

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA  
DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS



Propuesta para mejorar la oferta y demanda de vivienda de interés social  
En el municipio de Manzanares Caldas

Leidy Yisela Molina Aguirre

Nancy Vizcaya Cedeño

Diego toro Ramírez

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

Noviembre de 2024

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA  
DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Propuesta para mejorar la oferta y demanda de vivienda de interés social  
En el municipio de Manzanares Caldas

Leidy Yisela Molina Aguirre

Nancy Vizcaya Cedeño.

Diego toro Ramírez

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia de Proyectos

Asesor(a)

Sergio Andrés Zabala Vargas

Doctor en tecnología educativa

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

Noviembre de 2024

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Contenido

## Contenido

Lista de Tablas .....	5
Lista de ilustraciones.....	6
Resumen.....	7
Abstract .....	8
Introducción .....	9
<b>1. Planteamiento del problema.....</b>	<b>11</b>
1.1 Descripción del problema .....	11
1.2 La pregunta de investigación .....	12
1.3 Objetivos de la investigación .....	12
<i>1.3.1 Objetivo general.....</i>	<i>12</i>
<i>1.3.2 Objetivos específicos.....</i>	<i>12</i>
1.4 Justificación de la investigación .....	13
<b>2. Marco de referencia.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Estado del arte.....</b>	<b>15</b>
<i>2.1.1 Trabajos Relevantes.....</i>	<i>15</i>
2.2 Marco Teórico.....	18
2.3 Marco Legal.....	20
<b>3. Metodología .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 Enfoque y alcance de la investigación .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2 Población y muestra.....</b>	<b>24</b>
<i>3.2.1 Definición de la población .....</i>	<i>24</i>
<i>3.2.2 Cálculo y selección de la muestra.....</i>	<i>25</i>
<b>3.3 Instrumentos.....</b>	<b>26</b>
<i>3.3.1 Estudio observacional en redes sociales .....</i>	<i>26</i>
<i>3.3.2 Encuestas online .....</i>	<i>29</i>
<b>3.4 Descripción de procedimientos .....</b>	<b>29</b>
<i>3.4.1 Estudio Observacional.....</i>	<i>30</i>
<i>3.4.2 Encuesta.....</i>	<i>30</i>
<b>3.5 Análisis de la información .....</b>	<b>31</b>

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

<b>3.6 Consideraciones éticas</b> .....	33
<b>3.6.1 Análisis de consideraciones éticas</b> .....	34
<b>3. Hipótesis</b> .....	37
<b>4. Resultados y análisis de los instrumentos</b> .....	39
<b>5.1. Instrumentos</b> .....	39
<b>5.1.1 Encuesta</b> .....	39
5.1.2. Estudio Observacional .....	45
5.2 Propuesta.....	46
5.3. Discusión.....	48
<b>5. Conclusiones</b> .....	52
Referencias.....	54
Anexos .....	57
Anexo 1. Formato consentimiento informado .....	57
Anexo 2 Certificado de Planeación municipal Manzanares-Caldas .....	58

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

**Lista de Tablas**

Tabla 1 Encuesta-Estudio de viabilidad.....	29
Tabla 2 Resultados de la encuesta.....	39

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## **Lista de ilustraciones**

Ilustración 1 Personas con vivienda propia	41
Ilustración 2 Personas interesadas en el proyecto	42
Ilustración 3 Aceptación de la zona donde se ejecutará el proyecto	43
Ilustración 4 Personas que han utilizado subsidio del gobierno	44

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Resumen

El proyecto de investigación analiza la oferta y demanda de vivienda de interés social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas. A través de un enfoque mixto, que combina datos primarios y secundarios, el estudio aborda la necesidad urgente de resolver el déficit habitacional en este municipio de sexta categoría, con énfasis en los estratos 2 y 3.

El documento destaca cómo la participación del sector privado es crucial para el desarrollo de proyectos VIS, complementando los esfuerzos gubernamentales, especialmente en zonas rurales y semirurales, como Manzanares, donde el déficit habitacional es del 18.2%. La falta de inversión y de interés por parte de las constructoras en estas áreas ha llevado a la construcción de viviendas de baja calidad, que no cumplen con los estándares básicos de habitabilidad.

En respuesta a este escenario, el proyecto propone la construcción de 42 viviendas unifamiliares en el barrio La Cordialidad de Manzanares, integrando espacios públicos, áreas verdes y acceso a servicios básicos. Se realizaron encuestas a la población local para conocer sus necesidades y su capacidad de adquisición. El 87% de los encuestados no posee vivienda propia, y la totalidad expresó interés en adquirir una vivienda si se cumplen las condiciones propuestas.

El informe subraya la importancia de un diseño urbano adecuado que no solo resuelva el déficit de vivienda, sino que también mejore la calidad de vida de los residentes. A través de este proyecto, se busca una solución sostenible y asequible, adaptada a las capacidades económicas de la comunidad, contribuyendo así a reducir la desigualdad y mejorar las condiciones sociales en Manzanares.

**Palabras clave:** vivienda de interés social, déficit habitacional, desarrollo urbano, Manzanares, Caldas.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## **Abstract**

The research project analyzes the supply and demand of social interest housing (VIS) in the municipality of Manzanares, Caldas. Through a mixed approach, combining primary and secondary data, the study addresses the urgent need to resolve the housing deficit in this sixth-category municipality, focusing on social strata 2 and 3.

The document highlights how private sector participation is crucial for the development of VIS projects, complementing government efforts, especially in rural and semi-rural areas like Manzanares, where the housing deficit is 18.2%. The lack of investment and interest from construction companies in these areas has led to the building of low-quality housing that does not meet basic habitability standards.

In response to this scenario, the project proposes the construction of 42 single-family homes in the La Cordialidad neighborhood of Manzanares, integrating public spaces, green areas, and access to basic services. Surveys were conducted among the local population to understand their needs and purchasing capacity. 87% of respondents do not own a home, and all expressed interest in purchasing a house if the proposed conditions are met.

The report emphasizes the importance of an adequate urban design that not only addresses the housing deficit but also improves the residents' quality of life. This project seeks a sustainable and affordable solution tailored to the community's economic capacities, contributing to reducing inequality and improving social conditions in Manzanares.

**Keywords:** social interest housing, housing deficit, urban development, Manzanares, Caldas.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Introducción

La obtención de vivienda propia continúa siendo uno de los principales objetivos para la mayoría de las personas. Sin embargo, en el contexto actual, este sueño se enfrenta a numerosos desafíos debido al aumento constante del costo de vida y las fluctuaciones económicas globales (CEPAL, 2021). Para muchas familias, especialmente aquellas de menores ingresos, la adquisición de una vivienda adecuada parece cada vez más inalcanzable. En Colombia, el Gobierno Nacional ha implementado programas como *Mi Casa Ya* para facilitar el acceso a viviendas dignas a través de subsidios, especialmente para las familias pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3 (Ministerio de Vivienda, 2015)

A pesar de estos esfuerzos, la intervención del sector privado sigue siendo crucial para impulsar la construcción de Viviendas de Interés Social (VIS), que respondan a las necesidades habitacionales de la población vulnerable. Las empresas constructoras desempeñan un rol fundamental al desarrollar proyectos alineados con los criterios establecidos por entidades como Fonvivienda y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Este enfoque es clave para ampliar la oferta de viviendas dignas y asequibles, particularmente en municipios como Manzanares, Caldas, donde el déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo es alarmante (DANE, 2018).

El caso del municipio de Manzanares refleja las dificultades para atraer inversión privada en proyectos de VIS debido a su clasificación como municipio de sexta categoría. A pesar de contar con una creciente demanda de viviendas, especialmente en su cabecera urbana, las limitaciones en la oferta han agravado el déficit habitacional, el cual, según el (DANE, 2018), alcanza el 18.2%, superando tanto el promedio departamental (6.4%) como el nacional (9.8%). Esta situación hace evidente la necesidad de una mayor coordinación entre el sector público y privado para abordar las barreras que impiden el desarrollo de proyectos de vivienda en zonas rurales y semirurales.

Este trabajo se centra en el análisis de la oferta y demanda de vivienda de interés social en Manzanares, con el fin de proponer un modelo sostenible que permita reducir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para ello, se llevó a cabo una investigación exhaustiva mediante encuestas a los residentes y la revisión de estadísticas públicas y normativas legales.

En este documento, el Capítulo 1 plantea el problema de investigación, destacando el contexto socioeconómico de Manzanares y la necesidad de proyectos VIS en la región. El Capítulo 2 desarrolla el marco de referencia, revisando la literatura existente sobre políticas de vivienda y los modelos de desarrollo VIS en Colombia. El Capítulo 3 presenta la metodología utilizada para la recolección y análisis

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

de datos. En el Capítulo 4, se expone la hipótesis de que la implementación de proyectos VIS en Manzanares contribuirá significativamente a la reducción del déficit habitacional en los estratos 2 y 3. El Capítulo 5 muestra los resultados obtenidos de las encuestas y análisis de datos, mientras que el Capítulo 6 presenta las conclusiones del trabajo, ofreciendo recomendaciones para la implementación de soluciones habitacionales sostenibles en el municipio.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 1. Planteamiento del problema

### 1.1 Descripción del problema

El acceso a una vivienda digna es un desafío que afecta a millones de personas en todo el mundo, particularmente a las poblaciones más vulnerables. Según datos de la (ONU-HABITAT, 2021), cerca de 1.600 millones de personas carecen de una vivienda adecuada, lo que agrava las desigualdades sociales y económicas, especialmente en las regiones en desarrollo. La rápida urbanización, el aumento del costo de vida y la falta de políticas habitacionales efectivas son factores que dificultan el acceso a la vivienda en muchos países. Además, se estima que para 2030, el déficit de viviendas alcanzará una cifra alarmante, exacerbando las condiciones de vida de millones de personas en zonas urbanas y rurales (WORLD BANK, 2020).

En América Latina, la problemática habitacional es un asunto crítico. En países como Colombia, el déficit de vivienda ha sido un problema recurrente que afecta tanto a las zonas urbanas como rurales. Según la Cepal (2021), uno de los principales obstáculos para que las familias de bajos ingresos puedan acceder a una vivienda es el elevado costo de la tierra, sumado a la limitada disponibilidad de financiamiento. A nivel nacional, el déficit habitacional en Colombia alcanza un 9.8%, con un déficit cualitativo que afecta principalmente a las viviendas que no cumplen con los estándares básicos de habitabilidad (DANE, 2018). Aunque el gobierno ha implementado programas como *Mi Casa Ya* para subsidiar la compra de viviendas de interés social, la cobertura sigue siendo insuficiente en muchas regiones.

El municipio de Manzanares, en el departamento de Caldas, presenta un panorama particular dentro de esta problemática nacional. Según el DANE (2018), este municipio, clasificado como de sexta categoría, tiene un déficit habitacional del 18.2%, muy por encima del promedio nacional. La falta de inversión en infraestructura, así como la ausencia de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), ha limitado considerablemente el acceso de la población a una vivienda digna. El crecimiento poblacional en las zonas urbanas del municipio ha incrementado la demanda de viviendas, mientras que la oferta sigue siendo limitada y de baja calidad. Muchas de las viviendas existentes no cumplen con los requisitos mínimos de ventilación, iluminación y solidez estructural, lo que afecta directamente la calidad de vida de los residentes locales (Ministerio de Vivienda, 2022).

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

En este contexto, el proyecto de construcción de viviendas VIS en el barrio La Cordialidad de Manzanares busca ofrecer una solución a este déficit habitacional. La implementación de 42 viviendas unifamiliares, con zonas verdes y acceso a servicios públicos, no solo busca mejorar las condiciones de vida de los residentes de estratos 2 y 3, sino también sentar las bases para un modelo de desarrollo urbano sostenible en municipios rurales y semirurales. La colaboración entre el sector público y privado es crucial para llevar a cabo proyectos de esta envergadura, y asegurar que las viviendas cumplan con los estándares de calidad y sean asequibles para la población objetivo (CEPAL, 2021).

Este trabajo tiene como objetivo analizar la oferta y demanda de vivienda de interés social en Manzanares y proponer un modelo de intervención que aborde el déficit habitacional de manera integral y sostenible.

## **1.2 La pregunta de investigación**

¿Cuál es el efecto de proponer, estrategias para mejorar el acceso a viviendas de interés social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas para contribuir a la reducción del déficit habitacional??

## **1.3 Objetivos de la investigación**

### ***1.3.1 Objetivo general***

Generar una propuesta, para mejorar el acceso a viviendas de interés social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas para contribuir a la reducción del déficit habitacional.

### ***1.3.2 Objetivos específicos***

Identificar las causas raíz y los factores contribuyentes al déficit habitacional en el municipio de Manzanares, Caldas, analizando las dimensiones económicas, sociales, normativas y estructurales que limitan el acceso a viviendas de interés social (VIS).

Determinar el estado actual de las causas y factores identificados, evaluando las políticas, estrategias, metodologías y tecnologías que se han implementado en el sector para mejorar la oferta y calidad de la vivienda VIS en la región.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Elaborar recomendaciones para la implementación de estrategias, metodologías y tecnologías efectivas que contribuyan a mejorar el acceso a viviendas dignas y reducir el déficit habitacional en Manzanares, enfocándose en soluciones sostenibles y adaptadas a las necesidades locales.

## **1.4 Justificación de la investigación**

El déficit habitacional es un problema que afecta a una gran parte de la población en países en desarrollo, y Colombia no es la excepción. La vivienda es un derecho fundamental que garantiza un entorno adecuado para el desarrollo humano, sin embargo, la realidad económica y social limita el acceso a una vivienda digna para muchas familias, especialmente aquellas pertenecientes a los estratos más bajos (CEPAL, 2021). Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2018), el déficit habitacional en Colombia alcanza el 9.8%, cifra que se incrementa en zonas rurales como el municipio de Manzanares, donde el déficit es significativamente mayor, alcanzando el 18.2%. Esta situación demanda la necesidad urgente de generar soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de los sectores más vulnerables.

Desde el ámbito académico, esta investigación es relevante ya que contribuye al estudio y análisis de las Viviendas de Interés Social (VIS), un tema fundamental para la planificación urbana y la gestión de proyectos de desarrollo. Al comprender las causas subyacentes y los factores contribuyentes al déficit habitacional, el estudio ofrecerá información valiosa para la formulación de políticas públicas y la implementación de proyectos de vivienda en zonas rurales. Además, aportará al acervo académico sobre la problemática habitacional en Colombia y propondrá un modelo replicable en otros municipios con características similares. Estudios previos sobre VIS en Colombia han demostrado que la integración del sector público y privado es crucial para abordar este problema de manera efectiva (López, 2019), lo que subraya la pertinencia de esta investigación en el contexto actual.

En el plano social, esta investigación tiene una gran importancia al enfocarse en mejorar la calidad de vida de las personas de los estratos 2 y 3 en Manzanares. A través del análisis de la oferta y demanda de vivienda, se espera no solo reducir el déficit habitacional, sino también proporcionar soluciones sostenibles que impacten positivamente en el bienestar de las familias. La implementación de proyectos de vivienda digna ha demostrado ser una herramienta eficaz para reducir la pobreza y mejorar la cohesión social (UN-Habitat, 2020). Esta investigación, al proponer una estrategia integral de construcción de viviendas VIS, busca contribuir directamente al desarrollo social del municipio, facilitando el acceso a viviendas asequibles y mejorando las condiciones habitacionales de los sectores más vulnerables.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

En términos estadísticos, la mayoría de los residentes de Manzanares pertenecen a estratos bajos, con un porcentaje significativo de la población que carece de vivienda propia (DANE, 2018). El proyecto que se propone en este trabajo, basado en la construcción de 42 viviendas unifamiliares, no solo responde a esta necesidad inmediata, sino que también tiene el potencial de sentar un precedente para la implementación de proyectos similares en otros municipios de Colombia. El impacto de esta investigación será palpable no solo en la reducción del déficit de vivienda en Manzanares, sino también en la creación de un modelo de desarrollo urbano que sea replicable en zonas rurales del país.

Finalmente, los aportes de esta investigación serán significativos tanto para el sector de la construcción como para las políticas públicas en Colombia. Desde el punto de vista técnico, se proponen soluciones constructivas eficientes y sostenibles que pueden ser aplicadas en proyectos de VIS en otros municipios. Asimismo, esta investigación contribuirá al desarrollo de nuevas metodologías y estrategias de financiación para facilitar el acceso a viviendas dignas, apoyando tanto al gobierno como al sector privado en la creación de entornos habitacionales más equitativos y sostenibles.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 2. Marco de referencia

### 2.1. Estado del arte

En el campo de la vivienda social, el estado del arte muestra una serie de intervenciones y proyectos que han sido implementados tanto en Colombia como en otros países en desarrollo. En Colombia, iniciativas como el programa Mi Casa Ya y los subsidios del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) han sido instrumentos clave para mejorar el acceso a viviendas para los sectores de ingresos bajos (Ministerio de Vivienda, 2022). Sin embargo, estas iniciativas han mostrado limitaciones en zonas rurales y municipios de categorías más bajas, como es el caso de Manzanares, donde el déficit habitacional sigue siendo elevado.

Investigaciones recientes han demostrado que uno de los mayores obstáculos para el desarrollo de VIS en zonas rurales es la falta de inversión privada y la escasa rentabilidad percibida por las constructoras. Un estudio de Correa (2020) destaca que las constructoras prefieren concentrarse en los centros urbanos, donde la demanda y la rentabilidad son más elevadas, dejando a municipios pequeños y rurales con una oferta insuficiente de viviendas. Adicionalmente, investigaciones como la de Rojas (2021) han subrayado que la falta de infraestructura adecuada en estos municipios agrava el problema, ya que los proyectos de VIS requieren una inversión significativa en servicios públicos, vialidades y áreas comunitarias.

En el ámbito internacional, proyectos de VIS en países como México y Brasil han demostrado que la participación del sector privado, incentivada por políticas de subsidios y beneficios fiscales, puede ser un factor determinante para el éxito de los proyectos habitacionales (CEPAL, 2021). Además, la aplicación de tecnologías sostenibles y métodos de construcción de bajo costo, como la prefabricación, ha sido clave en la reducción de costos sin comprometer la calidad.

La revisión de la literatura se centró en estudios publicados en los últimos **7 años** (desde 2017 hasta 2021) para asegurar la actualidad y relevancia de las metodologías y tecnologías analizadas. Esta temporalidad se eligió para captar las tendencias recientes en la gestión de proyectos de VIS y las innovaciones en sostenibilidad, financiamiento y construcción.

#### *2.1.1 Trabajos Relevantes*

**Martínez, O. & Hernández, V. (2017). "Implementación de metodologías ágiles en la gestión de proyectos VIS en Colombia"**

Revista de Gestión de Proyectos.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Este trabajo examina cómo las metodologías ágiles, típicamente usadas en el desarrollo de software, se han adaptado a la gestión de proyectos de VIS en Colombia. La metodología Scrum ha sido útil en la fase de planificación y ejecución de proyectos, permitiendo una mayor flexibilidad en entornos cambiantes.

**Aporte:** Aplicación de metodologías ágiles en la gestión de proyectos VIS.

### **Gutiérrez, E. & Silva, P. (2018). "Tecnologías sostenibles para la construcción de viviendas sociales en zonas rurales"**

*Revista de Ingeniería Civil.*

Este estudio investiga las tecnologías sostenibles, como la construcción con bambú y otros materiales locales, para la edificación de viviendas VIS en zonas rurales de Colombia. La implementación de estas tecnologías ha demostrado ser económica y eficiente, adaptándose a las condiciones ambientales locales.

**Aporte:** Uso de tecnologías sostenibles para reducir costos en la construcción de VIS.

### **Navarro, L. & Olmedo, R. (2018). "La importancia de la gestión de calidad en proyectos de vivienda social"**

*Revista Internacional de Construcción.*

Este artículo se enfoca en la gestión de la calidad en proyectos de VIS, sugiriendo que la implementación de estándares ISO 9001 puede mejorar significativamente los resultados de estos proyectos. Los autores destacan que la mejora en la calidad no solo se refleja en las viviendas, sino también en la satisfacción de los beneficiarios.

**Aporte:** Gestión de calidad en proyectos VIS mediante estándares ISO.

### **López, J. & García, P. (2019). "Desarrollo urbano y vivienda social en Colombia: Un enfoque desde la sostenibilidad"**

*Revista de Economía y Sociedad.*

Este artículo analiza la sostenibilidad en los proyectos de VIS en Colombia, haciendo énfasis en las metodologías de diseño que priorizan la eficiencia energética y la integración de materiales locales. Los autores proponen una gestión integral de proyectos que incluye la participación comunitaria en el diseño de las viviendas.

**Aporte:** Sostenibilidad y participación comunitaria en el diseño de VIS.

### **Correa, L. & Rodríguez, A. (2019). "Factores que afectan la implementación de proyectos de vivienda social en áreas rurales"**

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

*Vivienda y Desarrollo Urbano.*

El estudio identifica las principales barreras para la implementación de proyectos de VIS en áreas rurales de Colombia, como la falta de financiamiento, la escasa inversión privada y los altos costos de infraestructura. También analiza las metodologías que podrían superar estos desafíos, como la gestión de proyectos basada en PMI (Project Management Institute).

**Aporte:** Metodologías de gestión PMI para la construcción de VIS en áreas rurales.

### **Rojas, M. (2020). "La gestión de proyectos en el desarrollo de Viviendas de Interés Social en América Latina: Un análisis comparativo"**

*Journal of Housing Studies.*

Este trabajo analiza cómo diferentes países en América Latina han aplicado metodologías de gestión de proyectos para reducir el déficit habitacional. En particular, resalta cómo México y Brasil han logrado resultados positivos gracias a la colaboración entre el sector público y privado.

**Aporte:** Colaboración público-privada para mejorar la gestión de proyectos VIS.

### **Pérez, M. (2020). "Evaluación de la sostenibilidad de los proyectos de VIS en Colombia"**

*Revista de Arquitectura y Urbanismo.*

Este artículo evalúa los impactos ambientales y sociales de los proyectos VIS, proponiendo el uso de indicadores de sostenibilidad en la fase de planificación de los proyectos. La autora sugiere que incluir estos indicadores en la metodología de gestión puede garantizar un mayor éxito en el largo plazo.

**Aporte:** Indicadores de sostenibilidad para proyectos VIS.

### **Fernández, C. & Ramírez, S. (2021). "Estrategias de financiamiento para proyectos de Vivienda de Interés Social en América Latina"**

*Estudios Urbanos.*

Los autores proponen un modelo financiero basado en microcréditos y subsidios gubernamentales para facilitar el acceso a la vivienda a las poblaciones más vulnerables. También analizan cómo la combinación de estrategias de financiamiento público y privado ha reducido el déficit habitacional en países como Perú y Chile.

**Aporte:** Estrategias financieras para la implementación de proyectos VIS.

### **Cruz, A. & Méndez, J. (2021). "Planificación territorial y su impacto en proyectos de vivienda social en Colombia"**

*Revista Planificación Urbana.*

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Este estudio destaca la importancia de la planificación territorial en la implementación de proyectos VIS, sugiriendo que una adecuada gestión del suelo puede ser clave para reducir costos y mejorar la accesibilidad a las viviendas.

**Aporte:** Planificación territorial como estrategia para optimizar la implementación de proyectos VIS.

### **García, L. & Muñoz, F. (2021). "Innovación tecnológica en la construcción de Vivienda de Interés Social en Colombia"**

*Revista Ingeniería y Gestión Constructiva.*

Este estudio revisa la adopción de tecnologías prefabricadas y modulares en la construcción de VIS en zonas rurales de Colombia. Los autores destacan que la prefabricación reduce los costos y los tiempos de entrega, y también mejora la sostenibilidad de los proyectos, haciéndolos más viables en áreas de difícil acceso.

**Aporte:** Estrategias de construcción modular para VIS.

## **2.2 Marco Teórico**

El acceso a la vivienda es considerado un derecho humano básico, y su importancia ha sido reconocida por instituciones internacionales como la ONU, a través de su agencia UN-Habitat. En el ámbito teórico, el concepto de Vivienda de Interés Social (VIS) ha evolucionado como una estrategia para atender las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables de la población. Teóricos como Turner (1976) y Gilbert (2003) han sostenido que el déficit habitacional no solo es un problema cuantitativo (falta de viviendas), sino cualitativo, es decir, las viviendas existentes muchas veces no cumplen con estándares mínimos de habitabilidad. Esto incluye aspectos como el acceso a servicios básicos, materiales de construcción adecuados, seguridad estructural, ventilación e iluminación.

En el contexto colombiano, la Teoría del Desarrollo Urbano aplicada a las Viviendas de Interés Social se basa en la idea de que la vivienda es un bien que impacta no solo el bienestar individual, sino también el desarrollo económico y social de las comunidades (Gilbert, 2003). Además, estudios como los de López (2019) subrayan que el éxito de los proyectos VIS depende de la coordinación entre actores públicos y privados, así como de la implementación de estrategias de financiamiento accesibles para los grupos más vulnerables.

Por otro lado, las teorías de la sostenibilidad habitacional (UNCHS, 2009) han puesto de relieve que no basta con construir viviendas asequibles. Se deben implementar soluciones sostenibles que

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

mejoren la calidad de vida a largo plazo, integrando elementos como el uso eficiente de recursos, acceso a espacios verdes y la reducción de la huella ecológica en los procesos de construcción.

### ➤ **Vivienda de Interés Social (VIS)**

La Vivienda de Interés Social (VIS) se refiere a las unidades habitacionales diseñadas para proporcionar soluciones de vivienda accesibles a las familias de bajos ingresos, facilitadas a través de políticas de subsidios y créditos preferenciales. La VIS busca no solo satisfacer el déficit cuantitativo de viviendas, sino también asegurar condiciones mínimas de habitabilidad, incluyendo acceso a servicios básicos, materiales de construcción adecuados, y seguridad estructural. Este concepto es fundamental en políticas públicas y planificación urbana, especialmente en regiones con alto déficit habitacional. (Gilbert, 2003)

### ➤ **Déficit Habitacional**

El déficit habitacional se define como la diferencia entre el número de viviendas disponibles y las necesidades habitacionales de una población. Este déficit puede ser cuantitativo (falta de viviendas suficientes) o cualitativo (viviendas que no cumplen con estándares mínimos de calidad). En el caso de Manzanares, el déficit habitacional alcanza el 18.2%, lo que supera significativamente el promedio nacional del 9.8%, afectando principalmente a los estratos 2 y 3. (DANE, 2018)

### ➤ **Políticas de Vivienda en Colombia**

Las políticas de vivienda en Colombia han evolucionado para atender las necesidades de las poblaciones más vulnerables. La Ley 3ª de 1991 estableció el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, proporcionando subsidios y regulaciones para la construcción de viviendas para los sectores de bajos ingresos. La Ley 388 de 1997 refuerza la planificación urbana y la gestión del suelo, promoviendo proyectos VIS y asegurando que las viviendas cumplan con estándares de calidad y seguridad estructural. (Ministerio de Vivienda-Ciudad y Territorio. , 2022)

### ➤ **Gestión de Proyectos de Vivienda**

La gestión de proyectos de vivienda incluye la planificación, ejecución y monitoreo de proyectos de construcción de VIS, considerando aspectos financieros, técnicos y legales. La colaboración entre el sector público y privado es esencial para superar las barreras de inversión y asegurar la sostenibilidad de estos proyectos, especialmente en zonas rurales donde la rentabilidad percibida es baja. (Correa, 2019).

### ➤ **Sostenibilidad en Proyectos VIS**

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

La sostenibilidad en proyectos de VIS implica el uso de tecnologías constructivas y materiales que reduzcan el impacto ambiental, promoviendo al mismo tiempo eficiencia energética y la integración de espacios verdes. Estos aspectos son claves para mejorar la calidad de vida a largo plazo y reducir la huella ecológica de los proyectos habitacionales. (García, 2021).

### ➤ **Financiamiento de Vivienda Social**

El financiamiento de proyectos de VIS es un desafío que requiere la combinación de subsidios gubernamentales, microcréditos y otras herramientas financieras innovadoras. En América Latina, la colaboración entre el sector público y privado ha sido crucial para la viabilidad de estos proyectos, permitiendo a las poblaciones de bajos ingresos acceder a viviendas dignas. (Fernandez, 2021).

### ➤ **Planificación Urbana Sostenible**

La planificación urbana sostenible se centra en el diseño de ciudades y comunidades que promuevan el bienestar social, económico y ambiental. En el contexto de VIS, esto implica la creación de entornos habitacionales que no solo sean accesibles, sino que también fomenten la cohesión social y la inclusión, integrando servicios públicos adecuados y espacios recreativos. (Cruz, 2021).

Estas definiciones y referencias brindan un marco teórico sólido y actual para el proyecto, abarcando aspectos críticos del desarrollo de Vivienda de Interés Social y su impacto en comunidades vulnerables.

## **2.3 Marco Legal**

El marco legal en Colombia para la construcción de Viviendas de Interés Social está regulado principalmente por la Ley 3ª de 1991, que creó el sistema nacional de vivienda de interés social. Esta ley establece los lineamientos para la asignación de subsidios y el apoyo del Estado en la construcción de viviendas para sectores de bajos ingresos, estableciendo incentivos tanto para los beneficiarios como para los constructores. Adicionalmente, la Ley 388 de 1997 refuerza la importancia de la planificación urbana y la gestión del suelo, proporcionando herramientas para la promoción de proyectos de VIS, al igual que el Decreto 2190 de 2009, que reglamenta los subsidios de vivienda de interés social.

En cuanto a los requisitos técnicos, el desarrollo de viviendas VIS debe cumplir con la Norma de Construcción Sismo-Resistente NSR-10 y otros lineamientos establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que especifican las características mínimas de las viviendas, como el acceso a servicios básicos, ventilación, iluminación natural y seguridad estructural (Ministerio de Vivienda, 2022).

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Estos marcos legales buscan garantizar que los proyectos de VIS no solo cumplan con un objetivo cuantitativo, sino también cualitativo, asegurando que las viviendas proporcionen un entorno seguro y adecuado para los habitantes.

En este contexto, la legislación colombiana incentiva la colaboración público-privada para la construcción de VIS, ofreciendo subsidios directos a las familias y apoyos a las constructoras a través de mecanismos fiscales y créditos preferenciales (Ministerio de Vivienda, 2022). Sin embargo, la aplicación de estas normativas ha enfrentado retos importantes en municipios rurales como Manzanares, donde la infraestructura y la falta de inversión limitan la implementación efectiva de los proyectos.

### **Ley 3ª de 1991**

Esta ley establece el *Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social*, creando un marco para la asignación de subsidios y el apoyo estatal en la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos. La norma busca facilitar el acceso a viviendas dignas y regular el desarrollo de proyectos VIS, garantizando que cumplan con criterios de habitabilidad y accesibilidad. (Congreso de la República de Colombia, 1991)

### **Ley 388 de 1997**

Conocida como la *Ley de Ordenamiento Territorial*, esta normativa refuerza la planificación urbana y la gestión del suelo. Proporciona herramientas para promover proyectos VIS, especialmente en municipios con déficit habitacional, estableciendo directrices para la utilización del suelo y la gestión urbana sostenible. (Congreso de La República de Colombia, 1997)

### **Decreto 2190 de 2009**

Este decreto reglamenta el *Sistema Nacional de Subsidio Familiar de Vivienda*, incluyendo los subsidios para la compra de Vivienda de Interés Social. Establece los requisitos y condiciones para que las familias de bajos ingresos accedan a subsidios, facilitando la adquisición de vivienda propia. (Presidencia de la República de Colombia, 2009)

### **Decreto 1077 de 2015**

Este decreto compila y actualiza la normativa relacionada con la planificación urbana, el uso del suelo y los subsidios de vivienda. Establece los lineamientos técnicos y legales para la construcción de viviendas VIS, incluyendo especificaciones sobre los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad estructural y sostenibilidad. (Presidencia de la República de Colombia, 2015)

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## **Norma de Construcción Sismo-Resistente (NSR-10)**

La NSR-10 establece los estándares técnicos y de seguridad para la construcción de edificaciones en Colombia, incluyendo viviendas de interés social. Su objetivo es garantizar la estabilidad estructural y la seguridad de las viviendas frente a eventos sísmicos, aplicando criterios específicos de diseño y construcción. (Ministerio de ambiente y Vivienda y Desarrollo Territorial, 2010)

## **Decreto 926 de 2022**

Este decreto complementa las regulaciones para la construcción de VIS, estableciendo incentivos para las constructoras que desarrollen proyectos en municipios de categorías bajas, como Manzanares. Promueve el uso de tecnologías sostenibles y métodos constructivos innovadores para mejorar la calidad y reducir los costos de las viviendas. (Ministerio de Ambiente , vivienda y Desarrollo Territorial , 2022)

## **Ley 1537 de 2012**

Esta ley regula la gestión integral del suelo para la construcción de viviendas VIS y define el marco de acción para entidades públicas y privadas en el desarrollo de proyectos habitacionales. Facilita la implementación de proyectos de renovación urbana y la legalización de asentamientos informales. (Congreso de la República de Colombia , 2012)

## **Decreto 2269 de 1993**

Regula la constitución de entidades financieras especializadas en crédito de vivienda, facilitando el acceso a financiación para la compra de VIS. Establece lineamientos para la operación de las entidades que otorgan créditos hipotecarios a las familias de bajos ingresos. (Presidencia de la República de Colombia , 1993)

Estas normativas proporcionan un marco integral para la planificación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social en Colombia, asegurando que se alineen con las políticas públicas y se adapten a las necesidades de las comunidades beneficiarias.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 3. Metodología

La presente investigación se centra en examinar detalladamente la viabilidad del proyecto de viviendas de interés social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas, destinado a personas clasificadas en el estrato 3. Se aborda de manera descriptiva, reconociendo la expectativa de un proyecto viable, aunque su certeza no se establecerá con absoluta claridad hasta concluir la investigación. Por lo tanto, se identificarán posibles problemas y se propondrán soluciones para contrarrestar las adversidades que puedan surgir durante su desarrollo.

Para llevar a cabo este análisis, se implementa un diseño de investigación en sitio, recopilando datos y realizando visitas al terreno donde se llevará a cabo el proyecto. Dado que la pertinencia del proyecto depende en gran medida del estudio detallado del lugar a intervenir, se analizan minuciosamente los aspectos técnicos, jurídicos y financieros, con el fin de comprender a fondo tanto los puntos favorables como los desafíos potenciales.

La muestra utilizada para el estudio consiste en personas pertenecientes al estrato 3 que no cuentan necesariamente con vivienda propia. Se emplean encuestas simples para evitar generar fatiga entre la comunidad y facilitar la participación.

La información recopilada proviene del plan de desarrollo municipal, del esquema de ordenamiento territorial y de los conceptos proporcionados por las entidades encargadas de prestar servicios públicos, respecto a la viabilidad de brindar servicios en la zona. Además, se verifica la autorización para el desarrollo de proyectos de este tipo ante la Secretaría de Planeación Municipal, la cual también cumple funciones de curaduría. Estas investigaciones y consultas se incluirán como anexos en el presente documento.

### 3.1 Enfoque y alcance de la investigación

El proyecto se centra en un enfoque mixto que combina análisis cualitativo y cuantitativo, con el propósito de entender mejor las necesidades y características de la población objetivo. Se utiliza la recolección de datos primarios mediante encuestas presenciales y en redes sociales para identificar el interés de los residentes en adquirir una vivienda tipo VIS. Se enfoca principalmente en los estratos socioeconómicos 2 y 3, que tienen dificultades para acceder a viviendas de calidad debido a sus limitados ingresos y a la falta de oferta adecuada por parte de las constructoras.

La población objetivo del estudio son los habitantes del municipio de Manzanares pertenecientes al estrato 3, quienes no cuentan con vivienda propia y están interesados en adquirir una vivienda

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

asequible. Este grupo es significativo, dado que el 87% de los encuestados no posee vivienda, y el 100% de ellos mostró interés en comprar una vivienda si se cumplen las condiciones propuestas por el proyecto.

La selección de esta población también incluye pensionados locales, buscando ofrecer un entorno seguro y con acceso a servicios básicos para mejorar su calidad de vida. La investigación abarca tanto el déficit habitacional cuantitativo como cualitativo, buscando no solo cubrir la falta de viviendas, sino también asegurar que las viviendas ofrecidas cumplan con estándares adecuados de habitabilidad.

El análisis se complementa con la evaluación de las políticas públicas y normativas que afectan el acceso a vivienda en la región, proponiendo soluciones viables y sostenibles para la población objetivo.

### **3.2 Población y muestra**

#### ***3.2.1 Definición de la población***

El proyecto de Viviendas de Interés Social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas, está dirigido a personas con ingresos limitados, específicamente a aquellos clasificados en el estrato 3, incluyendo residentes locales y pensionados que buscan un entorno seguro y tranquilo donde establecerse. Este grupo se caracteriza por tener dificultades para acceder a viviendas en el mercado tradicional debido a sus ingresos limitados, lo que hace necesario ofrecer soluciones habitacionales asequibles que les permitan mejorar su calidad de vida.

La población objetivo de este proyecto presenta necesidades específicas que requieren un análisis detallado para garantizar que las viviendas ofrecidas respondan a sus expectativas y condiciones. Para ello, la recolección de información precisa y contextualizada es crucial. En este sentido, se justifica la realización de encuestas presenciales en Manzanares, dado que la interacción directa con los potenciales beneficiarios permite captar mejor sus preferencias y necesidades. Aunque los métodos de investigación virtual pueden ser útiles en ciertos contextos, en proyectos como este, donde se busca atender a una población local con características y condiciones muy específicas, la interacción presencial garantiza un enfoque más adecuado y preciso.

El desarrollo de viviendas de interés social no solo busca proporcionar soluciones habitacionales a quienes más lo necesitan, sino que también tiene el potencial de generar un impacto social positivo al fomentar la inclusión y reducir la desigualdad. A través de este proyecto, se promueve el desarrollo urbano sostenible y la cohesión social en Manzanares, mejorando las condiciones de vida de los beneficiarios y contribuyendo al fortalecimiento de la comunidad local.

En resumen, el proyecto de VIS en Manzanares representa una intervención clave para proporcionar viviendas asequibles a una parte importante de la población, resaltando la necesidad de un enfoque comunitario y contextualizado en el diseño e implementación de políticas de vivienda.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 3.2.2 Cálculo y selección de la muestra

- Población total (N): 5448 habitantes
- Nivel de confianza (Z): Aproximadamente 1.349
- Proporción esperada (p): 0.5 (asumido para maximizar el tamaño de muestra)
- Margen de error (e): 0.1 (10%)

Paso 1: Calcular el Tamaño de Muestra Inicial n

Usamos la fórmula para el tamaño de muestra inicial:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{e^2}$$

Sustituyendo los valores:

$$\begin{aligned} n &= \frac{(1.349)^2 \cdot 0.5 \cdot (1 - 0.5)}{(0.1)^2} \\ n &= \frac{1.818 \cdot 0.5 \cdot 0.5}{0.01} \\ n &= \frac{1.818 \cdot 0.25}{0.01} = \frac{0.4545}{0.01} = 45.45 \end{aligned}$$

Paso 2: Ajustar el Tamaño de Muestra para Población Finita

Ahora ajustamos n para considerar el tamaño finito de la población usando la fórmula:

$$n_{ajustado} = \frac{n}{1 + \frac{(n-1)}{N}}$$

$$n_{ajustado} = \frac{n}{1 + \frac{(n-1)}{N}}$$

Sustituyendo  $n \approx 45.45$  y  $N = 5448$

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

$$n_{ajustado} = \frac{45.45}{1 + \frac{(45.45-1)}{5448}}$$
$$n_{ajustado} = \frac{45.45}{1 + \frac{44.45}{5448}}$$

Calculamos el término dentro del paréntesis:

$$\frac{44.45}{5448} \approx 0.00816$$

Por lo tanto,

$$n_{ajustado} = \frac{45.45}{1 + 0.00816} = \frac{45.45}{1.00816} \approx 45.02$$

el tamaño de la muestra ajustada para una población de 5448 habitantes, con un nivel de confianza de aproximadamente 82%, una proporción esperada de 0.5, y un margen de error del 10%, es aproximadamente 45 encuestas

Esto confirma que, con los parámetros establecidos, el cálculo es consistente y se pueden realizar las encuestas para obtener datos sobre el acceso a viviendas de interés social (VIS) en Manzanares Caldas.

### 3.3 Instrumentos

#### 3.3.1 Estudio observacional en redes sociales

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Se analizará otro proyecto, entendiendo cualidades y defectos para así ser más competitivos, tipo cualitativo los pasos a seguir son:

### ➤ **Identificación de las empresas**

Primero, identificar qué empresas constructoras o desarrolladores están involucrados en proyectos VIS en el municipio de Manzanares. La información se obtuvo de las siguientes fuentes:

- La Secretaría de Planeación Municipal.
- Registros públicos de proyectos de construcción.
- Contacto directo con las empresas que operan en la región.

### **Aspectos para observar en las empresas**

#### a) Modelo de negocio

- ¿Cómo estructuran los proyectos VIS?
- ¿Ofrecen financiamiento directo o trabajan con entidades financieras?
- ¿Qué relación tienen con programas gubernamentales como *Mi Casa Ya* o Fonvivienda?

#### b) Estrategias de construcción y diseño

- Tecnologías constructivas utilizadas: ¿Emplean técnicas modernas como construcción modular, prefabricación o uso de materiales sostenibles?
- Enfoque en sostenibilidad: ¿Están integrando prácticas sostenibles en sus proyectos, como la eficiencia energética o materiales reciclables?
- Diseño de viviendas: ¿Cómo es el diseño de las viviendas en términos de tamaño, distribución y adaptabilidad a las necesidades de los compradores?

#### c) Oferta y precios

- ¿Cuál es el rango de precios de las viviendas ofrecidas por estas empresas?
- ¿Cómo se comparan estos precios con el poder adquisitivo de la población objetivo (estrato 2 y 3)?

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- ¿Existen facilidades de pago o subsidios disponibles para los compradores?

### d) Ubicación y accesibilidad

- ¿En qué áreas de Manzanares están ubicados los proyectos VIS?
- ¿Qué tan accesibles son en términos de transporte, proximidad a servicios públicos (salud, educación) y áreas comerciales?

### e) Demanda y aceptación

- ¿Cuál ha sido la respuesta de la comunidad?: ¿Están las viviendas siendo bien recibidas y ocupadas rápidamente?
- ¿Se han realizado estudios de mercado para asegurar la demanda?
- ¿Qué porcentaje de las viviendas ya han sido vendidas o están reservadas?

### f) Cumplimiento normativo

- ¿Las empresas están cumpliendo con las normativas de construcción vigentes, como la Norma Sismo-Resistente (NSR-10)?
- ¿Están alineadas con las políticas de vivienda social del municipio y del gobierno nacional?

### Competitividad del proyecto

- ¿Cómo se diferencian estos proyectos en el mercado de VIS?
- ¿Qué ventajas competitivas ofrecen respecto a otros desarrolladores en la región?
- ¿Cuáles son las principales debilidades o desafíos que enfrentan estos proyectos?

### **Análisis comparativo**

- Compara los hallazgos con los objetivos del proyecto de investigación
- Identifica oportunidades para mejorar las prácticas o proponer nuevas estrategias que puedan ser implementadas en futuros proyectos VIS.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 3.3.2 Encuestas online

Estas encuestas en redes sociales permitirán identificar las necesidades y así mismo realizar publicidad al proyecto, no obstante, se resalta nuevamente que el municipio no es turístico por ende los potenciales compradores son los residentes y se define que las encuestas son físicas y de tipo cualitativo y de consulta.

Tabla 1 Encuesta-Estudio de viabilidad

<b>ENCUESTA No:</b>		<b>1</b>	
<b>ENCUESTA - ESTUDIO DE VIABILIDAD</b>			
<b>FECHA</b>			
<b>Objetivo</b>	investigar el nivel de aceptación de proyectos VIS en el municipio de Manzanares Caldas		
<b>DATOS DEL ENCUESTADO</b>			
<b>NOMBRES</b>			
<b>APELLIDOS</b>			
<b>SEXO</b>			
<b>EDAD</b>			
<b>LUGAR DE RESIDENCIA</b>			
<b>DEPARTAMENTO</b>		CALDAS	
<b>MUNICIPIO</b>		MANZANARES	
<b>ENCUESTA (SI/NO)</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
¿Ha oído hablar de proyectos VIS?			
¿Posee vivienda propia?			
¿Le gustaría adquirir vivienda propia?			
¿Estaría dispuesto a pagar 135 SMMLV por una vivienda propia?			
¿Le gusta el diseño propuesto para este proyecto de Viviendas VIS?			
¿Conoce otro proyecto VIS en el municipio de Manzanares Caldas?			

Fuente: creación propia

## 3.4 Descripción de procedimientos

El proceso de recolección de datos se estructura en tres métodos principales: estudio observacional y encuesta. Cada uno de estos instrumentos está diseñado para recopilar información clave

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

sobre las necesidades habitacionales, la aceptación del proyecto VIS, y la operativa de las empresas constructoras que ejecutan proyectos VIS en la región.

### *3.4.1 Estudio Observacional*

**Objetivo:** Analizar cómo las empresas constructoras están ejecutando proyectos VIS en Manzanares y qué estrategias utilizan para atraer a compradores.

**Procedimiento:** Se visitarán los sitios de construcción de los proyectos VIS en el municipio. Se observará el progreso de las obras, la calidad de la construcción y las características del diseño de las viviendas. Además, se recopilará información sobre las empresas a cargo de los proyectos.

**Aspectos para observar:**

Tecnologías constructivas utilizadas (prefabricación, sostenibilidad).

Diseño de viviendas (espacios, distribución, calidad de materiales).

Estrategias de marketing y venta (precios, facilidades de pago, uso de subsidios).

**Métodos complementarios:** Entrevistas breves con representantes de las empresas constructoras y con posibles compradores para evaluar la percepción sobre la calidad del proyecto.

**Análisis de datos:** Los hallazgos serán comparados con las expectativas de los compradores y los requisitos de los proyectos VIS en términos de normativas legales y sostenibilidad.

### *3.4.2 Encuesta*

**Objetivo:** Recopilar información cuantitativa sobre la demanda de vivienda de interés social, las características de los posibles compradores y su capacidad adquisitiva.

**Selección de la muestra:** Se aplicarán encuestas a 45 personas del estrato 3, seleccionadas de forma intencionada para asegurar que representan la población objetivo del proyecto de VIS. Estas personas serán residentes de Manzanares que actualmente no poseen vivienda propia.

**Instrumento:** Un formulario de encuesta simple, diseñado para evitar fatiga en los participantes, con preguntas cerradas y de opción múltiple. El formulario se aplicará en persona y, en algunos casos, a través de redes sociales.

**Preguntas clave:**

¿Tiene vivienda propia?

¿Compraría una vivienda de estrato 3 con un costo aproximado de 135 SMMLV?

¿Ha hecho uso del subsidio de vivienda otorgado por el gobierno?

¿Está dispuesto a adquirir una vivienda en el barrio La Cordialidad?

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Análisis de datos: Los datos serán procesados y limpiados para eliminar inconsistencias. Luego, se realizará un análisis de frecuencia para identificar tendencias sobre la demanda de viviendas y la aceptación de la propuesta del proyecto VIS.

De otra parte en cuanto al procesos de recolección y limpieza de datos, la información obtenida se clasificará en categorías para asegurar una mayor claridad en el análisis y facilitar la toma de decisiones.

- Datos Demográficos:

Origen: Datos del DANE sobre la población urbana y rural de Manzanares.

Limpieza: Se verificaron para eliminar inconsistencias y actualizar información de censos anteriores.

- Datos sobre Preferencias Habitacionales:

Origen: Encuestas a la comunidad del estrato 3.

Limpieza y preparación: Las respuestas se tabularon y se eliminaron entradas incompletas o inconsistentes. Se realizó un análisis de frecuencia para entender las preferencias de compra de vivienda.

- Datos Normativos:

Origen: Normativa nacional sobre construcción y subsidios de vivienda.

Procesamiento: Se compiló un listado de leyes y decretos relevantes. Estos se utilizaron para validar la viabilidad técnica y legal del proyecto propuesto.

### 3.5 Análisis de la información

El análisis de la información se desarrollará en varias fases para asegurar la precisión y la relevancia de los resultados obtenidos. Estas fases incluyen la limpieza de los datos, el análisis estadístico y la presentación gráfica de los resultados, utilizando herramientas específicas para el tratamiento y visualización de datos.

#### **Limpieza de datos**

La limpieza de los datos es fundamental para garantizar la calidad y precisión del análisis posterior. Este proceso incluye varias etapas:

Verificación de completitud: Se revisará que todos los campos obligatorios de las encuestas y estén completos. Cualquier encuesta incompleta será descartada del análisis principal, pero se mantendrá un registro de los datos faltantes para futuras referencias.

Eliminación de duplicados: Se verificarán respuestas duplicadas o inconsistentes (por ejemplo, respuestas idénticas en varias encuestas). En estos casos, se mantendrá solo la primera entrada válida.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Corrección de valores atípicos: Se identificarán valores que no correspondan con el rango lógico de respuestas. Por ejemplo, respuestas numéricas fuera del rango preestablecido en preguntas sobre ingresos o capacidad de compra. Dichos valores se tratarán de manera especial y se registrarán como valores atípicos para no distorsionar los resultados.

Herramientas utilizadas: El proceso de limpieza de datos se realizará en Microsoft Excel para su simplicidad y capacidad de gestionar grandes volúmenes de datos.

### **Análisis de los datos**

Una vez que los datos han sido limpiados, se procederá con el análisis, que se desarrollará en varios niveles, dependiendo de la naturaleza de los datos:

Análisis descriptivo: Se calcularán estadísticas básicas (frecuencias, promedios, medianas, desviaciones estándar) para obtener una visión general de los datos. Esto incluirá, por ejemplo, el porcentaje de encuestados que no tienen vivienda propia o el promedio de ingresos de la población objetivo.

Análisis comparativo: Se llevarán a cabo comparaciones entre subgrupos de encuestados (por ejemplo, diferencias entre los que han utilizado subsidios gubernamentales y los que no). Se realizarán pruebas estadísticas como la prueba de chi-cuadrado para evaluar la relación entre variables categóricas (por ejemplo, el interés en comprar una vivienda y el acceso a subsidios).

Regresión logística: Este análisis será empleado para identificar las variables más influyentes en la decisión de adquirir una vivienda (por ejemplo, ingresos, edad, uso de subsidios). Lo cual permitirá ajustar modelos de regresión logística para evaluar la probabilidad de que una persona compre una vivienda VIS basada en su perfil socioeconómico.

### **Presentación de la información**

La presentación de la información será clave para comunicar los hallazgos de manera clara y accesible. Para ello, se utilizarán herramientas avanzadas de visualización de datos, que permitirán representar los resultados en diferentes formatos gráficos:

Tablas: Los resultados descriptivos, como los porcentajes de encuestados con o sin vivienda propia, se presentarán en tablas generadas con Excel para facilitar su interpretación. Estas tablas incluirán detalles como los valores de frecuencia, porcentajes, y medidas de tendencia central.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Gráficos de barras y tortas: Para representar la distribución de las variables categóricas (como el interés en el proyecto o el uso de subsidios), se utilizarán gráficos de barras y tortas elaborados con Excel. Estas herramientas permiten generar gráficos interactivos y personalizables para facilitar el análisis comparativo entre diferentes grupos.

### **Herramientas y software utilizados**

El análisis de los datos y la presentación de los resultados se realizará utilizando las siguientes herramientas:

Microsoft Excel: Para la limpieza inicial de los datos y cálculos descriptivos simples.

### **3.6 Consideraciones éticas**

Las consideraciones éticas son fundamentales para asegurar que el proyecto de Viviendas de Interés Social en el Municipio de Manzanares, Caldas, se lleve a cabo de manera responsable, beneficiando a la comunidad de manera justa y equitativa. Es por ello que se mencionan:

- **Equidad y Justicia:** Garantizar que el acceso a las viviendas VIS se realice de manera equitativa y justa, evitando discriminaciones injustificadas y asegurando que las oportunidades estén disponibles para todos los grupos de la población objetivo.
- **Transparencia:** Mantener un alto nivel de transparencia en todas las etapas del proyecto, desde la selección de los beneficiarios hasta la asignación de recursos y la toma de decisiones. La transparencia promueve la confianza de la comunidad y reduce el riesgo de corrupción.
- **Participación Comunitaria:** Involucrar activamente a la comunidad local en el diseño, implementación y seguimiento del proyecto. Esto garantiza que las necesidades y preocupaciones de los residentes sean tenidas en cuenta y que el proyecto refleje verdaderamente sus intereses.
- **Respeto a la Dignidad Humana:** Asegurar que todas las acciones y decisiones tomadas en el marco del proyecto respeten la dignidad y los derechos fundamentales de los beneficiarios y de la comunidad en general.
- **Sostenibilidad Ambiental:** Incorporar prácticas y tecnologías sostenibles en el diseño y construcción de las viviendas VIS, minimizando el impacto ambiental y promoviendo la conservación de los recursos naturales.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- **Responsabilidad Social:** Considerar el impacto social del proyecto en la comunidad local y en el entorno circundante, buscando contribuir de manera positiva al desarrollo económico, social y cultural de la región.
- **Cumplimiento de Normativas:** Respetar y cumplir con todas las leyes, regulaciones y normativas locales, nacionales e internacionales aplicables al desarrollo del proyecto de VIS, garantizando el cumplimiento de los estándares éticos y legales establecidos.

### ***3.6.1 Análisis de consideraciones éticas***

El proyecto de Viviendas de Interés Social (VIS) en Manzanares, Caldas, presenta un conjunto de consideraciones éticas cruciales que deben ser abordadas de manera integral para garantizar su éxito y legitimidad. A continuación, se presenta un análisis detallado de cada una de ellas:

- **Equidad y Justicia:**

Es fundamental establecer criterios claros y transparentes para la selección de los beneficiarios, evitando favoritismos o discriminaciones por motivos de raza, género, orientación sexual, discapacidad o cualquier otra condición.

**Distribución justa de los beneficios:** La distribución de las viviendas debe realizarse de manera equitativa, considerando las necesidades de los grupos más vulnerables de la población, como los desplazados, los hogares monoparentales o las personas con discapacidad.

- **Transparencia**

**Información pública:** Toda la información relacionada con el proyecto, incluyendo los costos, los beneficiarios y los procesos de toma de decisiones, debe ser accesible al público en general.

**Mecanismos de control:** Se deben establecer mecanismos de control y vigilancia para garantizar que los recursos se utilicen de manera eficiente y transparente, evitando cualquier tipo de desvío o malversación de fondos.

**Participación ciudadana:** La participación activa de la comunidad en los procesos de decisión y seguimiento del proyecto fomenta la transparencia y la rendición de cuentas.

- **Participación Comunitaria:**

**Empoderamiento de la comunidad:** Es fundamental empoderar a la comunidad local para que participe activamente en todas las etapas del proyecto, desde la planificación hasta la evaluación.

**Diálogo constante:** Se debe establecer un diálogo continuo con la comunidad para identificar sus necesidades y expectativas, y para informarles sobre el avance del proyecto.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Consenso social: Las decisiones finales deben tomarse de manera consensuada, buscando el mayor acuerdo posible entre los diferentes actores involucrados.

- Respeto a la Dignidad Humana:

Derechos fundamentales: Se deben garantizar los derechos fundamentales de todos los involucrados en el proyecto, incluyendo los beneficiarios, los trabajadores y las comunidades vecinas.

Condiciones de vida dignas: Las viviendas deben cumplir con los estándares mínimos de habitabilidad y salubridad, garantizando condiciones de vida dignas para los beneficiarios.

- Sostenibilidad Ambiental:

Minimización del impacto ambiental: El proyecto debe diseñarse y construirse de manera que minimice su impacto negativo en el medio ambiente, utilizando materiales y tecnologías sostenibles.

Gestión de residuos: Se deben establecer sistemas eficientes de gestión de residuos sólidos y aguas residuales.

Conservación de recursos naturales: Es importante preservar los recursos naturales de la zona, promoviendo el uso eficiente del agua y la energía

- Responsabilidad Social:

Desarrollo local: El proyecto debe contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad local, generando empleo y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Vinculación con el entorno: Las viviendas deben integrarse de manera armoniosa al entorno urbano y rural, respetando el patrimonio cultural y natural.

- Cumplimiento de Normativas:

Marco legal: El proyecto debe cumplir con todas las leyes y regulaciones aplicables, tanto a nivel nacional como local.

Permisos y licencias: Es necesario obtener todos los permisos y licencias requeridos para la construcción y operación del proyecto.

En resumen, el éxito del proyecto de Viviendas de Interés Social en Manzanares, Caldas, dependerá de la capacidad de integrar estas consideraciones éticas en todas las etapas del proyecto. Al hacerlo, se garantizará que el proyecto sea beneficioso para la comunidad, sostenible en el tiempo y respetuoso con el medio ambiente.

Algunas recomendaciones adicionales serían:

Crear un comité de ética: Este comité tendría la función de velar por el cumplimiento de los principios éticos establecidos y de resolver cualquier conflicto que pudiera surgir.

Realizar evaluaciones periódicas: Se deben realizar evaluaciones periódicas del proyecto para identificar posibles desviaciones de los principios éticos y tomar las medidas correctivas necesarias.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Promover la transparencia y la participación ciudadana a través de diferentes canales de comunicación: Redes sociales, reuniones comunitarias, etc.

Al implementar estas recomendaciones, se puede garantizar que el proyecto de Viviendas de Interés Social en Manzanares sea un ejemplo de desarrollo urbano sostenible y equitativo.

### ***3.6.2 Instrumentos de aceptación y autorización***

Los instrumentos de aceptación y autorización para la investigación sobre la oferta y demanda de vivienda de interés social (VIS) en Manzanares, Caldas, mencionados en el documento se refieren principalmente a las encuestas realizadas a los residentes locales del estrato 3. Estos instrumentos son clave para recopilar información sobre el interés de la comunidad en adquirir viviendas de tipo VIS, así como para evaluar la viabilidad del proyecto.

Para proceder a la aplicación de los instrumentos, se presentó a las personas un documento de consentimiento

Ver anexo 1

#### **Instrumentos utilizados:**

1. Encuestas presenciales y en redes sociales: Para captar el interés y las necesidades de la comunidad en cuanto a vivienda, se realizaron encuestas sencillas. Estas encuestas permiten analizar la capacidad adquisitiva de los potenciales compradores y el nivel de aceptación de las propuestas de viviendas.
2. Estudio observacional en redes sociales: Se analiza la recepción de proyectos similares para extraer características deseables y competitivas.

Estos instrumentos ayudan a obtener la autorización implícita de la comunidad, ya que se les consulta directamente sobre su disposición a participar en el proyecto y su aceptación de las condiciones propuestas.

La aceptación es evaluada también a través del interés mostrado en las encuestas, donde un 87% de los encuestados afirmó no tener vivienda propia y el 100% manifestó interés en adquirir una vivienda si las condiciones se ajustan a sus necesidades

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 3. Hipótesis

La implementación de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) en el barrio La Cordialidad de Manzanares, Caldas, contribuirá significativamente a la reducción del déficit habitacional de los estratos 2 y 3 del municipio, mejorando su acceso a viviendas dignas a través de la oferta de soluciones habitacionales asequibles y adaptadas a las necesidades de la comunidad.

### 4.1 Variables dependientes

- Reducción del déficit habitacional: Este es el resultado que se espera lograr con la implementación del proyecto VIS. El déficit habitacional se refiere tanto a la falta de viviendas (déficit cuantitativo) como a la calidad de las mismas (déficit cualitativo).
- Mejora en el acceso a viviendas dignas: Se refiere al impacto que tiene la construcción de las viviendas VIS en la posibilidad de que las personas de los estratos 2 y 3 puedan adquirir una vivienda.
- Interés en la adquisición de viviendas VIS: Mide el nivel de aceptación y disposición de los residentes de Manzanares para comprar las viviendas propuestas.

### 4.2 Variables independientes

- Oferta de viviendas VIS: La disponibilidad de viviendas a un costo asequible (aproximadamente 135 SMMLV) para los residentes del municipio.
- Subsidios y apoyos financieros: Los programas gubernamentales y otras facilidades de financiamiento que permiten a los compradores adquirir una vivienda VIS.
- Diseño y calidad de las viviendas: Características estructurales de las viviendas, como el número de habitaciones, la disposición de espacios, y la inclusión de servicios básicos y áreas verdes.
- Ubicación del proyecto: La localización de las viviendas en el barrio La Cordialidad, un factor que influye en la decisión de compra de los potenciales compradores.
- Tecnologías constructivas y sostenibilidad: Uso de métodos de construcción modernos y sostenibles que influyen en el costo y la calidad de las viviendas.
- Relaciones entre las variables
- La oferta de viviendas VIS (independiente) influye en la reducción del déficit habitacional (dependiente), ya que un aumento en la cantidad de viviendas asequibles disponibles reduce la falta de viviendas.
- El acceso a subsidios y apoyos financieros (independiente) afecta la mejora en el acceso a viviendas dignas (dependiente), dado que facilita la compra de viviendas a las familias de bajos ingresos.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- El diseño y calidad de las viviendas (independiente) influye en el interés de los residentes en adquirir una vivienda VIS (dependiente), ya que las personas están más dispuestas a comprar si el diseño cumple con sus expectativas y necesidades.

Estas variables y la hipótesis sugieren que la implementación adecuada del proyecto VIS en Manzanares no solo mejorará la oferta de viviendas, sino que también influirá en la capacidad de los residentes de los estratos 2 y 3 para acceder a viviendas dignas, reduciendo así el déficit habitacional.

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

4. Resultados y análisis de los instrumentos

5.1. Instrumentos

5.1.1 Encuesta

Las encuestas arrojaron los siguientes resultados:

Preguntas realizadas:

¿Está de acuerdo en participar en esta investigación, y conoce usted los alcances y consideraciones éticas? SI\_\_\_\_\_ ó NO \_\_\_\_\_

1. ¿Tiene vivienda propia?
2. ¿Compraría una vivienda estrato 3 con un costo aproximado de 135 SMMLV?
3. ¿Compraría vivienda en el Barrio la cordialidad?
4. ¿Ha hecho uso del subsidio para compra de vivienda otorgado por el gobierno?

El resumen de las respuestas dadas por la comunidad encuestada es:

Tabla 2 Resultados de la encuesta

No	Nombre y apellido	Está de acuerdo en participar en esta investigación, y conoce usted los alcances y consideraciones éticas		tiene vivienda propia		Compraría una vivienda estrato 3 con un costo aprox de 135 SMMLV		Compraría vivienda en el Barrio la cordialidad		Ha hecho uso del subsidio para compra de vivienda otorgado por el gobierno	
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
1	SUJETO 1	X		X		X		X			X
2	SUJETO 2	X			X	X		X			X
3	SUJETO 3	X			X	X		X			X
4	SUJETO 4	X			X	X			X		X
5	SUJETO 5	X		X		X		X			X
6	SUJETO 6	X			X	X		X			X
7	SUJETO 7	X			X	X		X			X
8	SUJETO 8	X			X	X		X			X
9	SUJETO 9	X			X	X			X		X
10	SUJETO 10	X			X	X			X		X
11	SUJETO 11	X		X		X		X			X

PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

12	SUJETO 12	X			X	X		X			X	
13	SUJETO 13	X			X	X			X		X	
14	SUJETO 14	X		X		X		X		X		
15	SUJETO 15	X			X	X		X			X	
16	SUJETO 16	X			X	X		X			X	
17	SUJETO 17	X			X	X		X			X	
18	SUJETO 18	X			X	X		X			X	
19	SUJETO 19	X			X	X		X			X	
20	SUJETO 20	X			X	X		X			X	
21	SUJETO 21	X			X	X		X			X	
22	SUJETO 22	X			X	X		X			X	
23	SUJETO 23	X			X	X		X			X	
24	SUJETO 24	X			X	X		X			X	
25	SUJETO 25	X			X	X			X		X	
26	SUJETO 26	X		X		X		X			X	
27	SUJETO 27	X			X	X		X			X	
28	SUJETO 28	X			X	X		X			X	
29	SUJETO 29	X			X	X		X			X	
30	SUJETO 30	X			X	X		X			X	
31	SUJETO 31	X			X	X			X		X	
32	SUJETO 32	X			X	X		X			X	
33	SUJETO 33	X			X	X		X			X	
34	SUJETO 34	X			X	X		X			X	
35	SUJETO 35	X			X	X		X			X	
36	SUJETO 36	X			X	X		X			X	
37	SUJETO 37	X			X	X		X			X	
38	SUJETO 38	X			X	X			X		X	
39	SUJETO 39	X		X		X		X			X	
40	SUJETO 40	X			X	X		X		X		
41	SUJETO 41	X			X	X		X			X	
42	SUJETO 42	X			X	X			X		X	
43	SUJETO 43	X			X	X		X			X	
44	SUJETO 44	X			X	X		X			X	
45	SUJETO 45	X			X	X		X			X	
					6	39	45	0	37	8	2	43
					13%	87%	100%	0%	82%	18%	4%	96%

Fuente: Creación propia

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

A continuación, se presentan las gráficas elaboradas con la herramienta de tabulación de datos Microsoft Excel con su respectivo análisis siendo SI el color azul y NO el color naranja:

SI	NO

Ilustración 1 Personas con vivienda propia



Fuente: Creación propia

**Demanda de Vivienda:** El 87% de los encuestados no tiene vivienda propia y el 100% está interesado en adquirir una vivienda en el Barrio La Cordialidad si cumple con las condiciones del proyecto (aproximadamente 135 SMMLV).

**Objetivo específico 1:** Identificación de las causas raíz y factores contribuyentes al déficit habitacional

Este primer objetivo se relaciona directamente con la identificación de los principales problemas que limitan el acceso a viviendas de interés social en Manzanares. Los datos obtenidos de las encuestas revelan que el 87% de los encuestados no tiene vivienda propia, lo que confirma la existencia de un problema significativo en el acceso a la propiedad. Este hallazgo se complementa con la estadística

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

del DANE que indica un déficit cuantitativo de vivienda en Manzanares del 18.2%, mayor que el promedio nacional del 9.8%.

Ilustración 2 Personas interesadas en el proyecto



Fuente: Creación propia

Las personas interesadas en el proyecto: el 100% de las personas encuestadas manifestaron su interés en comprar vivienda VIS

**Objetivo específico 2:** Estado actual de las políticas, estrategias y tecnologías implementadas

En cuanto al segundo objetivo, que evalúa las políticas y estrategias vigentes, los datos indican que el proyecto tiene una alta aceptación entre la comunidad. El 100% de los encuestados manifestó interés en comprar una vivienda de estrato 3 al costo aproximado de 135 SMMLV. Además, el 82% de los encuestados estaría dispuesto a comprar una vivienda en el Barrio La Cordialidad, área donde se desarrollaría el proyecto. Esto sugiere que las estrategias de ubicación y costo están alineadas con las expectativas de la población objetivo.

Sin embargo, los resultados también destacan la baja utilización de los subsidios de vivienda. Esto señala una deficiencia en la implementación y promoción de las políticas de vivienda social, lo que impide que una mayor proporción de la población se beneficie de los programas existentes.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Ilustración 3 Aceptación de la zona donde se ejecutará el proyecto

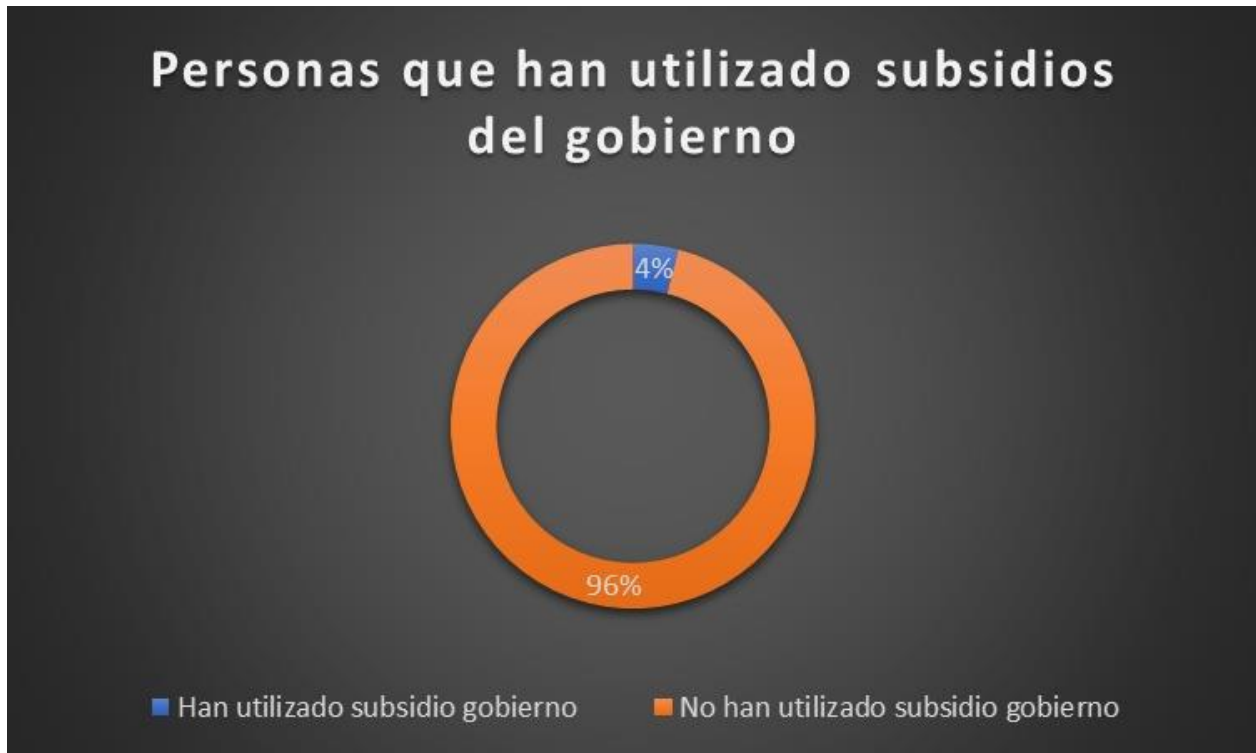


Fuente: Creación propia

La aceptación de la zona donde se ejecutará el proyecto: el 82% de las personas encuestadas aceptan el sitio donde se llevará a cabo la construcción de las viviendas VIS

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Ilustración 4 Personas que han utilizado subsidio del gobierno



Fuente: Creación propia

Uso de Subsidios: Solo el 4% ha hecho uso de subsidios del gobierno, lo que indica una oportunidad de educación y marketing sobre los beneficios del proyecto VIS y los subsidios disponibles.

La falta de acceso a vivienda se explica por factores económicos, como el bajo ingreso de la población de estrato 3, que dificulta su capacidad adquisitiva, y también por la falta de educación sobre los subsidios disponibles. Solo el 4% de los encuestados ha hecho uso de los subsidios gubernamentales, lo que refleja una baja participación en los programas de ayuda. Este resultado sugiere la necesidad de mayor difusión y accesibilidad de estas políticas públicas en el municipio.

**Objetivo específico 3:** Recomendaciones para la implementación de estrategias y metodologías efectivas

Con base en los resultados obtenidos, es necesario proponer estrategias que aborden las brechas identificadas. En primer lugar, es fundamental desarrollar una campaña de educación y difusión sobre los subsidios disponibles, ya que el 96% de los encuestados no ha utilizado subsidios. Esta estrategia debe incluir tanto canales tradicionales como redes sociales para asegurar que la información llegue a toda la población.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Además, se recomienda implementar tecnologías sostenibles en la construcción de viviendas, teniendo en cuenta que uno de los principios éticos del proyecto es la sostenibilidad ambiental. Esto no solo ayudaría a reducir costos a largo plazo, sino que también posicionaría el proyecto como un modelo de desarrollo sostenible en la región.

Los hallazgos revelan que, si bien existe una fuerte demanda de viviendas de interés social en Manzanares, la población enfrenta importantes barreras para acceder a estas, principalmente debido a limitaciones económicas y a la falta de conocimiento sobre los subsidios. A través de una mayor promoción de las políticas de ayuda y la implementación de estrategias sostenibles y adaptadas a las necesidades locales, el proyecto VIS tiene el potencial de reducir significativamente el déficit habitacional en el municipio, mejorando las condiciones de vida de sus habitantes y promoviendo un desarrollo urbano inclusivo.

### **5.1.2. Estudio Observacional**

En el municipio de Manzanares, Caldas, actualmente no se encuentran constructoras ejecutando proyectos de vivienda de interés social, lo cual imposibilita la realización de un estudio observacional o comparativo en esta categoría. Esta situación ha sido corroborada por la Secretaría de Planeación, la cual ha expedido un certificado oficial confirmando la inexistencia de desarrollos en dicha área. Dado que la presencia de proyectos de vivienda de interés social es un requisito fundamental para llevar a cabo un análisis comparativo válido, se justifica la omisión de dicho estudio en el contexto de este informe, asegurando así la rigurosidad.

Ver Anexo 2

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 5.2 Propuesta

El análisis de los resultados de la encuesta revela una clara demanda por parte de la comunidad de Manzanares de acceder a vivienda de interés social. Sin embargo, también se identifican barreras significativas relacionadas con el acceso a subsidios, particularmente al programa 'Mi Casa Ya', que fue desconocido por el 96% de los encuestados. Esta falta de conocimiento, sumada a la limitada oferta de viviendas VIS en la zona, evidencia una brecha entre las políticas públicas y las necesidades de la población.

A partir de estos hallazgos y respaldados por la literatura existente (Posada, 2014; Murcia Pabón, A. 2007; Barbon-Landinez, E. J., & Linares-Ruiz, Y. N. 2022 y Bonilla Hoyos, J. A. 2018), se propone un conjunto de estrategias para fortalecer la implementación del proyecto y garantizar su éxito a largo plazo:

1. Campañas de difusión intensivas y focalizadas: Implementar campañas informativas a través de diversos canales (redes sociales, radio, eventos comunitarios) para dar a conocer los programas de subsidios existentes, los requisitos para acceder a ellos y los beneficios que ofrecen. Estas campañas deben estar dirigidas específicamente a los grupos poblacionales más vulnerables y con menor acceso a la información.
2. Alianzas estratégicas con entidades financieras: Establecer convenios con bancos y cooperativas para ofrecer productos financieros adaptados a las necesidades de las familias de bajos ingresos, como créditos hipotecarios con tasas preferenciales y plazos extendidos. Además, se pueden desarrollar programas de educación financiera para fortalecer las capacidades de las familias y facilitar su acceso al crédito.
3. Diseño de viviendas sostenibles y adaptables: Promover la construcción de viviendas que cumplan con los estándares de construcción sismo-resistente y que incorporen soluciones constructivas sostenibles, como el uso de materiales locales, sistemas de captación de agua lluvia y paneles solares. Estas viviendas deben ser flexibles y adaptables a las necesidades cambiantes de las familias.
4. Participación comunitaria activa: Involucrar a la comunidad en todas las etapas del proyecto, desde la planificación hasta la ejecución, a través de talleres participativos, asambleas y comités de seguimiento. Esta participación garantizará que las viviendas respondan a las necesidades y expectativas de los futuros habitantes.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

5. Plataforma digital integral: Desarrollar una plataforma digital que centralice toda la información relacionada con el proyecto, incluyendo el catálogo de viviendas disponibles, los requisitos para acceder a los subsidios, simuladores de créditos y un foro para resolver dudas.

### **Justificación de las estrategias:**

- Campañas de difusión: Según (Posada & Universidad, 2014) se resalta la importancia de la educación y la promoción de los programas de vivienda para mejorar la participación de la población.
- Alianzas con entidades financieras: Murcia Pabón, A. (2007). Determinantes del acceso al crédito de los hogares colombianos. *Ensayos sobre política económica*, 25(55), 40-83. señalan la necesidad de ampliar el acceso a los servicios financieros para la mayoría de los hogares posibles, con el objetivo de lograr mejores condiciones en términos de oportunidades y bienestar de la población. (Murcia Pabón, 2007)
- Diseño de viviendas sostenibles: Barbon-Landinez, E. J., & Linares-Ruiz, Y. N. (2022). Análisis técnico-financiero para la aplicación de alternativas sostenibles en los proyectos multifamiliares de Vivienda de Interés Social (VIS). donde se realiza un comparativo técnico-financiero relacionado con la implementación de alternativas convencionales y sostenibles para la construcción de (VIS). (Barbon-Landinez, 2022)
- Participación comunitaria: Bonilla Hoyos, J. A. (2018). La participación ciudadana como proceso para el fortalecimiento del desarrollo urbano, destacan la importancia de la participación ciudadana, el desarrollo humano y la gestión participativa. (Bonilla Hoyos, 2018)
- Plataforma digital: El uso de tecnologías digitales puede facilitar el acceso a la información y agilizar los trámites, lo que se alinea con las tendencias actuales en la gestión pública.

### **Resultados esperados:**

Al implementar estas estrategias, se espera:

- Aumentar el conocimiento de los programas de subsidios entre la población.
- Facilitar el acceso al crédito para la adquisición de vivienda.
- Promover la construcción de viviendas de calidad, sostenibles y adaptadas a las necesidades locales.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- Fortalecer la participación ciudadana en el proceso de desarrollo urbano.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de Manzanares.

### **Monitoreo y evaluación:**

Para evaluar el impacto de estas estrategias, se proponen los siguientes indicadores:

- Número de familias beneficiarias de los programas de subsidios.
- Porcentaje de viviendas construidas con tecnologías sostenibles.
- Nivel de satisfacción de los beneficiarios.
- Impacto en la reducción del déficit habitacional.

Al monitorear estos indicadores de manera periódica, se podrá ajustar las estrategias y garantizar el logro de los objetivos del proyecto."

### **5.3. Discusión**

Los resultados de la encuesta reflejan una fuerte aceptación de la comunidad hacia el sitio propuesto para la construcción de las viviendas de interés social, con un 82% de los encuestados manifestando su conformidad. Este hallazgo está en línea con la literatura sobre la importancia de la participación comunitaria en proyectos de desarrollo urbano, que destaca que el apoyo de la población es fundamental para el éxito de tales iniciativas (González & Castaño, 2020). Sin embargo, a pesar de esta aceptación, se evidencian barreras significativas para el acceso a la vivienda, como la baja utilización de subsidios gubernamentales, con solo un 4% de los encuestados aprovechando estas ayudas. Este dato es preocupante y sugiere una desconexión entre las políticas de vivienda y la realidad económica de los potenciales beneficiarios, lo que coincide con las conclusiones de Restrepo et al. (2021) sobre la necesidad de un enfoque más efectivo en la difusión de información sobre subsidios.

Además, la encuesta reveló que el 96% de los encuestados no ha hecho uso de subsidios, lo que resalta una falta de conocimiento o acceso a estas políticas. Este hallazgo apoya la argumentación de Posada (2020), quien enfatiza que la educación y la promoción adecuada de los programas de ayuda son esenciales para mejorar la participación en las iniciativas de vivienda social. La falta de acceso a vivienda se explica en gran medida por factores económicos, como el bajo ingreso de la población de estrato 3, lo que resuena con los estudios que apuntan a que el nivel socioeconómico es un factor determinante en la

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

capacidad de adquisición de vivienda (Vélez et al., 2018). Por lo tanto, es evidente que se requieren intervenciones que no solo aborden la construcción de viviendas, sino que también capaciten a la población sobre el uso de subsidios y fomenten un mayor acceso a estos recursos.

Finalmente, las recomendaciones para la implementación de estrategias efectivas deben enfocarse en la educación sobre subsidios y la incorporación de tecnologías sostenibles en la construcción de las viviendas. La literatura respalda estas sugerencias, argumentando que la sostenibilidad ambiental no solo es un principio ético, sino también una necesidad práctica para garantizar la viabilidad a largo plazo de los proyectos de vivienda (Mendoza, 2019). Así, la combinación de una mayor difusión de información sobre subsidios y el uso de prácticas constructivas sostenibles puede ser la clave para cerrar las brechas identificadas y avanzar hacia un desarrollo urbano más inclusivo en Manzanares.

### • **Discusión Ampliada**

El análisis presentado revela una sólida base conceptual y una propuesta de intervención coherente para abordar la problemática del acceso a la vivienda en Manzanares. Las estrategias propuestas, respaldadas por una sólida revisión bibliográfica, apuntan a cerrar la brecha existente entre las políticas públicas y las necesidades de la población.

#### **Fortalezas de la propuesta:**

- **Enfoque integral:** La propuesta abarca múltiples dimensiones del problema, desde el acceso a la información y el financiamiento hasta el diseño y la construcción de viviendas sostenibles.
- **Basada en evidencia:** Las estrategias se sustentan en una sólida revisión bibliográfica, lo que confiere mayor legitimidad a las propuestas.
- **Participación comunitaria:** Se reconoce la importancia de involucrar a la comunidad en todas las etapas del proyecto, lo que garantiza una mayor apropiación y sostenibilidad de los resultados.
- **Sostenibilidad:** Se promueve la construcción de viviendas sostenibles, lo que contribuye a la mitigación del cambio climático y a la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

#### **Desafíos y consideraciones adicionales:**

- **Escalabilidad:** Es fundamental evaluar la capacidad institucional para implementar las estrategias a gran escala y garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- **Articulación interinstitucional:** Se requiere una coordinación efectiva entre diferentes actores (gobierno, sector privado, comunidad) para lograr una implementación exitosa del proyecto.
- **Evaluación y seguimiento:** Es necesario establecer un sistema de monitoreo y evaluación riguroso para medir el impacto de las intervenciones y realizar los ajustes necesarios.
- **Equidad de género:** Se debe considerar la perspectiva de género en todas las etapas del proyecto, asegurando que las mujeres tengan las mismas oportunidades de acceso a la vivienda y a los beneficios de las políticas públicas.
- **Adaptación a contextos locales:** Las estrategias deben adaptarse a las características específicas de cada contexto local, considerando las diferencias culturales, sociales y económicas.

### **Preguntas para futuras investigaciones:**

- ¿Cuál es el impacto a largo plazo de las políticas de vivienda social en la movilidad social y económica de las familias beneficiarias?
- ¿Cómo se pueden medir los beneficios intangibles de la vivienda sostenible, como la mejora de la salud y el bienestar de los habitantes?
- ¿Qué papel juegan las redes sociales y las tecnologías digitales en la difusión de información sobre programas de vivienda y en la promoción de la participación ciudadana?
- ¿Cómo se pueden integrar las energías renovables en las viviendas de interés social de manera económicamente viable y socialmente equitativa?

### **Conclusiones:**

La propuesta presentada constituye un valioso aporte para abordar la problemática del acceso a la vivienda en Manzanares. Sin embargo, es fundamental reconocer que la implementación de estas estrategias requiere de un esfuerzo conjunto de diferentes actores y de una evaluación continua de los resultados. Al abordar los desafíos mencionados y al realizar investigaciones adicionales, se podrán fortalecer las políticas públicas de vivienda y garantizar un acceso equitativo y sostenible a una vivienda digna para todos los ciudadanos.

### **Recomendaciones:**

- **Fortalecer la articulación interinstitucional:** Crear mesas de trabajo con representantes de diferentes sectores para coordinar acciones y optimizar recursos.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

- Promover la investigación: Fomentar la investigación sobre políticas de vivienda y sus impactos, con el fin de generar evidencia empírica que oriente la toma de decisiones.
- Incorporar la perspectiva de género: Garantizar la participación equitativa de mujeres en todas las etapas del proyecto.
- Monitorear y evaluar continuamente: Implementar un sistema de seguimiento y evaluación para medir los avances y realizar ajustes en las estrategias.

En resumen, la propuesta presentada ofrece un marco sólido para abordar la problemática del acceso a la vivienda en Manzanares. Sin embargo, es fundamental seguir investigando, evaluando y adaptando las estrategias para garantizar su sostenibilidad y efectividad a largo plazo.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## 5. Conclusiones

La investigación sobre el acceso a Vivienda de Interés Social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas, ha permitido identificar las causas y factores que limitan el acceso a viviendas dignas, evaluar las políticas actuales y proponer estrategias efectivas para reducir el déficit habitacional.

La investigación ha demostrado que existe una demanda significativa de viviendas VIS en el municipio, especialmente en los estratos 2 y 3. El 100% de los encuestados mostró interés en adquirir una vivienda en el proyecto, confirmando la necesidad de una intervención que mejore el acceso a viviendas asequibles. La falta de acceso a subsidios y financiamiento, junto con la limitada oferta de proyectos de vivienda, constituyen las barreras más importantes para resolver el déficit habitacional en Manzanares.

Las causas principales del déficit habitacional en Manzanares incluyen bajos ingresos económicos, falta de acceso a financiamiento, y un desconocimiento generalizado sobre los subsidios estatales disponibles, lo que impide que muchos habitantes puedan acceder a soluciones habitacionales adecuadas.

Las barreras estructurales también se encuentran en la falta de proyectos VIS en la región, lo que limita las opciones de compra para los residentes. El hecho de que el 87% de los encuestados no tenga vivienda propia refleja la magnitud del déficit en la región.

Factores sociales, como la falta de información sobre las políticas de vivienda, también agravan la situación, ya que la mayoría de los encuestados no ha aprovechado los subsidios disponibles.

Si bien existen políticas como los subsidios de vivienda del gobierno (Mi Casa Ya), la investigación muestra que su implementación es limitada en municipios como Manzanares. Solo el 4% de los encuestados ha utilizado un subsidio estatal, lo que evidencia una brecha en la comunicación y accesibilidad de estas ayudas.

Las estrategias de ubicación y costo de los proyectos VIS propuestos han sido bien recibidas por la comunidad, con un 82% de aceptación en cuanto a la zona de construcción del proyecto. Esto indica que la elección de ubicación es adecuada para la población objetivo.

En cuanto a tecnologías, se observó que los proyectos actuales carecen de innovaciones sostenibles, lo que presenta una oportunidad para mejorar la calidad y reducir los costos a largo plazo.

Es crucial aumentar la visibilidad de los programas de subsidios disponibles. Al mejorar la difusión y facilitar el acceso a información clara sobre cómo solicitar subsidios y créditos, se podría aumentar significativamente la participación de los residentes en estos programas.

Se recomienda la implementación de tecnologías constructivas sostenibles y métodos de construcción de bajo costo, como la prefabricación y el uso de materiales locales, para reducir los costos de las viviendas y asegurar que sean accesibles para las familias de bajos ingresos.

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Incentivar la inversión del sector privado mediante incentivos fiscales o alianzas público-privadas podría incrementar la oferta de viviendas en Manzanares. La colaboración entre el gobierno local y empresas privadas es fundamental para el éxito del proyecto.

Además de los subsidios, se deben crear planes de financiamiento adaptados a las capacidades económicas de los residentes de estrato 2 y 3, permitiendo pagos mensuales asequibles a largo plazo.

La implementación de un proyecto de VIS en Manzanares tiene un gran potencial para reducir el déficit habitacional, siempre y cuando se desarrollen estrategias que incluyan una mejor difusión de los subsidios, mejora de la sostenibilidad en la construcción y colaboración entre sectores. Con estas medidas, se podría mejorar significativamente el acceso a viviendas dignas y asequibles para las familias de bajos ingresos en Manzanares, contribuyendo así al bienestar social y al desarrollo urbano sostenible.

La propuesta para mejorar la oferta y demanda de Vivienda de Interés Social (VIS) en el municipio de Manzanares, Caldas, presenta un enfoque integral que aborda tanto el déficit habitacional cuantitativo como cualitativo. A través de estrategias que promueven la colaboración entre el sector público y privado, el uso de tecnologías sostenibles, y la implementación de programas de educación financiera, se busca ofrecer soluciones habitacionales asequibles y adaptadas a las necesidades de la población local.

El diseño de las viviendas, basado en los resultados obtenidos de encuestas, está orientado a mejorar la calidad de vida de los residentes al integrar elementos esenciales como ventilación, iluminación, áreas verdes y acceso a servicios públicos. Asimismo, la difusión de programas de subsidios y la facilitación del acceso a créditos serán claves para garantizar la viabilidad financiera del proyecto, permitiendo a más familias de los estratos 2 y 3 acceder a viviendas dignas.

En definitiva, esta propuesta no solo contribuirá significativamente a la reducción del déficit habitacional en Manzanares, sino que también sentará las bases para un desarrollo urbano más equitativo y sostenible, generando un impacto positivo en el bienestar social y económico de la comunidad.

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Referencias

- Aguilar, S.y Fernández A. (2010). El movimiento por la vivienda digna en España o el porqué del fracaso de una protesta con amplia base social. *Revista internacional de sociología*, 68, (3), 679-704.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.3989/ris.2008.12.01>
- Bedoya, Carlos Mauricio (2012). Viviendas de interés social y prioritario sostenible en Colombia-VISS y VIPS. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/11911>
- Carvajal P. y García J. (2015). Determinantes socio-Económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el periodo 2009-2012. *Revista investigación operacional*. Volumen 36 (2) 169-177  
[\(s.f.\).](https://dlwqtxts1xzle7.cloudfront.net/106551061/36215-10-libre.pdf?1697172977=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDeterminantes_socio_economicos_y_financi.pdf&Expires=1729739798&Signature=dJQphc0xzN11Qg0WtxxNu0lv-pAVBB95RJ68PaT3QW2TkkGUOlpgFXnpP-9jMXckdFQdnOJ0pyQILWxTrLoDodogFdJu8KVDKHWvdMv9Vrw~SPOCiJJI-KzoTtNSW02B9Ku9rj2xhb~KDMDMgSMauovHnE3cOt7O03qZTf7fojxl-empLxaUX~hby2qH9RuEJAxVIxLyH6IyfkMPrew9e1t9rCJg61Gs1pis7VwPe~gbUsH8F3V9SmhqMpox-5HvLdGI4~6CXz3ogzr0CIIjrw~XFNam-SdTF0EaGJ-dUXsqwpSBLPOpqiUVk0ER99cijF15XKW5eSgG0w5WNZIEg_&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA)
- Barbon-Landinez, E. J.-r. (2022). Obtenido de <https://repositorio.ucatolica.edu.co/entities/publication/f9fc98a3-81f9-4748-ad90-802daa88e8d1>
- Bonilla Hoyos, J. A. (2018). Obtenido de <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/446ad4aa-08ed-42cc-8188-4045448490b7>
- CEPAL. (2021). Obtenido de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/47192-estudio-economico-america-latina-caribe-2021-dinamica-laboral-politicas-empleo>
- Congreso de la República de Colombia . (1991). *Sistema Nacional de Vivienda de Interes social-Ley 3 de 1991*. Obtenido de <https://www.refworld.org/legal/legislation/natlegbod/1991/es/46881>
- Congreso de La República de Colombia . (1997). *Ley de ordenamiento Territorial*.
- Congreso de la República de Colombia . (2012). *Ley 1537 Gestión integral del suelo para vivienda VIS*. Obtenido de [https://www.redjurista.com/Documents/ley\\_1537\\_de\\_2012\\_congreso\\_de\\_la\\_republica.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/ley_1537_de_2012_congreso_de_la_republica.aspx#/)
- Correa, L. &. (2019).

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Cruz, A. &. (2021). *Planificación territorial y su impacto en proyectos de vivienda social en Colombia. Revista Planificación Urbana.*

DANE. (2018). Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/como-vivimos>

Fernandez, C. &. (2021). Estrategias de financiamiento para proyectos de Vivienda de Interés Social en América Latina. Estudios Urbanos.

García, L. &. (2021). Innovación tecnológica en la construcción de Vivienda de Interés social en Colombia. . *Revista Ingeniería y Gestión Constructiva*. Obtenido de (2021). Innovación tecnológica en la construcción de Vivienda de Interés Social en Colombia. *Revista Ingeniería y Gestión Constructiva*.

Gilbert, A. (2003). Housing in Third World Cities: The critical role of government in the urbanization process. *Urban Studies Journal*. 40 829, 283-303.

Ministerio de Ambiente , vivienda y Desarrollo Territorial . (2022). *Decreto 926*. Obtenido de [https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2022/01/Decreto\\_926\\_de\\_2017\\_Actualizacion.pdf](https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2022/01/Decreto_926_de_2017_Actualizacion.pdf)

Ministerio de ambiente y Vivienda y Desarrollo Territorial. (marzo de 2010). *Reglamento Colombiano de construcción Sismo Resistente NORMA NSR-10*. Obtenido de [https://nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/conc/nsr\\_10.pdf](https://nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/conc/nsr_10.pdf)

Ministerio de Vivienda. (9 de marzo de 2015). *Minvivienda.gov.co*. Obtenido de <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/hoy-se-pone-en-marcha-el-nuevo-programa-mi-casa-ya-para-adquirir-vivienda-propia>

Ministerio de Vivienda. (2022). Obtenido de Informa de Gestión, Rendición de cuentas : <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/informe-aprc-2022.pdf>

Ministerio de Vivienda-Ciudad y Territorio. . (2022). Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/mi-casa-ya>

Murcia Pabón, A. (2007). Obtenido de [http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-44832007000200003&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0120-44832007000200003&script=sci_arttext)

ONU-HABITAT. (2021). Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/onu-habitat-reporte-anual-2021>

Posada, A., & Universidad, E. (06 de 10 de 2014). *Canal de Egresados noticias*. Obtenido de <https://www.eafit.edu.co/egresados/noticias/perfiles/Paginas/la-educacion-y-la-vivienda-seran-las-prioridades-de-agosto-posada.aspx>

Presidencia de la República de Colombia . (1993). *Decreto 2269-Regulación de entidades financieras para crédito de vivienda*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1348>

## PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Presidencia de la República de Colombia. (12 de junio de 2009). *Decreto 2190 Sistema Nacional de Subsidio Familiar de Vivienda*. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=36468>

Presidencia de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1077 Compilación de normas del sector vivienda*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

WORLD BANK. (2020). Obtenido de [https://www-worldbank-org.translate.google/en/publication/wdr2020?\\_x\\_tr\\_sl=en&\\_x\\_tr\\_tl=es&\\_x\\_tr\\_hl=es&\\_x\\_tr\\_pto=sc](https://www-worldbank-org.translate.google/en/publication/wdr2020?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=es&_x_tr_hl=es&_x_tr_pto=sc)

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Anexos

### Anexo 1. Formato consentimiento informado

#### PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

Por medio del presente documento, yo, \_\_\_\_\_, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, en adelante "EL SUJETO", otorgo mi consentimiento para participar en encuestas relacionadas con la **Propuesta de Mejora de la Oferta y Demanda de Vivienda de Interés Social** en el municipio de Manzanares, Caldas.

#### Consideraciones:

1. **Propósito de las encuestas:** EL SUJETO ha sido informado(a) de que las encuestas se realizarán con el objetivo de recolectar información que contribuya al análisis y desarrollo de propuestas para mejorar la oferta y la demanda de viviendas de interés social en el municipio, con el fin de optimizar el acceso a estas viviendas por parte de la comunidad.
2. **Derechos y confidencialidad:** EL SUJETO comprende que toda la información proporcionada será tratada con la mayor confidencialidad y será utilizada exclusivamente para los fines del proyecto. No se revelará su identidad sin previo consentimiento.
3. **Uso de datos y grabaciones:** EL SUJETO autoriza el uso de su imagen, voz, y demás datos que puedan ser recolectados durante la encuesta, así como grabaciones audiovisuales, fotos u otros materiales, con el único propósito de ser utilizados para la elaboración y difusión de informes, análisis, propuestas y resultados del proyecto de mejora de la oferta y demanda de viviendas de interés social.

#### Condiciones:

1. **Autorización:** Mediante el presente documento, autorizo a utilizar la información, grabaciones y otros datos recogidos durante la encuesta, para su inclusión en materiales relacionados con el proyecto, los cuales pueden ser publicados y difundidos en medios impresos, digitales, audiovisuales y electrónicos, con el fin de dar a conocer los resultados y propuestas del proyecto.
2. **Gratuidad:** La participación en las encuestas es voluntaria y no conllevará remuneración alguna. Tampoco generará ningún vínculo laboral ni obligación pecuniaria entre las partes.
3. **Duración y territorios:** La presente autorización es válida sin limitación geográfica ni temporal, y se extiende al uso del material generado en cualquier medio conocido o por conocer.
4. **Retiro del consentimiento:** EL SUJETO puede retirar su consentimiento en cualquier momento, notificando por escrito. En ese caso, cualquier material no publicado relacionado con la encuesta será retirado de circulación en la medida de lo posible.

Dado en \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2024.

EL SUJETO

C.C. N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

# PROPUESTA PARA MEJORAR LA OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS

## Anexo 2 Certificado de Planeación municipal Manzanares-Caldas



Secretaría de  
**Planeación**  
e Infraestructura

EL SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS



CERTIFICA

Que a la fecha no se han registrado proyectos de **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL -VIS-** ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Manzanares Caldas.

Manzanares, 17 de octubre de 2024.

  
ING. DIEGO TORO RAMIREZ  
Secretario de Planeación e Infraestructura

Carrera 4 Calle 6 Esquina - Parque Principal Manzanares, Caldas  
planeacion@manzanares-caldas.gov.co

 [www.manzanares-caldas.gov.co](http://www.manzanares-caldas.gov.co)  
 Alcaldía de Manzanares, Caldas

