Álvaro Uribe Vélez para así, generar una transformación social, económica, ambiental y cultural que permita dar soluciones a las problemáticas abarcadas

[illegible]

10. Bibliografía

Castañeda C., Castro P., y Escobar V. (2013). Diseño e implementación de un proyecto de vivienda de interés prioritaria para población desplazada. (Trabajo de grado, Universidad Piloto de Colombia). Recuperado de. <http://polux.unipiloto.edu.co:8080/00001180.pdf>.

Chan, D. (2010). Principios de arquitectura sustentable y la vivienda de interés social. Caso: la vivienda de interés social en la ciudad de Mexicali, Baja California. México. 1-16. Recuperado de. https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/12843/06_Chan%20Lopez_Delia.pdf

Concejo de Neiva. (2009). Acuerdo No 026 de 2009, por medio del cual se revisa y ajusta el acuerdo número 2000 que adopta el plan de ordenamiento territorial de Neiva. Recuperado de. <http://sirhuila.gov.co/images/sirhuila/POT/Acuerdo-No.-026-de-2009-Neiva---Huila.pdf>

Muñoz Márquez, C. R. (2016). Modelo de vivienda urbana sostenible: buscando alternativas para cambiar de rumbo. Entorno, (61), 25–39. Recuperado de <https://doi.org/10.5377/entorno.v0i61.6127>

Neiva, A. de. (2018). Plan de ordenamiento territorial. Recuperado de <https://nanopdf.com/download/1-1-sintesis-del-diagnostico-11-imagen-actual-del> territorio.

Osorio Álvarez, A. (2017). Urbanismo, reasentamiento de población y vivienda adecuada: desafíos para la defensa de los derechos humanos en los territorios. Ratio Juris, 12(24), 61–86. <https://doi.org/10.24142/raju.v12n24a3>

Peña C, Hernández C. (2017). Alcolppaviz: modelo de vivienda progresiva en el municipio de Zipaquirá. (Trabajo de grado, Universidad La Gran Colombia). Recuperado de: https://repository.ugc.edu.co/bitstream/handle/11396/3553/Alcolppaviz_modelo_zipaquirá.pdf.

Rebord, G., Mulatero Bruno, D., y Ferrero, A. (2014). Mercado informal del suelo urbano en Córdoba. Estudios Sociales Contemporáneos, (11), 63–75.

Sandó Marval, Y. (2011). Hacia la construcción de una arquitectura sostenible en Venezuela. In (Trabajo de maestría, Universidad Politécnica de Catalunya).

Umaña, K.A. (8 de octubre de 2015). #Historiasdebarrio#ÁlvaroUriveVélez#Neiva#Huila. [Archivo de video]. Recuperado de. <https://www.youtube.com/watch?v=wggvwE85vul>.

11. Anexo Fotográfico



- **Ubicación**

El asentamiento Álvaro Uribe Vélez, se encuentra ubicado sobre la calle 19 y limita por el Norte con el asentamiento la Victoria, por el Oriente zona rural, por el Sur con una finca y un conjunto residencial y por el Occidente con el barrio Las Palmas.

* Pertenece a la Comuna N° 10 de la ciudad de Neiva

* Bajo la Resolución N°. 005 por medio del cual se reconoce y legaliza el asentamiento - Álvaro Uribe Vélez', éste se consolida como barrio ante el Municipio de Neiva.

- **Diseño**

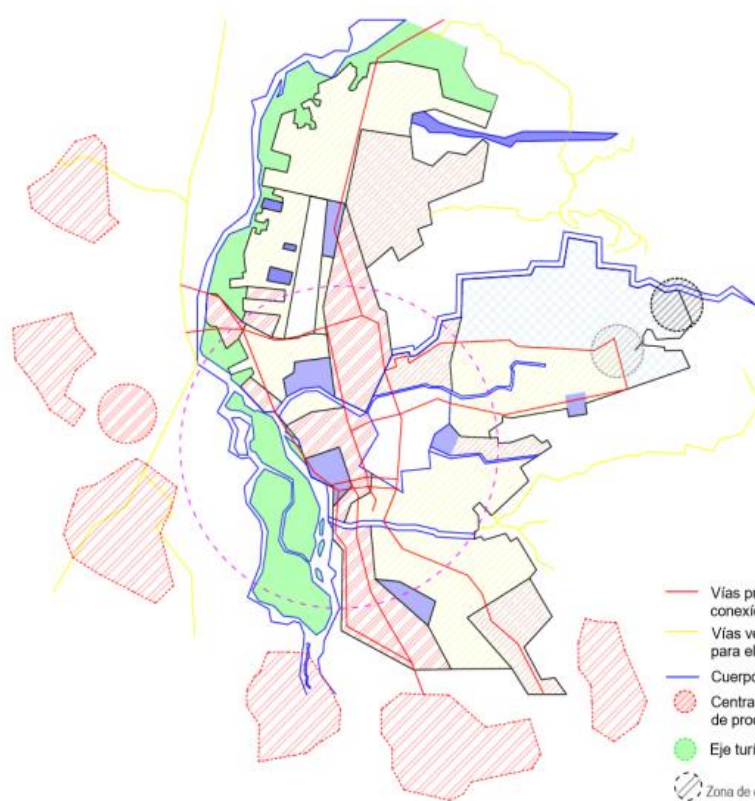


Mapa del asentamiento Álvaro Uribe Vélez. Realizado por los habitantes del asentamiento Álvaro Uribe Vélez, en el año 2014

- **Infraestructura**

PROPUESTA URBANÍSTICA				
ITEM	ÁREA		%	
ÁREA BRUTA	86073.86		100%	
ÁREA DE AFECTACIONES AMBIENTALES	37673,6		44%	
ÁREA DE AFECTACIONES VIALES	15352,13		18%	
OTRAS AFECTACIONES	88.63		0.1%	
ÁREA NETA URBANIZABLE	33049,13		38,4%	
ANÁLISIS DE CESIONES OBLIGATORIAS RANGO I TIPO A: 1 – 136.4 VIV/HA.			PROPUESTA URBANÍSTICA	
			M2	%
ZONAS VERDES	2577	7%	3705,64	11%
EQUIPAMIENTOS	2945,1	8%	1261,38	4%
PARQUE DE CIUDAD (ZPMA)	2208,8	6%	0	0%
TOTAL	7730.88	21%	4967,02	15%

Resolución N° 0005 FOR-GDC-06 - Marzo 19 del 2021



CONVENCIONES

- | | |
|--|----------------------------------|
| — Vías principales de conexión | — Zonas residenciales |
| — Vías veredales y nacionales para el transporte | — Zonas VIS |
| — Cuerpos de agua | — Zonas Informales |
| — Centralidades primarias de producción | — Zonas dotacionales |
| — Eje turístico | — Catalizador central |
| — Zona de estudio Álvaro Uribe Vélez | — Zona de intervención Siglo XXI |