

13-7-2020

ADQUISICIÓN, TRASFORMACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CHIA

Instituto de Desarrollo Urbano
Vivienda y Gestión Territorial.

Vivienda con calidad y sentido social hacia
una Chía Educada, Cultural y Segura.



Luis Carlos Segura Rubiano
ALCALDE



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	1

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO	3
1.1. Datos del responsable	3
1.2. Nombre del Proyecto	3
2. CONTRIBUCIÓN EN LA POLITICA	3
3. ANTECEDENTES	5
3.1. Localización	7
3.2. Marco Legal	8
4. PROBLEMA CENTRAL	11
4.1. Descripción del problema	11
4.2. Situación existente	12
4.3. Magnitud actual del problema	12
4.4. Causas	13
4.5. Efectos	14
5. ANÁLISIS DE LOS INVOLUCRADOS	16
6. OBJETIVO GENERAL	22
6.1. Indicador de Objetivo	22
6.2. Objetivos específicos	23
6.3. Fines	23
7. IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA	23
7.1. Afectada	23
7.2. Objetivo	24
8. ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN	24
9. INVERSIONES DEL PROYECTO	26
9.1. Valor por vigencias	27



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	2

9.2.	Valor etapa Pre-inversión	28
9.3.	Valor etapa Inversión	28
9.4.	Valor total del Proyecto	31
9.5.	Fuente de Financiación	31
10.	ESTUDIO DE MERCADO	32
11.	BENEFICIOS SOCIALES	33
12.	ANÁLISIS DE RIESGOS	35
13.	FIRMAS DE LOS RESPONSABLES	38
13.1.	Ejecutor	38
13.2.	Formulador	38
13.3.	Seguimiento del Proyecto	38



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	3

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1.1. Datos del Responsable:

- a) **Nombre:** Educaro Espinosa Palacios
- b) **No. Documento:** 86.006.957
- c) **Cargo:** Gerente
- d) **Dependencia:** IDUVI
- e) **Dirección:** Carrera 8 No. 14-20 Of. 301 a 307 CC Plaza Madero
- f) **Email:** educardo.espinosa@iduvichia.gov.co
contactenos@iduvichia.gov.co

1.2. Nombre del Proyecto:

“ADQUISICIÓN, TRANSFORMACIÓN Y DESARROLLO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CHÍA”

3

2. CONTRIBUCIÓN EN LA POLÍTICA:

El municipio de Chía a diferencia de la generalidad de los municipios de Cundinamarca se caracteriza por tener una marcada diferencia en su desarrollo urbanístico, toda vez que se evidencian marcadas diferencias entre estratos altos y bajos. En estratos altos encontramos sobreoferta de vivienda, contrario a lo que se presenta en los estratos 1 y 2 ubicados principalmente en el sector rural, en donde se evidencia condiciones de hacinamiento y construcciones de baja calidad, lo que implica para este plan de desarrollo “CHIA EDUCADA CULTURAL Y SEGURA” vigencia 2020-2023 un especial esfuerzo en resolver el déficit de vivienda de interés social del municipio.

Por lo tanto, partiendo de los objetivos del plan nacional de desarrollo, “Vivienda digna para todos” esto incluye el transformar las condiciones de habitabilidad de los hogares con el mejoramiento físico de viviendas y entorno, así como lograr equidad en el acceso de vivienda para los



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	4

hogares. Luego, el municipio de Chía debe seguir esta línea para ayudar a reducir los márgenes de desigualdad.

Este proyecto se encuentra enmarcado dentro del Plan de Desarrollo Nacional “PACTO POR COLOMBIA PACTO LA EQUIDAD”, cuya estrategia transversal señala que ampliará el acceso a vivienda de interés social aumentando la oferta de crédito y permitiendo la confluencia de distintas fuentes de financiamiento. Pretende reducir el déficit habitacional de los hogares que se encuentra en 15,0% en la zona urbana y en 51,6% en el área rural, cuyo objetivo es: Lograr equidad en el acceso a vivienda para los hogares. Se revisarán los toques para vivienda de interés social y prioritario y los subsidios asociados, reconociendo la diversidad del territorio. Por último, se planteó poner en marcha el programa de semillero de propietarios, para impulsar el arrendamiento como primer paso para que las familias sean propietarias de sus viviendas.

4

El Plan de Desarrollo Departamental “CUNDINAMARCA REGIÓN QUE PROGRESA”, tiene como estrategia la asistencia técnica a los municipios en el aprovechamiento de la oferta institucional nacional y departamental, para ejecutar proyectos de mejoramiento de vivienda urbana y rural. En su programa: Un buen vivir desarrolla en el subprograma: Reducir el déficit cuantitativo de vivienda en el Departamento, una de cuyas metas es apoyar la adquisición de 4700 viviendas rurales y urbanas VIS y VIP. Y otra de las metas de este subprograma es ejecutar 10 procesos de acompañamiento social para la integralidad de las intervenciones de construcción de vivienda.

En el municipio de Chía el Plan de Desarrollo “CHIA EDUCADA, CULTURAL Y SEGURA”, contempla el eje: equipamiento e infraestructura incluyente del territorio, que en el sector 32: Nación y territorio, cuyo programa: Vivienda digna igual calidad de vida, tiene la meta de bienestar: Reducir el déficit cuantitativo de vivienda a 2.26%. que consiste en la meta de entregar 100 subsidios para construcción de vivienda en sitio propio durante el cuatrienio. Y adquirir 35.000 metros cuadrados para desarrollar proyectos VIS durante el



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	5

periodo de gobierno. Por último, implementar la política pública de vivienda de interés social adoptada durante el periodo de gobierno.

3. ANTECEDENTES

El municipio de Chía a lo largo de su historia y desde cada una de sus administraciones ha tenido una mínima experiencia en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social –VIS- que beneficien a la comunidad de estratos 1 y 2, pues su desarrollo urbanístico se ha enfocado en proyectos de estratos 4, 5 y 6 ejecutados por constructoras particulares y que representan cerca del setenta por ciento (70%) de los conjuntos residenciales del municipio.

Pese al acelerado crecimiento poblacional del municipio, este se ve representado por la migración de familias que adquieren viviendas de los mismos estratos 4, 5 y 6, demanda a la cual claramente responde el comercio y el sector constructor que ofrece toda una demanda de proyectos atractivos, pero solo de acceso para estos mismos, dejando de lado los raizales y demás familias que necesitan acceder a un tipo de vivienda más cómoda económicamente, pero que satisfaga las necesidades básicas de habitabilidad.

Esto ha implicado, que se mantenga una marcada diferencia de estratos sociales en el municipio, pues de una parte crecen los conjuntos residenciales de estratos altos, dejando poco uso de suelo para ejecución de proyectos de interés social y de alguna manera marginados los estratos 1 y 2, quienes se mantienen en condiciones de hacinamiento y ubicados en zona rural.

Como evidencia de ello, se tiene que el municipio hasta la fecha únicamente ha intervenido en la ejecución de dos (2) programas de vivienda de interés social. Dentro de sus iniciativas públicas se encuentran: el denominado Nuevo Milenio y Ensueños de Saucedal.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	6

El proyecto de vivienda de interés social denominado Nuevo Milenio se desarrolló para el año 2000, momento en el cual se adquirió por parte del municipio de Chía, un área de veintidós mil metros cuadrados (22.000 m²), los cuales se encuentran localizados en la vereda Bojacá al norte del municipio, y donde se edificaron un total de doscientas (200) unidades de vivienda –casas- cada una con área aproximada de setenta y cinco metros cuadrados (75m²) representados en dos niveles.

Luego, para el año 2013, trece (13) años y tres (3) administraciones después del primer proyecto, el entonces Instituto de Vivienda de Interés Social -IVIS- adquirió otro predio, este con un área de veinte mil cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados (20.487m²), ubicado en la vereda Samaria. En esta ocasión se construyeron seiscientos veinticuatro (624) unidades de vivienda de interés social, distribuidas en seis (6) torres, de veinticuatro (24) apartamentos, cada uno con un área aproximada de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54m²). Además, estas soluciones de vivienda tienen zonas verdes y espacios lúdicos como, cancha múltiple, parque y espacios infantiles.

6

Dicho Proyecto inicio su gestión en el año 2013 y fue ejecutado durante los años 2014 – 2015. En el 2015 se dio la primera fase de entregas y finalizando en el año 2016.

De otro lado, aunado a la línea de beneficios ofrecidos a la comunidad de Chía y en relación con la vivienda de interés social, han sido adjudicados entre el año dos mil tres (2003) y el año dos mil diecinueve (2019), un total de trescientos cincuenta y cuatro (354) subsidios en la modalidad de construcción en sitio propio.

Lo anterior, teniendo en cuenta que si bien el municipio ha tenido la absoluta disposición y capacidad económica para otorgar los mencionados subsidios en la modalidad de construcción en sitio propio, en los cuales el beneficiario accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad, la demanda de estos ha sido baja, como consecuencia de la falta de legalidad de los predios,



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	7

pues normalmente son asignados de padres a hijos sin título traslativo de dominio, y en otras ocasiones corresponde a meras posesiones que finalmente es necesario legalizarlas bajo la modalidad de asentamientos humanos.

En suma, se hace necesario que el municipio realice un gran esfuerzo que permita a los ciudadanos del municipio de Chía, tener en apoyo de la administración y como se contempló en el programa de gobierno, la ejecución de nuevos proyectos de vivienda de interés social e implementar otros mecanismos que permitan adjudicar subsidios en la modalidad de construcción en sitio propio, que permita cerrar la brecha de estratos y socioeconómica que ha caracterizado a Chía con el paso del tiempo, mostrándolo como un municipio rico, cuando en realidad, una cara oculta mantiene a los estratos 1 y 2 sin posibilidades de mejora en su calidad de vida en cuando a vivienda se trata

7

3.1. Localización:

La ejecución del proyecto se ubica geográficamente en el municipio de Chía - Cundinamarca, ubicado en la provincia Sabana - Centro. El municipio limita por el norte con Cajicá, por el oriente con Sopo, por el Sur con Bogotá y por el Occidente con Tenjo y Tabio, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza 15 de 1941. En términos urbanos, cuenta con dos centralidades: el sector urbano principal, con un área de 5.9 km² y Mercedes de Calahorra, en la vereda Bojacá, con una extensión de 0.4 km²¹

¹ Alcaldía de Chía, «Diagnóstico Municipal. Chía Educada, Cultural y Segura. Plan de Desarrollo 2020-2023», 2020.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	8



Fuente: Secretaría de Planeación - División Político Administrativa del Municipio

En términos político-administrativos, el municipio está integrado por ocho (8) veredas: Fonquetá, Fagua, Bojacá, Yerbabuena, Fusca, La Balsa, Cerca de Piedra, Tíquiza; que a su vez contienen 135 sectores rurales y 2 centralidades urbanas.

3.2. Marco Legal:

El derecho a la vivienda digna es un derecho que tiene rango de fundamental, consagrado en la Constitución nacional en su artículo 51, para lo cual tuvo un desarrollo previo en convenios internacionales los cuales han sido ratificados por Colombia; como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y en el Pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales, aunque debido al contenido abstracto de dicho derecho y su carácter asistencial, en Colombia se ha hecho al respecto además de la consagración normativa en la carta, un desarrollo jurisprudencial que especifica los eventos en que dicho derecho se puede



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	9

exigir. El derecho a la vivienda digna se originó en Colombia mediante la “ley 74 de 1968 por la cual se ratifica El Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y culturales” y la “Ley 16 de 1971 que ratifica la Declaración Universal de los Derechos Humanos”, respectivamente en sus artículos 11 y 25.1.

En el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia se encuentra que *“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”* (Const., 1991, art. 51) y en conexidad con el artículo 11 de la misma carta política en “donde el derecho a la vida es inviolable” se toma como un derecho fundamental y se puede sustentar con cierta jurisprudencia de la corte constitucional como es la “sentencia de tutela N° 045/14 de la Corte Constitucional, en la que se concede la protección del derecho fundamental a la vivienda digna en conexidad con los derechos a la vida, a la integridad física y a la seguridad personal de los actores y, se imparten una serie de órdenes conducentes a hacer efectivo el goce de los derechos tutelados”(C.C, Sentencia T-045 de 2014).

9

De igual manera como eje transversal la elaboración de la política pública de vivienda en aras de incrementar la calidad de vida de los habitantes del Municipio a través de la mejora del hábitat, sus condiciones de vivienda y asegurando la prestación de servicios públicos.

Su amplia reglamentación ha sido implementada a través diferentes cuerpos normativos, desde la Ley 3 de 1991, "Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones", 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", Ley 400 de 1997, "Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes", Ley 546 de 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



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	10

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”, Ley 1537 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.", Decreto Nacional 1168 de 1996 "Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3a de 1991 y la Ley 60 de 1993, en materia de subsidios municipales para vivienda de interés social", Decreto Nacional 2190 de 2009 Reglamentado por la Resolución 1604 de 2009 del Min. Ambiente "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas" Decreto Nacional 1924 de 2009 Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, Decreto Nacional 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.", Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.

10

Así mismo, el Acuerdo 097 de 2016 expedido por el Concejo Municipal, estableció los programas de la Dimensión Regional y Local determinando dentro del Sector de Desarrollo Urbano y vivienda el programa Vivienda Social con Calidad de Vida a través del proyecto Mejoramiento Integral del Hábitat con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad, el cual integra el subsidio de construcción en sitio propio.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	11

4. PROBLEMA CENTRAL

4.1. Descripción del problema

El desarrollo histórico de Chía ha evidenciado que es el municipio con mayor crecimiento de hogares particularmente en el área rural pasando del 8.5 al 23.8%. Toda la zona transcurre por un proceso de urbanización, aunque sus tasas de crecimiento demográfico sean descendentes, este crecimiento se basa en la preferencia por la ocupación de las áreas aledañas al perímetro urbano de Chía, en lugar de ocuparse de los espacios no construidos de éste para recibir a los migrantes de la región y el país que llegan al municipio. Todo esto debido al alto costo del suelo, y a los procesos ilegales y la falta de control por parte de planeación municipal.

La imagen que se tiene del municipio de Chía con una marcada diferencia de estratos socio económicos debe ser cambiada, y es necesario enfocarse como pocas veces se ha hecho, en las familias raizales y de bajos recursos que habitan el municipio. Sin embargo, nuevamente el alto costo de la tierra dificulta el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la escases de suelo disponible para proyectos de categoría de vivienda de interés social –VIS- determinados en los planes de ordenamientos territorial también es bajo, y los altos niveles migratorios generados por la oferta laboral de mano de obra no calificada local, representa una población de estrato 1 y 2, sin acceso a una vivienda con calidad.

Prueba de ello, se encuentra que las familias de bajos recursos, ubicadas en zona rural del municipio solo ha tenido la posibilidad de legalizar sus construcciones bajo la figura de asentamientos humanos. Como se evidencio en durante los años 2016 y 2019 periodo en el cual fueron legalizados ciento setenta y tres (173) asentamientos, que representó un número de hogares cercano a las mil trescientas (1.300) familias, de los estratos 1,2 y 3 en los que la oferta de esta es mínima.

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	12

4.2. Situación existente

A la fecha nos encontramos con un déficit de vivienda aproximado del 4.57%, lo cual es equivalente 2.174 hogares. Teniendo en cuenta que las tasas de crecimiento demográfico son descendentes, Chía se mantiene en procesos de urbanización permanente.

Sin embargo, esa urbanización proviene de la demanda para estratos altos, luego en los estratos bajos 1,2 y 3 aumenta el déficit en razón a procesos migratorios en toda la región, el cual se traslada a zonas rurales en las que adicionalmente encontramos altos niveles de hacinamiento. Otro factor es la falta de oferta especialmente desde el sector público con un bajo número de viviendas de interés social subsidiadas construidas en los últimos años, en parte debido a que el suelo habilitado para vivienda de interés social se agotó y el suelo que podría haber generado el acuerdo 100, fue suspendido debiendo volver a la norma anterior. Se hace urgente el desarrollo de un plan de ordenamiento territorial que permita equidad en el municipio.

12

4.3. Magnitud actual del problema

El problema cada vez resulta más impactante al interior del municipio, pues se observa un incremento poblacional a lo largo de los años lo que ha elevado el déficit cuantitativo de vivienda para los estratos 1 y 2, quedando muchos hogares del municipio sin la posibilidad de una vivienda con calidad, pero de bajo costo.

Este déficit afecta a las familias que realmente habitan el municipio, entendiéndose esto, como aquellos que pasan la mayor parte de su tiempo haciendo uso del espacio público del mismo, incluyendo jardines infantiles de carácter público, e Instituciones Educativas Oficiales. Ellos son quienes realmente requieren de un apoyo por parte de la Administración municipal. Y no solo aquellos, que como bien se sabe y es reconocido si bien habitan viviendas localizadas en el municipio, sus actividades económicas son desarrolladas o ejercidas fuera de Chía.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	13

En vigencias anteriores se han beneficiado a cerca de ochocientas veinticuatro (824) familias con subsidios en la modalidad de Vivienda de interés social, y en subsidios para construcción en sitio propio se han beneficiado trescientas cincuenta y cuatro (354) familiar, dando solución de vivienda a una población de mil cientos setenta y ocho (1.178) hogares desde el año 2000. Cifras que es necesario aumentar.

4.4. Causas

Del análisis del problema se identificaron diversas causas que han generado un **“Crecimiento desmesurado de la población en el municipio de Chía”**; La atractiva localización de Chía como uno de los municipios más cercanos a la Capital de Colombia, Bogotá, las características de desarrollo que incluye la oferta de Centros Comerciales como Centro Chía, Sabana Norte, Bazaar y Fontanar, además del comercio en general que suple casi el 100% de las necesidades de una familia. El hecho de que las constructoras realicen proyectos de vivienda novedosos, manteniendo un diseño campestre, amplios espacios y demás comodidades que ofrecía tiempo atrás un Club Social, son características que hacen del municipio de Chía un nicho del mercado constructor, pero que también hace que lleguen cientos de familias aumentando la población de manera acelerada.

Otra causa fundamental, es la **“Falta de planes y programas en proyectos VIS”**. La administración municipal como se mencionó en el aparte de antecedentes únicamente ha ejecutado dos (2) proyectos de vivienda de interés social, y hasta hace poco tiempo se ha evidenciados que las constructoras privadas han innovado en el mercado de vivienda de interés social en el municipio. Siendo aún poca la posibilidad para que los habitantes de Chía de estratos 1 y 2 tengan acceso de estas viviendas, pues finalmente aunado a las ventajas que caracterizan al municipio hace que siga siendo objeto de inversión por parte de personas no habitantes y no necesitadas de un techo propio.

Cada una de las causas son una línea de factores que afectan el desarrollo de políticas de vivienda de interés social la **“Carencia de terrenos para el**



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	14

desarrollo proyectos de Vivienda de Interés Social -VIS-” hace aún más difícil planear la ejecución de estos. Para la ejecución de un proyecto de estas magnitudes es necesario contar con la disponibilidad inmediata de todos los servicios públicos, en este momento saturados por el resto de los proyectos de vivienda existentes en el municipio. Las normas aplicables que exigen condiciones particulares para que estos proyectos se consideren elegibles y gocen de esta característica de Interés Social y todo lo que ello involucra. Como el ser beneficiarios de los subsidios a nivel nacional, departamental y municipal.

Así mismo, la **“Carencia de recursos financieros y técnicos para desarrollar proyectos vivienda en el municipio Chía”** pues es claro que el objetivo real del municipio por intermedio de la administración es beneficiar a los habitantes de estratos 1 y 2, y que tienen el sueño de tener una vivienda propia y de calidad. Sin embargo, estas personas tienen dificultades financieras, no cuentan con una vida crediticia o están reportados en centrales de riesgo. Lo que hace que sea necesario subsidiar en lo posible un mayor porcentaje de lo normal, pero lo que genera un mayor esfuerzo por parte de la gestión de la administración municipal.

Por último, el municipio de Chía de manera objetiva tiene una **“Inexistencia de lineamientos locales para proyectos -VIS-”** pues desde el área de Ordenamiento Territorial y de Planeación, no se cuenta con un enfoque inclusivo para los estratos 1 y 2, que finalmente quedan rezagados al área rural, y no con un espacio dispuesto en área urbana. Además, de la falta de implementación y exigibilidad de los lineamientos para este tipo de proyectos.

4.5. Efectos

- Alto costo de arriendos en el municipio.

El municipio de Chía se ha caracterizado históricamente por ser un lugar de habitación con altos costos, incluyendo los cánones de arrendamiento, en principio debido al costo del suelo. Además, de presentar a los arrendatarios



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	15

las ventajas propias de vivir cerca de la capital de Colombia, Bogotá, donde los arriendos y el costo de vida es aún más costoso. También incluyen la infraestructura del municipio en materia comercial y demás beneficios que representa vivir en Chía.

Por último, la regulación en materia de costo de arrendamiento es básica, por lo cual el arrendador es libre de fijar el valor del canon a su propia discrecionalidad.

- Dificil acceso a materiales de calidad a bajo costo.

Es necesario implementar mecanismos de negociación como se hace con los bancos de materiales, de tal manera que sea posible conseguir los mejores precios, evitando costos de intermediación. Teniendo como base la calidad de los materiales, el beneficiario final y la política social de los entes territoriales.

- Altos costos de vida en el municipio.

Como se ha mencionado en varios apartes, el municipio de Chía se ha caracterizado con tener un alto costo de vida, dejando de lado y segregados a los estratos 1 y 2, quienes difícilmente logran mejorar sus condiciones de habitabilidad.

Esta población corresponde a una mano de obra no calificada, con difícil acceso a financiación por parte de entidades financieras y fácilmente llegan a ser reportados en centrales de riesgo, razón por la cual se hace necesaria la intervención de la administración y nivelar de una manera justa el acceso a la vivienda para los estratos bajos.

- Poca oferta de vivienda de interés social gestionada por el municipio.

Si bien en la actualidad se cuenta con varios proyectos que ofertan vivienda de interés social, los cuales son desarrollados por parte de reconocidas constructoras, es claro que para estas corresponde a su objeto social comercial. Es decir, no tiene en cuenta exclusivamente los habitantes del



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	16

municipio, por el contrario, sigue siendo población de fuera del municipio los potenciales compradores.

Es así, que se hace absolutamente necesaria la gestión del municipio para que desde la administración sean ejecutados proyectos de vivienda de interés social, que realmente tenga en cuenta a los habitantes del municipio y especialmente buscando beneficiar a núcleos familiares correspondientes a los estratos 1 y 2.

5. ANÁLISIS DE LOS INVOLUCRADOS.

El análisis de involucrados permite reconocer los stakeholders o actores determinantes para el desarrollo del proyecto. En este caso, fue posible identificar y priorizar los actores de acuerdo al proyecto.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Es la entidad encargada de regular todo el tema de vivienda a nivel nacional, estableciendo normativa, políticas y apoyo en general para reducir aspectos deficitarios cuantitativos y cualitativos.

El Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio tiene por objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. Además de las funciones definidas en la Constitución Política, en el artículo 59 de la Ley 489 de 1998 y en las demás leyes, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cumplirá, las siguientes funciones:

- 1) Formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	17

suelo en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como los instrumentos normativos para su implementación.

- 2) Formular las políticas sobre renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, calidad de vivienda, urbanismo y construcción de vivienda sostenible, espacio público y equipamiento.
- 3) Adoptar los instrumentos administrativos necesarios para hacer el seguimiento a las entidades públicas y privadas encargadas de la producción de vivienda.

Atendiendo a lo anterior, el municipio de Chía debe tomar estas directrices y aplicarlas al desarrollo urbanístico y en beneficio de todos sus habitantes. Orientan las políticas de vivienda y los requisitos que se deben aplicar a las personas para ser beneficiarias de los servicios prestados en este caso por parte del Instituto de Desarrollo, Vivienda y Gestión Territorial.

17

Adicionalmente, el municipio de Chía en alianza con el Departamento de Cundinamarca y a través del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, fue seleccionado mediante la Resolución No. 830 del 27 de mayo de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio “Por la cual se establece la distribución de los cupos de recursos del presupuesto nacional de Fonvivienda para el Programa “Casa Digna, Vida Digna” en aplicación de la Resolución 0406 de 2019 modificada por la Resolución 0069 de 2020 del Ministerio de Vivienda”, en el cual le asignan al municipio la suma de mil setecientos millones de pesos (\$1.700.000), dinero que tiene como destinación mejorar los niveles cualitativos de vivienda del municipio.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	18

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA.

Dentro de las funciones propias de la alcaldía está la de propender por el desarrollo de vivienda equilibradamente en todos los estratos del municipio, además de es la fuente financiera principal, sin embargo, en este caso el municipio dentro de la estructura administrativa cuenta con el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial de Chía-IDUVI, para desarrollar todos los temas relacionados con la política de vivienda, que si bien como se mencionó recibe la parte de la financiación por parte del nivel central, también cuenta como fuente de financiación la carga de Vivienda de interés social consagrado en la Ley 1077 de 2015, el cual es responsabilidad pagarla a los constructores como carga por el desarrollo urbanístico aprobado mediante licencia por la Secretaria de Planeación municipal.

18

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA-IDUVI

Es una entidad descentralizada del Municipio de Chía, adscrita al Despacho del Alcalde, la cual de acuerdo con su Decreto municipal de creación el No. 056 de 2014², tiene por objeto la gestión inmobiliaria, el desarrollo de las políticas de vivienda, la renovación urbana y ejecución de proyectos.

Dentro de sus funciones se encuentra principalmente la de adquirir en nombre y representación del municipio las zonas de cesión y ser el receptor y administrador de las mismas. Así como, la de adquirir mediante compra, expropiación o a cualquier título, bienes inmuebles para cumplir los fines propuestos en virtud con el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las normas

² Artículo Segundo. Estructuración de nueva entidad: (...) estructurarse el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía -IDUVI-, Decreto municipal de Chía 056 del 9 de octubre de 2014, “Por el cual se fusiona el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Chía con el Banco Inmobiliario del Municipio de Chía y se estructura una nueva Entidad”.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	19

que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen. Además, verifica la entrega real, su uso o destinación, sin perjuicio de las acciones técnicas y/o legales que deba iniciar para su recuperación.

Además, es la Entidad encargada de adoptar y ejecutar la política de vivienda, así como la construcción y adquisición de vivienda de interés social del municipio, con el propósito fundamental de garantizar a los sectores más vulnerables y desfavorecidos un hábitat digno

FAMILIAS DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA.

Todos los habitantes del municipio de Chía son posibles beneficiarios de la política de vivienda en todas sus modalidades: vivienda nueva, subsidios de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio. Para ello se tienen en cuenta las características propias de cada familia, frente a lo cual se tienen requisitos previamente establecidos que nacen de la normatividad nacional, aplicada al sector municipal.

19

FIDUCIARIAS.

De acuerdo con el artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las sociedades fiduciarias en desarrollo de su objeto social pueden tener la calidad de fiduciarios según lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio; celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; obrar como agente de transferencia y registro de valores; obrar como representante de tenedores de bonos; obrar como síndico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	20

Para nuestro caso particular se incluye la figura de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria de Proyectos de Construcción, como aquel negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

Por último, la Fiducia mercantil negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario³. Es una figura para utilizar en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, que garantice una correcta administración de los recursos tanto del municipio, como de los posibles beneficiarios de los subsidios de vivienda.

20

ENTIDADES FINANCIERAS.

Junto con las fiduciarias, son las entidades que dan el apoyo financiero a los beneficiarios de vivienda en la obtención de créditos de vivienda justos, las cuales se encuentran vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia quién vigila que cumpla las normas que aplican para la actividad financiera, bursátil y aseguradora, así como cualquier otra relacionada con el manejo e inversión de los recursos del público. De esta manera, son las únicas entidades autorizadas para recibir, manejar, aprovechar o invertir el dinero del público, es decir, sus ahorros, inversiones, créditos, entre otros.

³ <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/15493>



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	21

NOTARÍAS MUNICIPALES.

La notaría es el espacio donde laboran los profesionistas que prestan el servicio de notariado, es decir, los notarios públicos. Son ellos quienes tienen la facultad de testificar la legalidad de un acto o documento en particular. El notario público es un perito del Derecho, facultado para brindar seguridad jurídica a través de sus servicios y funciones: recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de quien lo solicite⁴. Es un servicio público. El notario público está investido por la ley de la capacidad de dar fe pública sobre los actos y documentos que conozca en ejercicio de su función.

ACTOR	NOMBRE DE LA ENTIDAD	POSICIÓN DEL ACTOR	TIPO DE CONTRIBUCIÓN	EXPERIENCIA, ANTECEDENTES, CONTRIBUCIÓN O GESTIÓN DEL ACTOR	TIPO DE ACTITUD (+,-)
Nacional	Ministerios de vivienda, ciudad y territorio	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Formula políticas, genera proyectos de vivienda	+
Municipal	Alcaldía municipal de Chía	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Transferencia de recursos y autorización de licencias	+
Municipal	Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda Y Gestión Territorial De Chía. IDUVI	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Adquisición de predios, ejecución de proyectos de vivienda de interés social, supervisión de proyectos	+

⁴ <https://dialectica.com.mx/blog/que-es-una-notaria-publica-y-que-puede-ofrecerme/>



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	22

Municipal	Familias del sector urbano y rural del municipio	Beneficiario	Mejora calidad de vida al adquirir vivienda propia.	El acceso efectivo a vivienda a través de subsidios	+
Privado	Constructoras	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Desarrollos de proyectos, diseño, interventorías	+
Nacional	Fiduciarias	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Constitución de patrimonio autónomo para proyectos de vivienda, administración de recursos	+
Nacional	Entidades financieras	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Financiación de créditos para adquisición de vivienda	+
Municipal	Notarias municipales	Cooperante	Financiera, técnica, legal	Trámite para legalización de propiedad	+

22

6. OBJETIVO GENERAL:

“Reducir el déficit de vivienda en el municipio.”

Este objetivo hace referencia al déficit de vivienda de interés social desarrollado y/o gestionado por la administración municipal, que permita una correcta distribución y asignación de los subsidios de vivienda a los núcleos familiares de estratos 1 y 2 del municipio de Chía.

6.1. Indicador de Objetivo:

“Hogares beneficiados con vivienda propia”



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	23

En el campo social y comunitario el impacto de las estrategias implementadas, son medidas a través de la cantidad de hogares que hacen parte de los programas de subsidios y proyectos de vivienda, esta medición nos permite analizar la efectividad de los procesos y el ejercicio de gestión por parte del instituto y la implementación de las metas establecidas en el plan de desarrollo “Por una Chía Educada, Cultural y Segura”.

La calidad de vida de los habitantes del municipio de estratos 1 y 2 tienen una especial protección por parte de la administración municipal, el cual pretende mejorar sus condiciones de habitabilidad y cumplir el sueño de tener una vivienda propia de calidad, en el marco de una política de vivienda y seguimiento de la normativa emanada del Gobierno Nacional.

6.2. Objetivos específicos:

- Adjudicar materiales para generar vivienda en sitio propio
- Fortalecer los programas para el mejoramiento de las viviendas.

6.3. Fines

- Otorgar incentivos que faciliten el acceso a vivienda nueva
- Facilitar el acceso a materiales de calidad

7. IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA

7.1. Afectada:

La población afectada que está inmersa en esta problemática y a la cual se proyecta beneficiar con los subsidios y vivienda nueva, está relacionada con los hogares con nivel de Sisbén 1, 2, y 3 donde se puede evidenciar carencia en sus condiciones de habitabilidad, así como la necesidad de acceso a oportunidades a los beneficios o servicios prestados por los entes territoriales. Aquellos mismos quienes difícilmente pueden acceder al sector

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	24

financiero y requieren todos aquellos beneficios y/o subsidios reglamentados por la normativa nacional.

De acuerdo con la DIRSIE, de esta población 67.307 son hombres y 72.712 son mujeres. por otra parte, la información aportada por el DANE para el año 2020, refleja la siguiente distribución etaria, relevante para garantizar el derecho a la participación ciudadana de acuerdo con el ciclo de vida, las habilidades cognitivas y demandas de cada tipo de población:

	MASCULINO	FEMENINO	PRIMERA INFANCIA	INFANCIA	ADOLESC.	JUVENTUD	ADULTO	ADULTO MAYOR
POBLACION BENEFICIADA	33.223	35.579	4.949	5.339	6.915	12.822	28.274	9.169

24

7.2. Objetivo:

La población a beneficiar está dada por la base de datos que se encuentra en Sisbén en un rango entre Nivel I y III la cual aproximadamente es de 67.802 personas y según el DANE se encuentran ubicadas en promedio tres personas por núcleo familiar lo cual nos da aproximadamente 22.600 hogares del Municipio de Chía.

8. ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN:

El Instituto de Desarrollo Urbano, de Vivienda y Gestión territorial es el ente encargado de gestionar los recursos necesarios para mejorar la calidad de vida en cuanto a habitabilidad poblacional se refiere, la solución planteada tiene incidencia directa sobre la problemática actual que se presenta en el municipio ya que como se menciona inicialmente, por medio de la prestación oportuna y efectiva de los subsidios y construcción de vivienda VIS, se demostrará una mitigación real de tal problemática , como el



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	25

hacinamiento, las malas condiciones de las viviendas, la ilegalidad, entre otras y de las indirectas que derivan de esta.

Según las condiciones de habitabilidad de los hogares postulantes, se puede implementar un orden de prioridad y según la priorización de las necesidades de cada hogar, dependerá del orden establecido y del diagnóstico integral de la vivienda en sus componentes técnico y social, así como de la viabilidad presupuestal, contemplando las contrapartidas si fuere el caso y del cumplimiento de requisitos y condiciones establecidos, por el instituto.

Identificar la población con precarios niveles de habitabilidad, para lograr que lleguen a ser beneficiarios de los subsidios de construcción en sitio propio o de vivienda con prontitud y celeridad, que les permita un correcto desarrollo psicosocial mejorando sus niveles de vida, en condiciones básicas óptimas, y que puedan contar con un entorno de habitabilidad digno.

25

En el proceso de desarrollar un proyecto de vivienda nueva, hay una serie de variables y pasos a considerar que se convierten, en una ruta crítica similar a un manual de procedimientos que eventualmente dependen secuencialmente uno del otro, bien sea como actividad predecesora o sucesora; en especial las que tenemos que seguir con rigor para el logro de la construcción de 1000 soluciones de vivienda dentro del plan de desarrollo del municipio “ Chía, Educada, Cultural y Segura” para la vigencia 2020-2023.

En primer lugar, además de la normativa general, en nuestro caso local, tenemos que enfocarnos en el decreto 803 de 2019, que establece la normativa para los proyectos VIS y VIP; que indica que estos deben desarrollarse en suelo urbano de conformidad a las directrices normativas del POT municipal.

Realiza una evaluación de predios los urbanos disponibles de acuerdo a la disposición de índice de ocupación del POT que define más o menos unas 320 viviendas por hectárea, asumir las cargas urbanísticas de locales



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	26

(cesiones tipo A) que son en promedio del 20 % para VIP y de 25 % para VIS; una vez identificados los predios susceptibles para este tipo de desarrollos se inicia el proceso de adquisición de predios.

Es fundamental para establecer el valor real de mercado del terreno, en razón a que se manejan dineros públicos en estos procesos es imprescindible garantizar que lo que se pague corresponda a la cantidad, tamaño, forma y unidad (m2), como al precio justo.

Mediante proceso licitatorio de conformidad a ley 80/93, ley 1150/07 y decreto 1082/15, entre otros se realiza la invitación mediante pliegos de condiciones para que terceros participen con propuestas para seleccionar quien realice los estudios, diseños, y soportes financieros y económicos para la ejecución de las obras del proyecto de 1000 soluciones de vivienda nueva, se hace claridad que tanto los planos, diseños como proyecciones y soportes económico-financieros serán aprobados por el IDUVI y la oficina de planeación municipal de acuerdo a las competencias de cada entidad en estos procesos.

Surtidos todos los tramites de orden legal, técnico, económico, administrativo y según los términos establecidos en los contratos del caso, mediante acta se inician las labores de obra, que se desarrollaran hasta su culminación total para ser adjudicada por parte del IDUVI a los adjudicatarios.

9. INVERSIONES DEL PROYECTO

Para el cuatrienio se proyecta un total de inversión en el proyecto de \$ **22.410.886.236**



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	27

9.1. Valor por vigencias

VALOR POR VIGENCIAS Y FUENTES DE FINANCIACIÓN			
Valor vigencia 2020	\$ 8.755.632.402	1. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 2. R.B. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 3. R.B. SUP REC PROPIO 10% POT 4. R.B. Rdtos Fin Dest Esp. 10% POT	\$ 7.672.250.000
		REC MUNICIPIO ICLD	\$ 1.083.382.402
Valor vigencia 2021	\$ 7.238.488.468	1. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 2. R.B. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 3. R.B. SUP REC PROPIO 10% POT 4. R.B. Rdtos Fin Dest Esp. 10% POT	\$ 6.486.955.000
		REC MUNICIPIO ICLD	\$ 751.533.468
Valor vigencia 2022	\$ 3.182.760.162	1. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 2. R.B. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 3. R.B. SUP REC PROPIO 10% POT 4. R.B. Rdtos Fin Dest Esp. 10% POT	\$ 2.196.943.650
		REC MUNICIPIO ICLD	\$ 985.816.512
Valor vigencia 2023	\$ 3.234.005.204	1. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 2. R.B. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS 3. R.B. SUP REC PROPIO 10% POT 4. R.B. Rdtos Fin Dest Esp. 10% POT	\$ 2.262.851.960
		REC MUNICIPIO ICLD	\$ 971.153.244

27

En la tabla anterior, se observa la distribución de recursos en las cuatro vigencias, en donde se evidencia, en los dos primeros años 2020 y 2021, una mayor inversión, pero esto se da por la importancia, que generara el proyecto de la adjudicación de las 1000 viviendas VIS nuevas a la población de Chía.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	28

9.2. Valor etapa Pre-inversión

No aplica esta etapa de Pre - inversión en nuestro Instituto ya que todas las actividades serán ejecutadas por medio de la modalidad de inversión y recursos propios.

9.3. Valor etapa Inversión

El valor de \$22.410.886.236, el cual se encuentra distribuido entre dos tipos de fuentes propias del Instituto con destinación específica y otras de libre inversión dadas por el Municipio.

2020						
ACTIVIDAD	INSUMO	PRODUCTO	UNIDAD	CANTIDAD	ETAPA	VALOR TOTAL
Compra de materiales	Materiales	Materiales de construcción adquiridos	Unidad	Varios	Inversión	\$201.802.547,77
contrato de interventoría	Servicios inmobiliarios	Informe de interventoría terminado	Unidad	Varios	Inversión	\$20.490.707,09
Arrendamiento de bodega	Edificios	Bodega arrendada	Unidad	Varios	Inversión	\$8.077.364,64
Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$25.596.735,50
Adquisición de predios	Terrenos	Predio adquirido	Unidad	Varios	Inversión	\$7.672.250.000,0
Avalúos comerciales	Servicios inmobiliarios	Documento avalúo comercial	Unidad	Varios	Inversión	\$25.000.000,00
Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias realizadas	Unidad	Varios	Inversión	\$802.415.047,00

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	29

2021						
ACTIVIDAD	INSUMO	PRODUCTO	UNIDAD	CANTIDAD	ETAPA	VALOR TOTAL
Compra de materiales	Materiales	Materiales de construcción adquiridos	Unidad	Varios	Inversión	\$266.107.002,40
contrato de interventoría	Servicios inmobiliarios	Informe de interventoría terminado	Unidad	Varios	Inversión	\$27.020.078,30
Arrendamiento de bodega	Edificios	Bodega arrendada	Unidad	Varios	Inversión	\$10.651.219,80
Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$33.753.144,50
Adquisición de predios	Terrenos	Predio adquirido	Unidad	Varios	Inversión	\$6.486.955.000,0
Avalúos comerciales	Servicios inmobiliarios	Documento avalúo comercial	Unidad	Varios	Inversión	\$25.000.000,00
Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias realizadas	Unidad	Varios	Inversión	\$ 319.002.023,00
Actividades de implementación de política pública de vivienda	Otros Servicios	Política de vivienda implementada	Unidad	Varios	Inversión	\$ 20.000.000,00
Socialización de política de vivienda	Servicios para la comunidad, sociales y personales	Socializaciones ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$ 50.000.000,00

29



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	30

2022						
ACTIVIDAD	INSUMO	PRODUCTO	UNIDAD	CANTIDAD	ETAPA	VALOR TOTAL
Compra de materiales	Materiales	Materiales de construcción adquiridos	Unidad	Varios	Inversión	\$690.486.501,67
contrato de interventoría	Servicios inmobiliarios	Informe de interventoría terminado	Unidad	Varios	Inversión	\$70.110.892,12
Arrendamiento de bodega	Edificios	Bodega arrendada	Unidad	Varios	Inversión	\$27.637.467,00
Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$87.581.651,20
Actividades de implementación de política pública de vivienda	Otros Servicios	Política de vivienda implementada	Unidad	Varios	Inversión	\$ 20.000.000,00
Socialización de política de vivienda	Servicios para la comunidad, sociales y personales	Socializaciones ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$ 90.000.000,00

30

2023						
ACTIVIDAD	INSUMO	PRODUCTO	UNIDAD	CANTIDAD	ETAPA	VALOR TOTAL
Compra de materiales	Materiales	Materiales de construcción adquiridos	Unidad	Varios	Inversión	\$678.926.101,00
contrato de interventoría	Servicios inmobiliarios	Informe de interventoría terminado	Unidad	Varios	Inversión	\$68.937.068,00
Arrendamiento de bodega	Edificios	Bodega arrendada	Unidad	Varios	Inversión	\$27.174.750,00



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	31

Otras actividades complementarias	Servicios inmobiliarios	Actividades complementarias ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$86.115.325,00
Actividades de implementación de política pública de vivienda	Otros Servicios	Política de vivienda implementada	Unidad	Varios	Inversión	\$ 20.000.000,00
Socialización de política de vivienda	Servicios para la comunidad, sociales y personales	Socializaciones ejecutadas	Unidad	Varios	Inversión	\$ 90.000.000,00

9.4. Valor total del Proyecto:

Teniendo en cuenta que no contamos con una etapa de pre - inversión, el valor total del proyecto es igual al total de la inversión, por un valor de **\$22.410.886.236**

31

9.5. Fuente de Financiación:

Como se mencionó anteriormente, se cuenta con dos tipos de fuentes las cuales se desglosan de la siguiente manera:

- REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS
- R.B. REC PROPIOS IDUVI DEST ESP COMPENSACION VIS
- R.B. SUP REC PROPIO 10% POT
- R.B. Rdtos Fin Dest Esp. 10% POT
- REC MUNICIPIO ICLD



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	32

10. ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado de este proyecto se relaciona directamente con la cantidad de personas que se benefician del mismo, la asignación de recursos corresponde a un análisis cuantitativo y cualitativo de tipo histórico de los subsidios y proyectos de vivienda entregados efectivamente en vigencias anteriores, sumado a ello se realizan análisis de presupuesto y programación para definir un monto estimado de inversión.

BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	AÑO INICIAL	AÑO FINAL	ÚLTIMO AÑO PROYECTADO
Subsidio de construcción en sitio propio	Unidad	Subsidios de vivienda en la modalidad de construcción en sitio representados en materiales	2016	2019	2023

32

AÑO	OFERTA	DEMANDA	DEFICIT
2016	6	70	-64
2017	13	70	-57
2018	28	70	-42
2019	42	70	-28
2020	47	110	-63
2021	76	110	-34
2022	109	110	-1
2023	142	110	32



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	33

Se observa en la tabla datos de subsidios entregados y proyectados, no se asignan los valores de vivienda de interés social debido a que en el último cuatrienio no se ejecutó ningún proyecto con dineros del Municipio, dando como resultado un promedio de 10 hogares por año beneficiados. Durante la presente administración se ha hecho especial énfasis en comunicar a la comunidad por diversos medios, redes sociales y reuniones presenciales (antes de pandemia), todos los subsidios y servicios del IDUVI, con el fin de poder otorgar los susidios proyectados. Se ha fortalecido el servicio de elaboración de planos, debido a que gran parte del problema de falta de demanda de subsidios se debe a la ilegalidad, esto es, construcción de vivienda sin la licencia respectiva, fraccionamiento excesivo de predios especialmente en el sector rural nuevamente sin la licencia pertinente, entre otros factores.

11. BENEFICIOS SOCIALES

33

Dentro de las consideraciones como beneficios sociales, a nivel socio familiar vemos que como se mencionó anteriormente, el mejoramiento de las condiciones habitacionales, incide directamente en la percepción de mejor calidad de vida, esto se traduce, en conductas socio-positivas que contribuyen en mejoras de los índices, que miden la incidencia de la inversión en la vida de las personas.

- Economía en costos de obra construida
 Adicionalmente este tipo de vivienda hace que la cantidad de metros cuadrados construidos sea muy económica, pues las ayudas del gobierno, en este caso en el apoyo en el diseño y planos arquitectónicos de las obras a ejecutar sumado a ello la entrega de los materiales respectivos para ejecutar la obra prevista, hacen que el presupuesto se reduzca entre un 45% al 60%, lo que se constituye en un ahorro en el presupuesto familiar de los beneficiados lo que redundara en mejoras y óptimas condiciones de habitabilidad.

- Renovación de valores



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	34

El concepto de propiedad genera una sensación de seguridad presente y a largo plazo, tener una vivienda con unas condiciones de optima habitabilidad, construida con materiales de calidad (que entrega el instituto), hacen que la inversión que tenga un hogar con las mejoras de obra en sitio propio le dan mayor valor inmobiliario, es una ganancia para la familia no solo en términos económicos, también en otros aspectos cualitativos.

- Las personas o núcleos familiares beneficiadas con la adjudicación de materiales para construcción de vivienda, serán todos aquellos correspondientes a los estratos 1 y 2, habitantes del municipio quienes deberán cumplir con los requisitos de la convocatoria que realiza el municipio a través de su entidad descentralizada, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía -IDUVI-.

34

Núcleos familiares que cuentan solo con el lote, sin embargo, su capacidad económica no le permite realizar con correcto y eficiente desarrollo de este, y así tener su vivienda propia. Pues el Subsidio para construcción en sitio propio. Es la modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad.

Es un aporte del municipio, entregado a través del Instituto de Desarrollo Vivienda y Gestión Territorial de Chía -IDUVI- adjudicado en especie y entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda de interés social.

La normativa general para la adjudicación de este subsidio se encuentra consignada en el Decreto 2190 de 2009, Decreto 428 de 2015, Decreto 0729 de 2017, Decreto 867 de 2019, y el Decreto 2413 de 2018, los cuales están compilados en el Decreto 1077 de 2015), requisitos que debe cumplir el hogar para poder acceder al Subsidio.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	35

AÑO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FUENTE DONDE SE OBTUVO LA INFORMACIÓN
2020	5	\$18.000.000,00	\$90.000.000	PROYECCIÓN FINANCIERA
2021	29	\$18.666.000,00	\$541.314.000	PROYECCIÓN FINANCIERA
2022	533	\$35.000.000,00	\$18.655.000.000	PROYECCIÓN FINANCIERA
2023	533	\$36.295.000,00	\$19.345.235.000	PROYECCIÓN FINANCIERA

12. ANÁLISIS DE RIESGOS.

El accionar del sector público está expuesto a múltiples riesgos de diferente índole, y el sector inmobiliario institucional está muy limitado por la gran cantidad de normas y tramites que se deben surtir para llevar a feliz término un proceso de transferencia de beneficios de origen público a unos particulares debidamente perfilados y seleccionados

35

Se establecieron riesgo para los siguientes niveles de clasificación: propósito, producto y actividad, siguiendo la relación con la cadena de valor, dentro de estos se contemplaron situaciones recientes que han afectado el normal desarrollo de la administración pública como la Pandemia del COVID -19.

De igual manera se identificaron los efectos probables en caso de que el riesgo se materialice y las medidas de mitigación que se pueden adoptar para reducir su impacto y evitar la afectación del proyecto. En la tabla siguiente se hace un análisis de los diferentes riesgos que se puedan presentar.

NIVEL DE CLASIFICACIÓN	OBJETIVO GENERAL			TIPO DE RIESGO
1-Propósito (Objetivo General)	Reducir el déficit de vivienda en el Municipio			De mercado
DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	EFFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO "DIAGNÓSTICO" PARA PROYECTOS		CÓDIGO
			PÁGINAS
			PE-FT-27-V1
			36

Alto costo de la tierra para vis en Chía	Casi seguro	Mayor	Proyectos vis de difícil ejecución por costos excesivos	Modificación POT
Difícil acceso a fuentes de financiación	Moderado	Menor	No culminación de la totalidad del proyecto	Alternativas financieras con banca privada
NIVEL DE CLASIFICACIÓN	PRODUCTO RELACIONADO (OBJETIVO ESPECÍFICO)			TIPO DE RIESGO
2-Componente (Productos)	Vivienda de Interés Prioritario construidas en sitio propio			Otros - Favor indicar en la "Descripción del riesgo"
DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	EFFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
No habilitación de suelo para vivienda VIS o VIP	Casi seguro	Mayor	No se puede desarrollar proyectos de vivienda VIS o VIP	Modificación POT
Retraso en los estudios y diseños	Moderado	Moderado	Retraso en las obras	Control y supervisión eficientes
NIVEL DE CLASIFICACIÓN	ACTIVIDAD RELACIONADA (CADENA DE VALOR)			TIPO DE RIESGO
3-Actividad (Presupuesto)	Adquisición de 35.000 m2 de tierra para proyectos vis.			De mercado
DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	EFFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
Deficiencias en los estudios técnicos	Probable	Moderado	Altera tiempos de ejecución de obra	Control y supervisión eficientes.
Cambio de normas	Probable	Moderado	Altera en tiempos de ejecución de obra	Asignar recursos para esos imprevistos

36

Ante el objetivo de disminuir el déficit de vivienda del municipio, se presenta el riesgo de mercado, debido a que por valor del suelo haga inviable el proyecto de vivienda de interés social. Por otro lado, están los proyectos de



Cra. 11 No 11 - 29
 PBX: 8844444 Ext. 2100
 secretaria.planeacion@chia.gov.co
 www.chia-cundinamarca.gov.co

 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	37

interés social privados, que no son muchos, pero que siguen estando fuera del alcance de la población de estratos bajos. El suelo con uso de tratamiento de desarrollo VIS, está prácticamente agotado respecto del POT actual, la mitigación a este riesgo depende de la decisión del juez frente al acuerdo 100 POT suspendido; en los años por venir se deberá modificar o hacer de nuevo el POT, esperando que sea lo mejor en orden a la equidad.

Desarrollar Proyectos de Vivienda de interés social. El tipo de riesgo es administrativo. El riesgo casi seguro que se presenta es la falta de habilitación de zonas de tratamiento de desarrollo VIS, que deberá ser proporcionado en el próximo POT, sea que se modifique o que se genere uno nuevo. Por otro lado, puede presentarse la dificultad de no tener los recursos financieros completos para los proyectos VIS.

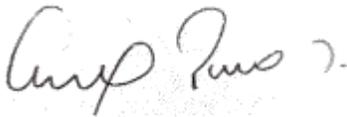
Adquisición de 35.000 metros cuadrados de tierra para proyectos VIS. Se presenta un tipo de riesgo de mercado. Es probable que se presenten deficiencias en los estudios técnicos, esto es, avalúos muy altos, terrenos sin disponibilidad de servicios públicos. Se puede generar el efecto de aplazamiento de inicio de obras, a razón de la modificación de normatividad, que tiene su propio proceso.



 Alcaldía Municipal de Chía	PROCESO PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA		
	TABLA DE CONTENIDO “DIAGNÓSTICO” PARA PROYECTOS	CÓDIGO	PE-FT-27-V1
		PÁGINAS	38

13. FIRMAS DE LOS RESPONSABLES

13.1. Ejecutor: Educardo Espinosa Palacios
Cargo: Gerente

Firma: 

13.2. Formulator: Elizabeth Tenjo Gutiérrez
Cargo: Jefe Oficina Asesora de Planeación

Firma: 

13.3. Seguimiento del Proyecto: César Andrés Barragán Silva
Cargo: Técnico Operativo Oficina Asesora de Planeación

Firma: 

