

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ 2022-2035,
IMPACTO EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA CIUDAD**

Elaborado por:

Juanita Benavides Amado, Especialización Administración Financiera

Leslie Catherine Camacho Aguilar, Especialización Administración Financiera

Oscar Alberto Báez Galvis, Especialización Inteligencia Comercial y de Mercadeo

Edicson Augusto Aldana González, Especialización Administración Financiera

Universidad EAN

Escuela de Formación en Investigación

Seminario de Investigación de Posgrado

Bogotá

22/05/2022

Contenido

TABLA DE ILUSTRACIONES.....	3
Resumen.....	4
Problema de Investigación.....	6
Antecedentes	6
Descripción del Problema	9
Pregunta de Investigación	10
Objetivos.....	10
Objetivo General	10
Objetivos Específicos.....	10
Justificación	11
Marco Teórico.....	12
Urbanización:	12
Plan de Ordenamiento Territorial:.....	13
Déficit habitacional:	13
Vivienda:	15
Vivienda de Interés Social (VIS):	15
Sector Construcción Colombia y Bogotá:.....	18
Metodología	21
Enfoque	21
Alcance.....	21
Diseño de la investigación.....	22
Definición de Variables.....	25
Población y Muestra.....	28
Selección de métodos o instrumentos para recolección de información.....	29
Análisis y discusión de los resultados.....	31
CONCLUSIONES	42
Referencias.....	44

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Uso de subsidio en la compra de VIS.....	32
Ilustración 2: Oferta de suelo.....	33
Ilustración 3: Distribución oferta de suelo.....	34
Ilustración 4: Efecto de la construcción.....	36
Ilustración 5: Incremento en costos	37
Ilustración 6: Variables impactadas.....	38
Ilustración 7: Utilidad Ilustración 8: Costos	39
Ilustración 9: Oferta de nuevos proyectos Ilustración 10: Uso y disponibilidad de suelos.....	40
Ilustración 11: Nuevas variables.....	41
Tabla 1: Identificación de Variables.....	25
Tabla 2: Técnicas de análisis de datos.....	30

Resumen

Ante el crecimiento poblacional presentado en los últimos años en la ciudad de Bogotá, las autoridades se han visto en la necesidad de establecer lineamientos que protejan el uso del suelo y que regulen la expansión y construcción de viviendas. Es así como el Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035 (POT), busca mejoras en infraestructura, espacios públicos, vivienda de interés social (VIS) y la densificación de la ciudad, lo anterior bajo un marco que le apunta a la sostenibilidad.

El objetivo de esta investigación es dimensionar el posible impacto que generaría el POT 2022-2035 en el sector de vivienda VIS, considerando los factores de oferta y demanda, y cómo las constructoras divisan el panorama ante la implementación de este nuevo POT, incluyendo la descripción de algunos de los retos que éstas tendrían que afrontar.

El lector está ante una investigación mixta, cuyo insumo principal es el análisis de la información recolectada a una muestra no representativa del sector de la construcción, utilizando al mismo tiempo datos secundarios de fuentes oficiales, lo cual permite complementar los datos obtenidos, con el fin de dimensionar de esta manera el impacto que podrá causar la implementación del POT en el sector y específicamente en el desarrollo de nuevos proyectos VIS.

De igual manera, esta investigación pudo encontrar evidencia empírica sobre algunos indicios de afectaciones negativas que se podrían presentar en la oferta de viviendas VIS, debido al incremento en el metraje mínimo de la construcción, lo cual aumenta los costos y reduce la utilidad y las unidades residenciales a construir; por esta razón se prevería un déficit habitacional y un desplazamiento de este tipo de proyectos fuera de la ciudad o hacia sus periferias. Sin embargo, se recomienda a futuros

investigadores, cambiar la metodología de recolección de información primaria a métodos como grupos de enfoque o entrevistas que permitan tener una mayor profundidad en las respuestas, de igual forma se sugiere ampliar el rango de entrevistados a una muestra más representativa del sector.

Palabras clave: Urbanización, subsidio, suelo, vivienda interés social (VIS), plan de ordenamiento territorial (POT).

Problema de Investigación

Antecedentes

Crecimiento poblacional y acceso a viviendas en Colombia

Durante las últimas 3 décadas, Colombia pasó de tener una población de treinta y dos millones setecientos sesenta y siete mil ciento diez (32.767.110) habitantes en el año 1988 (DANE, 2005), a cuarenta y ocho millones doscientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cuatro (48.258.494) habitantes al año 2018, lo cual representa un incremento cercano a lo que era la mitad de la población de Colombia en 1988, siendo exactamente, un incremento de 47,28% (DANE, 2020). Con base a los últimos dos censos poblacionales realizados, año 2005 y 2018 respectivamente, se encuentra que, entre estos años el número total de hogares aumentó en un 25,78%, pasando de 10.570.899 a 14.243.223 y el total de viviendas incrementó en un 22,92%, de 10.390.207 a 13.480.729 (DANE, 2020).

Este aumento en la población puede llegar a generar un déficit habitacional urbano, el cual requiere ser atendido por el sector de la construcción, teniendo en cuenta que éste juega un papel importante como oferente a esta necesidad. Una prueba de ello es que para el año 2018, el Producto Interno Bruto (PIB) se incrementó en un 2,8%, siendo aportado por el sector de la construcción el 0,3% (DANE, 2019).

Adicional a la contribución con la oferta de viviendas, esencial para un país, la dinamización del sector construcción es favorable para la economía colombiana, debido a que, según (BBVA, 2021), por cada peso invertido en el sector, este genera operaciones por 2,3 pesos

Con el fin de atender el déficit habitacional urbano, situado para el año 2020 en 21,6% (DANE, 2020), en la década entre el año 2011 y 2020, se construyeron dos millones de viviendas en el país, de las cuales, el 9,1% a Viviendas de Interés Prioritario (VIP), el 34,6% a Viviendas de Interés Social (VIS) y el 56,3% correspondió a viviendas No VIS. Del total de estas viviendas construidas, el 73% se realizó en los estratos 1 a 3, siendo el estrato 3 el más representativo (BBVA, 2021).

El POT para reglamentar el desarrollo de las ciudades

Esta situación de acceso a vivienda representa un reto de ocupación urbana en Colombia. Con base en esta necesidad y teniendo en cuenta la Ley 388 del 18 de julio de 1997, mediante la cual el estado colombiano dictaminó, entre otros, los lineamientos del uso “racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural” de los municipios colombianos (Ley 388, 1997), se define el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como el conjunto de estrategias, objetivos, instrumentos y programas, encaminados a orientar y administrar el desarrollo físico y la utilización del suelo, lo cual garantizará el desarrollo sostenible de las ciudades y municipios.

Bogotá adoptó su primer POT a través del decreto distrital 619 de 2000, que entró a un proceso de revisión y su final adopción en el 2004 con el Decreto distrital 190. Mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, se estableció un nuevo POT para la ciudad, con vigencia de 2022-2035; el cual propone la hoja de ruta para reactivar la economía de la ciudad, dinamizar el empleo y aumentar la inclusión socioeconómica de los ciudadanos, que permita reducir los índices de pobreza (Alcaldía de

Bogotá, 2022); de igual forma, se establecieron los parámetros de construcción mínima para las viviendas de interés social (VIS).

En entrevista dada al diario La República, el presidente de Constructora Bolívar, Carlos Arango, da su opinión respecto al tema, indicando *“Esa exigencia no se adapta a la nueva realidad del tamaño de los hogares. En Bogotá los hogares de una y dos personas son cerca de 45% del total de los hogares y para que una persona pueda comprar un apartamento para vivir solo, no necesita 42 m2.”* (Diario La República, 2021). Si bien esta es una opinión personal, abre la posibilidad de que las condiciones establecidas en el POT generen cambios en las dinámicas de las constructoras y la oferta de nuevas unidades VIS.

Durante los últimos años se ha generado una reducción en el déficit habitacional en Colombia, pasando de un 36,6 % en 2018 a un 31,4 % para el año 2020 (CAMACOL Bogotá & Cundinamarca, 2021). Esta tendencia de crecimiento continuó durante el 2021, año en el cual se evidenció una de las tasas de crecimiento de adquisición de vivienda más altas correspondiente al 21,5% (CAMACOL, 2021) evidenciando una dinámica interesante pese a la pandemia COVID-19.

Descripción del Problema

Bogotá se encuentra frente a un gran desafío en el sector de la construcción debido a que la oferta presentó una reducción del 9% en 2021 respecto al año inmediatamente anterior (CAMACOL, 2021), por otro lado, la demanda de vivienda nueva en Bogotá se ha incrementado en un 18,5% el último año (CAMACOL, 2021), datos que validan *el estudio de la aproximación de necesidad habitacional*, el cual indica que durante el 2022 y 2035 la ciudad debe construir de manera formal 82.117 viviendas anuales, en comparación con el promedio de producción anual registrado entre 2008-2020, de 33.827 unidades anuales (Secretaría Distrital de Planeación, 2021).

Ahora bien, teniendo en cuenta que con anterioridad al nuevo POT, las viviendas que se estaban construyendo y entregando contaban con áreas que oscilaban entre los 26 y 41 m², en ocasiones con una sola habitación, considerando la tendencia en la disminución del tamaño de las familias en Bogotá (Observatorio de Familias, 2020), el nuevo desafío consiste en cumplir con lo dispuesto en el POT y al mismo tiempo, lograr que la construcción de viviendas de interés social siga siendo un negocio rentable para las constructoras. Lo anterior, debido a que la demanda continuará en crecimiento, puesto que actualmente el 44,6% de los hogares de la capital viven en arriendo, de estos hogares el 42,9% están interesados en comprar vivienda propia y el 57,1% no cuenta con los recursos económicos suficientes, seguido de los hogares sin capacidad de endeudamiento. (Secretaría Distrital de Planeación, 2021).

Pregunta de Investigación

¿El Plan de ordenamiento territorial (POT) Bogotá 2022-2035 afecta el desarrollo de los nuevos proyectos de vivienda de interés social (VIS) en Bogotá?, de ser así ¿cómo afecta?

Objetivos

Objetivo General

Dimensionar el impacto que podría tener el POT 2022-2035 en el sector de la construcción, específicamente en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) en Bogotá.

Objetivos Específicos

- Analizar la situación actual del sector de la construcción de viviendas de interés social (VIS) en Bogotá.
- Determinar posibles impactos de la nueva norma sobre el mercado de la construcción y anticipar limitaciones/barreras nuevas y sus efectos en las políticas de las constructoras.
- Analizar cuáles ajustes al POT en su nueva versión pueden tener efecto directo o indirecto sobre el sector de construcción y específicamente las VIS.

Justificación

En vista de que la investigación planteada se relaciona con la construcción de vivienda VIS en la ciudad de Bogotá y los cambios que han surgido con ocasión de la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2022-2035, es preciso señalar que, a través de la investigación se busca identificar de qué manera repercuten dichos cambios en el sector directamente implicado, es decir, el sector de la construcción; teniendo en cuenta que el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda totales (ICCV) que comprende: Materiales, Mano de Obra y Maquinaria, se ha incrementado en un 54,5% durante el último año (CAMACOL, 2021) lo cual representa una barrera adicional en la edificación de nuevos proyectos de vivienda.

Esta investigación es de carácter exploratorio, enmarcado en el campo de comunicación, política y cultura, enfocada en el grupo político, por las implicaciones, y de sostenibilidad, por el alcance de sus pretensiones; teniendo una línea marcada en la sostenibilidad y valor compartido, buscando generar un análisis conceptual que contribuya a la determinación del impacto en la oferta de viviendas sociales VIS, con el fin de facilitar la discusión en el gremio; lo anterior teniendo en cuenta que son pocas las referencias sobre el POT 2022-2035 hasta el momento, convirtiendo esta investigación en uno de los primeros documentos a desarrollar sobre el tema.

Marco Teórico

Urbanización:

La palabra urbanización se define como el fenómeno del aumento significativo de la población humana en áreas urbanas, produciendo así una concentración de personas en una zona geográfica específica. (GeoEnciclopedia, 2000)

Una de las causas del crecimiento urbano obedece al desarrollo económico. Un factor que demuestra esta relación a lo largo de la historia es por ejemplo que, en las primeras ciudades ubicadas en Mesopotamia y Egipto, las personas buscaban asentamiento cerca a los cultivos teniendo en cuenta que su principal fuente económica era la agricultura. En china “Las explotaciones agrícolas más densas y productivas se encuentran justo detrás de las murallas de las ciudades” Esto significa que uno de los principales determinantes de las urbanizaciones de gran escala ha sido la proximidad a suelos agrícolas muy fértiles. (Mumford, 1956)

La urbanización en Colombia ha tenido un aumento significativo durante las últimas décadas, la población del país durante los años comprendidos entre 1951 y 1964 paso de 11.548.000 a 17.842.000 millones de habitantes respectivamente (Rother, 1968) y en los resultados del último censo realizado en Colombia en el año 2018 ya el país contaba con 48.258.494 millones de habitantes. De los cuales 7.181.469 habitantes pertenecían a la ciudad de Bogotá (DANE, 2019)

En Bogotá, la expansión urbana hacia los cerros orientales se empezó a notar para la década de los 80, un periodo de modernización e industrialización, además de hechos de violencia en los campos

que incitó la migración rural a la ciudad. Lo que provocó la intervención de entidades ambientales para finales de la década de los 90, con el fin de empezar un modelamiento del espacio (Meza, 2008)

Plan de Ordenamiento Territorial:

El ordenamiento territorial es la forma en la cual los Estados estructuran los países, ciudades, pueblos y/o asentamientos, en donde intervienen una serie de aproximaciones y conceptos dados desde enfoques económicos, urbanísticos, sociales, ambientales, etc. (O'byrne, 1999). Estos conceptos son consolidados en un Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual establece los modos, el tiempo (por medio de la vigencia) y las características al momento de desarrollar actividades económicas, académicas, culturales, entre otras, en un territorio determinado (O'byrne, 1999), centrando esta investigación en las necesidades en materia de sostenibilidad económica en el sector de la construcción, generadas en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) con la nueva reglamentación del POT “Bogotá Verdece 2022-2035”.

Déficit habitacional:

El concepto de déficit habitacional, más allá de la ausencia o falta de vivienda, involucra también las variables que inciden en la calidad de vivienda y hábitat, siendo así que la ausencia de una de ellas es considerada parte del déficit. Por tanto, además de que el concepto comprende el conjunto de carencias que existen en una vivienda, también tiene en cuenta las circunstancias del entorno en las que habita una población en un territorio específico. (OHCHR, 2020)

Durante el siglo XIX, la preocupación por el medio ambiente y espacio urbano llevó a los personales de sanidad en Colombia a tomar como referencia los manuales franceses de higiene, como base para orientar las reformas de las instituciones de higiene en la ciudad de Bogotá.

A partir de este análisis, se identificaron tres grupos de problemas sanitarios urbanos; el primero es el aspecto geográfico, la calidad de agua y el precario servicio de acueducto, lo cual dirigió la atención a los cerros orientales, principal fuente de agua. El segundo grupo es el espacio construido, pues temas como la ventilación, emplazamiento de barrios y cementerios, densidad poblacional, sistemas de abastecimiento de agua y desagües intervienen decisivamente en la morbilidad y mortalidad. Por último, el tercer grupo es la pobreza, debido a que las características de este grupo se enmarcan en malos hábitos de aseo, confinamiento y desamparo. (Londoño, 2002)

En el año 1886 el señor “*Higinio Cualla - alcalde de Bogotá (1884-1900)*” (Colón Llamas, 2019), preocupado por la mendicidad y la falta de gestión pública en cuanto a vigilancia, alumbrados nocturnos y aseo, apoyó la creación de un refugio de mendigos y junto a esta iniciativa nace la junta protectora de mendigos. Para este proyecto se destina un edificio habitable para este grupo de personas, en donde se separarían a los hombres y a las mujeres, y a los niños se les conduciría a asilos infantiles; la tarea de la junta protectora era conducir a los mendigos al refugio. Sin embargo, mediante el *acuerdo N. 5 de 1988*, se suprime la junta protectora de mendigos y el refugio queda a cargo del alcalde Higinio Cualla. (Secretaría General – Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018)

En 1889 el señor alcalde propuso la creación de un barrio de pobres, pues justificaba que los lugares que habitaban estas personas eran sitios “focos de infección e inmoralidad”, debido a que no tenían acceso a servicios públicos como luz y agua, no contaban con letrinas sanitarias; haciendo uso de los espacios públicos como excusado (Londoño, 2002)

Durante los años comprendidos entre 1914 a 1944, Bogotá tuvo una urbanización de más de 2800 hectáreas, adicional a las 800 con las que ya contaba en ese momento, lo cual significó un crecimiento histórico para la ciudad. (Colón Llamas, 2019).

Vivienda:

En el sentido más general, la vivienda se define como una estructura física que le permite a un grupo familiar satisfacer tanto sus necesidades biológicas como sociales y que al tratarse de un concepto que se encuentra inserto en lo económico, es un bien producido que puede ser transable. (Pérez, 2000)

Vivienda de Interés Social (VIS):

Según lo expresado en la Ley 1955 de 2019 y la Ley 388 de 1997, la Vivienda de Interés Social (VIS):

...es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). (Congreso de Colombia, 2019)

Sin embargo, para el caso de Bogotá, al tratarse de una ciudad con un número mayor a un millón de habitantes, el Decreto 1467 de 2019 establece en su artículo primero un tope máximo de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2019)

En Colombia nace la figura de vivienda de interés social en el año 1939, cuando el presidente Eduardo Santos decidió mediante el Decreto 200 de 1939 la creación del Instituto de crédito territorial (ICT), que se encargaría de coordinar con los bancos de crédito territorial los préstamos para trabajadores del campo. Esto con el fin de fomentar e incentivar las actividades de construcción de vivienda campesina. (Presidencia de la República de Colombia, 1939)

Para el 15 de enero de año 1991 se adoptó la ley 3, que decretó la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Con la entrada en vigencia de esta ley el estado dejó de ser el único administrador de la construcción de viviendas de interés social, créditos y subsidios para la adquisición de las mismas y pasó a manos de cualquier entidad pública o privada que cumpliera “funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza” (Congreso de Colombia, 1991)

El Instituto de crédito territorial (ICT), pasó a ser el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), quien dentro de sus funciones tenía la administración de los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda., sin embargo, en el año 2003 todas las funciones asignadas al INURBE pasaron a la nación mediante el “*decreto 554 de 2003, articulo 11-39.*” (Banco de la republica, 2022)

En los últimos años la oferta de vivienda de interés social-VIS y vivienda de interés prioritario-VIP en Bogotá se ha incrementado de manera significativa (Secretaria del Hábitat, 2022), encontrando que entre el 2011 y el 2020 en Bogotá se construyó un total de 379.000 viviendas, de las cuales 25.000 fueron VIP, 158.000 VIS y 196.000 No VIS. La construcción de Viviendas VIS se incrementó en un 17,4 %, pasando de 52% entre el 2011 y 2015, a un 63% entre el 2016 y 2020, predominando la construcción de apartamentos sobre casas. Del total de las viviendas vendidas en el 2020, el 68% correspondió a vivienda social, lo cual demuestra que es el tipo de vivienda más apetecida en el mercado, además de la conveniencia que representa para cerrar el déficit habitacional, el cual afecta al 36,6% de los hogares. (BBVA, 2021)

En 2020, el aumento de los costos para la construcción de vivienda fue superior que la inflación y que los precios de venta, debido a los altos precios del hierro y del acero en su mayoría, los cuales no logran ser compensados, en su totalidad, por el bajo crecimiento de los costos de la mano de obra y de maquinaria y equipo. Dado lo anterior, y teniendo en cuenta la ciclicidad que ha estado favoreciendo a las

viviendas VIS desde finales de 2018, los precios por metro cuadrado están aumentando más rápido que los de la vivienda no VIS. (BBVA, 2021)

No obstante, la vivienda de interés social actualmente se encuentra impulsando la recuperación de la construcción y se prevé que seguirán ganando participación junto con las viviendas de mediano valor (BBVA, 2021).

Sector Construcción Colombia y Bogotá:

La actividad de la construcción suele ser considerada una industria vital para los países, encargada de dinamizar la economía a través de una serie de sectores productivos directamente asociados a ella, como son la producción metalúrgica, cementera, madera, el sector del transporte, entre otros, movilizandando regularmente a un número importante de trabajadores directa e indirectamente; de igual forma, se encarga de incentivar el bienestar social a través de la creación de viviendas e instalaciones que permiten elevar el nivel de vida de la población. (Gomez & Lacoste, 2020)

El valor agregado del sector de la construcción para el año 2021 en Colombia creció en un 5,7% en comparación con el mismo periodo de 2020. Una de las variables que explica este crecimiento es que la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales creció en 11,6%. (DANE, 2022)

Respecto a las edificaciones residenciales, el índice de costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) es calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE, y para el caso de la ciudad de Bogotá. Al analizar la evolución del Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) y el ICCV para la ciudad de Bogotá, se encuentra que entre 2006 y 2018 los precios de la vivienda nueva se

incrementaron más de tres veces, creciendo a una tasa anual promedio del 10,3%, mientras que los costos de la construcción aumentaron en promedio al 3,1% por año (Min vivienda, 2020).

De acuerdo con (Salazar, 2013), los precios de la vivienda en los proyectos ofertados se han incrementado debido a los elevados costos de construcción, tasas de interés bancarias y precio del suelo, mientras que, por el lado de la demanda, el precio disminuye al aumentar el stock de proyectos y crece ante un mayor costo sobre el uso de la vivienda. En la práctica, cualquier falla en el mercado, puede generar una desalineación entre las decisiones de oferta y demanda de vivienda (CAMACOL, 2016).

El IPVN siempre han estado en aumento, especialmente los precios de la vivienda de medio y alto costo, sin embargo, los precios de la vivienda VIS, no presentan grandes incrementos o grandes caídas, y ello se debe a que es un mercado intervenido por cuenta de la legislación colombiana y a una mejor voluntad de gobiernos nacionales y territoriales para proveer vivienda a los sectores más pobres de la sociedad colombiana (Díaz & Galeano, 2014).

Para el caso de la ciudad de Bogotá, el índice de precios del suelo en Bogotá (IPSB) es calculado por el Banco de la República, y mide la evolución anual del valor de la tierra urbana residencial de la capital, relativo al IPC. Se calcula a partir del precio promedio del metro cuadrado de suelo en diferentes zonas residenciales de Bogotá, cuya fuente es la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, especificando lo relativo al IPVN permitiendo medir la evolución mensual de los precios para Bogotá y municipios aledaños a Bogotá. (Banco de la República, historia N. 349)

Hernández (2014) establece que, el costo del terreno representa casi el 20% del valor de una vivienda en Bogotá, lo cual permite inferir que el valor del terreno tiene una relación directa con el precio de venta de la vivienda; a mayores costos del suelo, mayor será el valor de la vivienda, para el caso de Bogotá específicamente, estudios econométricos determinan que, si el valor de la tierra aumenta en un 10%, el precio de las viviendas se incrementará un 3,8% (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020). Es importante que el gobierno Distrital habilite nuevos planes parciales para la construcción de viviendas VIS, haciendo énfasis en el rol que desempeña la presión del precio del suelo y sus consecuencias sobre la disponibilidad de oferta VIS, así como una revisión de la interacción de la oferta y la demanda teniendo en cuenta los precios tope establecidos para este tipo de vivienda. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020).

Es apresurado inferir que el precio del suelo se incremente notablemente a causa de la expedición del nuevo POT “Bogotá Reverdece 2022-2035”; sin embargo, el área mínima habitable para unidades VIS dada en el POT y que, debe ser de 42 metros cuadrados (m^2), podría tener una implicación en la oferta de nuevos proyectos, tal como ocurre actualmente, en donde respecto a enero del año pasado está cayó un 36% (Callejas, 2021).

Metodología

Enfoque

De acuerdo con el problema de investigación que procede, el enfoque con el cual se abordará esta investigación será de índole mixto. Esto debido a las características y necesidades de analizar datos cuantitativos y cualitativos en algunas particularidades sobre la posible afectación en la implementación del nuevo POT en la ciudad de Bogotá y el impacto en el sector de la construcción, respecto a la oferta de vivienda VIS.

Estas variables serán determinantes para soportar la elección de la herramienta de recolección de datos; como lo sugiere Hernández, R. y Mendoza C.P. (2018) pág. 47 *“al no ser tan específico el problema de investigación, permite realizar una investigación cualitativa que se va enfocando progresivamente...”*. Por otra parte, la recolección de datos sin interpretación y medición numérica permitirá profundizar en los significados y su aplicación. En este caso, el objetivo principal no es la medición, es la comprensión.

Alcance

El alcance de esta investigación es de índole exploratorio, pues como lo indica la literatura *“Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes...”* (pág. 79).

Aunque el POT y el sector de la construcción son elementos bien definidos conceptualmente y en algunos casos, temas de investigación frecuente; en Bogotá, el POT no había interferido en los diseños, tamaños y oferta en general del negocio inmobiliario de VIS, por tal motivo, un análisis exploratorio que permita entender el futuro en las dinámicas de oferta y demanda de inmuebles tipo VIS, dará un punto de partida a estudios, por ejemplo sectoriales, mucho más minuciosos y adentrados en los detalles técnicos.

Finalmente, el alcance de la investigación es contribuir a la discusión sobre el impacto en la oferta de las viviendas VIS debido a la implementación del nuevo POT en la ciudad de Bogotá, adicional a esto, dar pie a nuevas investigaciones que permitan profundizar sobre este tema, ampliándolo al impacto sobre el sector de la construcción en la ciudad de Bogotá.

Diseño de la investigación

El diseño aplicado a esta investigación será transversal o transeccional, con recolección de datos en un único momento a través de encuestas de opinión con el objetivo de analizar las variables de forma prospectiva (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014).

Categorizada como no experimental, esta investigación busca observar el comportamiento de las constructoras frente a la implementación del nuevo POT en la ciudad de Bogotá, y cómo esta conducta afecta el mercado de viviendas VIS. Entendiendo esto, y de acuerdo al problema de investigación que precede, el enfoque que se le dará a esta investigación será mixto, puesto que, a partir del alcance dado en

los objetivos específicos, se considera relevante hacer su validación por medio de variables cuantitativas y variables cualitativas.

Ahora bien, para conseguir los objetivos específicos planteados, se realizará una encuesta con preguntas abiertas que permitan alimentar las variables cualitativas y preguntas cerradas que alimenten el componente cuantitativo. Es así como para el primer objetivo específico ***“Analizar la situación actual del sector de la construcción de viviendas de interés social (VIS) en Bogotá.”*** se utilizarán los datos de las preguntas 4 (¿En qué porcentaje de venta de proyectos VIS, los compradores hacen uso del subsidio de vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar?) y 5 (¿Cuáles son las localidades en las que hay mayor oferta de suelo para construir proyectos VIS?) de la encuesta y se complementará con información recolectada de otras fuentes oficiales basada en el marco teórico de la investigación.

Para cumplir con el objetivo de ***“Determinar los posibles impactos de la nueva norma sobre el mercado de la construcción y anticipar limitaciones/barreras nuevas y sus efectos en las políticas de las constructoras.”*** se han diseñado las preguntas 6 (¿Cree que la implementación del POT 2022-2035 tendrá algún efecto en la construcción de vivienda de interés social en Bogotá?), 7 (¿Cómo considera que la oferta de Vivienda de Interés Social será impactada con ocasión de la implementación del POT 2022-2035 en Bogotá?), 8 (¿Recientemente ha evidenciado algún cambio en la construcción de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Bogotá con ocasión a la implementación del POT), 10 (¿En qué porcentaje considera que variarían los costos de construcción en los proyectos VIS? ¿Por qué?).

Por último, para “*Analizar cuáles ajustes al POT en su nueva versión pueden tener efecto directo o indirecto sobre el sector de construcción y específicamente las VIS.*” se plantearon las preguntas 9 (¿Considera que los costos de la Vivienda de Interés Social en Bogotá se verán afectados con la implementación del POT 2022-2035?), 11 y 12 (Teniendo en cuenta que el metraje mínimo requerido para la construcción de vivienda VIS es de 42 mts², de acuerdo con lo establecido en el POT, considera que esto afectará la oferta de los proyectos de forma: positiva o negativa. De acuerdo con su respuesta anterior, por favor justifique) 13 (Con la implementación del nuevo POT y con base a su experiencia; seleccione el nivel de impacto que tendrán las siguientes variables para la constructora en la cual trabaja, siendo 1 el más bajo y 5 el más alto: utilidad, oferta de nuevos proyectos y uso y disponibilidad de suelos) y 14 (Desde su conocimiento en la problemática planteada, ¿considera que hay alguna variable importante que no se haya mencionado en las preguntas anteriores? Si es así, por favor resuma brevemente. De lo contrario responda N/A.) dentro del formulario de la encuesta.

La encuesta diseñada podrá ser consultada en el siguiente link. <https://acortar.link/Iq7oVu>

Definición de Variables

Las variables que más se ajustan y por tal motivo, contribuyen a validar los objetivos de la presente investigación son:

Tabla 1: Identificación de Variables

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones
Subsidios a viviendas VIS	Incentivos otorgados por el Gobierno Nacional que permiten estimular la adquisición de Viviendas de Interés Social.	La variable de subsidios a vivienda VIS la mediremos de forma cualitativa, por medio de fuentes oficiales	Es una variable simple, razón por la cual no está compuesta por dimensiones.
Intención de compra de vivienda	La intención de compra es una proyección futura del comportamiento del consumidor que va a contribuir significativamente a configurar sus actitudes.	El término comportamiento del consumidor se define como la forma en que los mismos buscan satisfacer sus necesidades a través de la búsqueda, compra, utilización, evaluación y desecho de los productos o servicios. Se enfoca en la forma en que los individuos toman decisiones para gastar sus recursos disponibles (tiempo, dinero y esfuerzo) en artículos relacionados con el consumo. Eso incluye el por qué, cuándo, cómo, dónde y con qué frecuencia compran y la evaluación que se realiza de lo adquirido.	Es una variable simple, razón por la cual no está compuesta por dimensiones.

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones
Precio del suelo	La dinámica del mercado del suelo urbano implica la interrelación de diversos factores económicos, políticos y sociales que son determinantes de su valor final. Para dar un valor al suelo el índice del precio del suelo en Bogotá (IPSB) se encarga de medir la evolución anual del valor de la tierra urbana residencial de la capital, relativo al IPC. Se calcula a partir del precio promedio del metro cuadrado de suelo en diferentes zonas residenciales de Bogotá.	La variable “precio del suelo” la mediremos de dos formas. En primer lugar, para lograr tener un contexto sobre su estado, acudiremos a información secundaria que logremos obtener de fuentes oficiales, como lo son CAMACOL, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, entre otras. Posteriormente, a través de la aplicación de la encuesta a las constructoras que tenemos acceso directo, conoceremos su opinión acerca de cómo consideran que puede verse afectado el precio del suelo con la entrada en vigencia del POT 2022-2035, en caso de que crean que efectivamente tiene algún impacto o si por el contrario consideran que no se verá afectado.	Es una variable simple, razón por la cual no está compuesta por dimensiones. Lo anterior, debido a que se manifiesta directamente a través de una unidad de medida que es el precio.
Variación Costos directos de un proyecto de construcción VIS 2020-2022	Valor de los costos operacionales Directos (Recursos que se incorporan físicamente a una obra como; materias primas, maquinaria, suelo,)	<ul style="list-style-type: none"> • Valor total de los costos operacionales directos por unidad de VIS construida 2020-2022 • Variación de precios en materia prima 	<ul style="list-style-type: none"> • Costes • Ámbito económico • Ámbito político • Costos de operación directa • Planeación financiera

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones
Variación de Costos indirectos de un proyecto de construcción VIS 2020- 2022	Valor de costos generales que intervienen en el desarrollo del proyecto; como gastos de administración, transporte, publicidad, vigilancia, entre otros.	<ul style="list-style-type: none"> • Valor total de los costos indirectos por unidad de VIS construida 2020-2022. • Tiempos de trámite y ejecución de licencias. • Costos mano de obra calificada en el sector. 	<ul style="list-style-type: none"> • Costes • Ámbito económico • Ámbito político • Costos de operación indirecta • Planeación financiera
Oferta VIS	Una forma para determinar los posibles impactos de la nueva normatividad planteada en el POT 2021-2025 sobre el mercado de la construcción, es por medio de la oferta; es decir la cantidad de viviendas VIS nuevas que están disponibles en el mercado para la venta; incorporando no solo las viviendas terminadas o en proceso, sino que también los nuevos proyectos y la afectación de los mismos, si llegaran a presentarse.	Una forma de revisar esta variable será encadenándola con las demás variables a analizar, determinando como estas interactúan en la oferta y si llegarían a afectarla; por ejemplo, la escase del suelo genera una necesidad de densificación por medio de la mayor construcción de edificios y así mitigar el costo del suelo. (Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016)	Entendiendo que el sector de la construcción refleja el aspecto de la oferta, y entendiendo la importancia que este sector tiene sobre el PIB total de la economía colombiana, es importante reconocer si el nuevo POT genera problemas estructurales de largo plazo (Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016), pese a que la demanda pudiese mantenerse constante, debido a las diferentes políticas públicas dadas en los subsidios. Es así como se podría sugerir que una mejora en políticas, traigan como consecuencia una mejora en la oferta, tanto cualitativa como cuantitativamente. (Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016)
Hábitat sostenible	Características que sugieren para las nuevas construcciones,	Medición de la implementación de nuevos modelos de desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo sostenible.

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones
	fomentando la sostenibilidad en los entornos urbanos.	sostenible en las construcciones de vivienda VIS en Bogotá.	<ul style="list-style-type: none"> • Políticas ambientales.
Ordenamiento Territorial	Reestructuración de espacios urbanos y rurales en armonía con el desarrollo económico, ambiental Y de crecimiento poblacional.	Cambios representativos en el sector constructor en cuando al desarrollo de proyectos VIS. Variación en el tamaño poblacional.	<ul style="list-style-type: none"> • Espacios y diseños. • Tamaños
Movilidad Sostenible	Diseño y desarrollo de nuevos espacios y corredores verdes, con mejoras de infraestructura peatonal, y cicloinfraestructura en pro de la descarbonización de los viajes en la ciudad.	Ubicación del desarrollo de proyectos VIS, mejora en la calidad de vida, y tiempos de movilización entre lugares.	<ul style="list-style-type: none"> • Estructuras • Medios de transporte sostenible • Mejora medio ambiente
Reglamentación POT	Conjunto de normas, leyes y disposiciones que rigen al plan de ordenamiento territorial.	Especificaciones técnicas de cumplimiento obligatorio en el desarrollo de proyectos VIS.	<ul style="list-style-type: none"> • Especificaciones técnicas. • Normatividad

Fuente. Elaboración Propia

Población y Muestra

La población de esta investigación, podría ser las constructoras oferentes de proyectos de vivienda VIS, con operación activa y futura en la ciudad de Bogotá, Colombia.

Al ser una investigación no experimental, y entendiendo que se cuenta con una capacidad operativa limitada para la recolección de datos, la muestra dada a esta investigación será de índole no probabilístico, teniendo la posibilidad de acceder a diez (10) representantes expertos del sector construcción; esperando obtener de esta interacción, la creación y comprobación de hipótesis en forma más precisa. Es importante destacar que se determina un margen de error del 5% (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014)

Selección de métodos o instrumentos para recolección de información

Los instrumentos que permitirán responder la pregunta de investigación, alcanzar los objetivos que se han planteado y medir las variables que se definieron en el presente documento, serán dos.

En primer lugar, se utilizará información secundaria, que se trata de toda aquella información que se logre extraer de páginas oficiales y que permita construir una base para el análisis del impacto del POT en el sector de la construcción de VIS.

Como segunda herramienta, se ha diseñado una encuesta que se encuentra en el siguiente enlace: <https://acortar.link/YMYC7v>.

Esta encuesta se aplicará a líderes de algunas constructoras a las que se tiene fácil acceso y que actualmente cuentan con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, quienes, con base en su conocimiento y experiencia en el mercado, harán posible la recolección de información valiosa para lograr dimensionar el impacto que podría tener el POT 2023-2035 en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) en Bogotá. Además, de analizar la situación actual del sector de la construcción de viviendas VIS y determinar los posibles efectos generados a consecuencia de la implementación del POT.

Tabla 2: Técnicas de análisis de datos

Instrumento	Técnica de análisis	Descripción
Información secundaria	<ul style="list-style-type: none"> • Mapas conceptuales, • Diagramas, • Esquemas, • Teorías, • Categorías e hipótesis, (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014) 	Se analizará la información en Biografías e historias de vida • Documentos, registros y artefactos • Grupos de enfoque • Entrevistas • Observación • Anotaciones y bitácora de campo de problemas similares frente al que estamos analizando.
Encuesta	Correlacional debido a que tipo de estudio tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular.	Se realizará un cuestionario con preguntas cerradas y abiertas que permita dar respuesta a la pregunta y objetivos planteados en la investigación.

Tabla2. Técnicas de análisis de datos, Fuente. Elaboración Propia,

Análisis y discusión de los resultados

Esta investigación tuvo la posibilidad de acceder a diez (10) representantes de algunas de las constructoras más importantes del país que ejecutan proyectos de vivienda de interés social; como lo son Colsubsidio, Cusezar, Amarilo, Concreto, entre otras.

En primer lugar, se analizó un aspecto importante sobre la trayectoria y experiencia de los encuestados en el mercado de la construcción, obteniendo que el 30% tiene de 6 a 10 años de experiencia en el mercado y el 40% cuenta con más de 10 años de experiencia. Aunque no es una muestra significativa, si puede responder de alguna manera a los objetivos de esta investigación, a través de la obtención de algunos datos que, se espera que sean de contribución al sector de la construcción de proyectos de Viviendas de Interés Social (VIS).

Dando paso a los resultados obtenidos de la encuesta, se encontró que el porcentaje de compradores de vivienda VIS que hacen uso de los subsidios de vivienda otorgados por los fondos del gobierno o por las cajas de compensación familiar, se concentra en el rango de 61% a 80% y de 81% a 100%, según el 80% de los encuestados. El 20% restante de los encuestados, conformado por las constructoras Korner y Actual Mobiliaria aseguran que entre un 31% a 60% de los compradores de vivienda VIS utilizan dichos subsidios. A continuación, se presenta la gráfica que ilustra la distribución detallada:

¿En qué porcentaje de venta de proyectos VIS, los compradores hacen uso del subsidio de vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar?

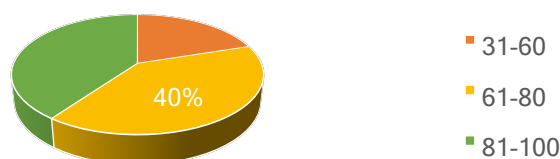


Ilustración 1: Uso de subsidio en la compra de VIS.

Fuente: Elaboración propia

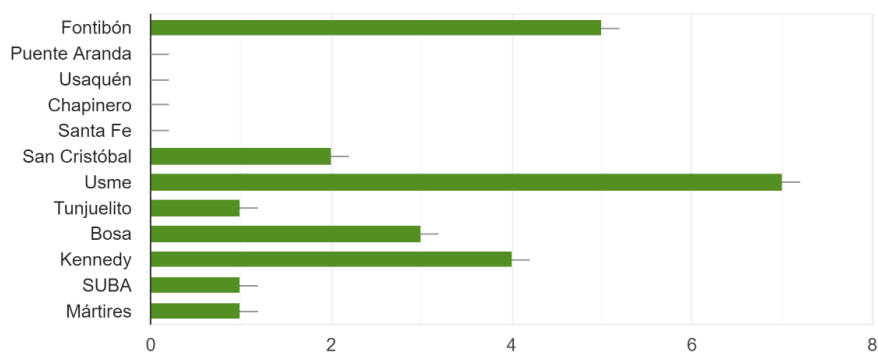
De acuerdo con los datos mencionados anteriormente, se puede deducir que, en promedio, el 65% de las familias o las personas que deciden comprar vivienda de interés social en el mercado colombiano y en los proyectos que son ofrecidos por las constructoras que se lograron encuestar, se apoyan de los subsidios de vivienda. Así mismo, la mayor parte de los compradores que hacen uso de estos subsidios adquieren los proyectos de vivienda ofertados por las constructoras Colsubsidio, Grupo Selerium, Concreto y Prabyc.

Es evidente entonces que la posibilidad de acceder a doble subsidio, constituye un incentivo para los colombianos a la hora de adquirir vivienda y su vez para el sector inmobiliario. Con este objetivo el

Gobierno al lanzó esta alternativa llamada “conurrencia de subsidios”, que integra ayudas del programa Mi Casa Ya y las de las Cajas de Compensación Familiar” (Century 21, 2019)

Ahora bien, de acuerdo con las constructoras encuestadas, la mayor oferta de suelo para construir proyectos de Vivienda de Interés Social, se encuentra distribuido en las siguientes localidades de la ciudad de Bogotá:

Ilustración 2: Oferta de suelo



Fuente: Elaboración propia

Tal como se evidencia en la gráfica anterior, dentro de las localidades que cuentan con mayor oferta de suelo para VIS, se encuentra la localidad de Usme, seguido de Fontibón, Kennedy, Bosa, San Cristóbal, Tunjuelito, Suba y Mártires. En contraste, en las localidades de Puente Aranda, Usaquén,

Chapinero y Santa Fe, no se concentra la oferta de suelo disponible para poder llevar a cabo los proyectos de construcción de vivienda VIS ofertados por las constructoras encuestadas.

Con el fin de obtener una mejor vista de los datos antes mencionados y entender cómo se encuentran distribuidos geográficamente, se presentan de la siguiente manera:

Ilustración 3: Distribución oferta de suelo



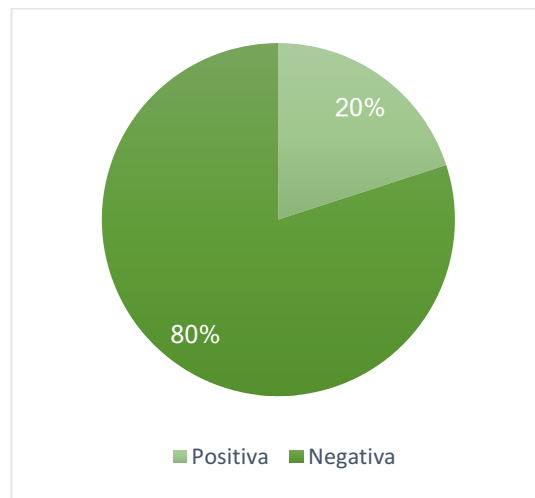
Fuente: Elaboración propia

Como se evidencia en el mapa, en el cual se señala las localidades con mayor oferta de suelo para la construcción de vivienda VIS según los encuestados, la mayor concentración de oferta se encuentra en las localidades en la periferia al sur y al este de la ciudad de Bogotá. Ahora bien, los estratos socioeconómicos de estas localidades son bajos, en su mayoría estrato 1, 2 y 3 (SDP, 2022). Lo cual, quiere decir que los costos de construcción de vivienda en estas localidades son inferiores si se compara con otras localidades en las cuales predomina la clase socioeconómica media-alta y alta, como lo son las localidades de Chapinero y Usaquén, en las cuales se concentra los estratos 4, 5 y 6. Esto se encuentra en línea con la población a la cual se encuentra dirigida los proyectos de Vivienda de Interés Social, que son las personas con menores recursos y posibilidad de acceso a una vivienda que no cuente con algún subsidio.

A la pregunta *¿Cree que la implementación del POT 2022-2035 tendrá algún efecto en la construcción de vivienda de interés social de Bogotá?* el 100% de los encuestados, considera que la implementación del POT en Bogotá tendrá un efecto en la construcción de los proyectos de vivienda VIS.

El 20% de los encuestados, considera que las implicaciones de este nuevo POT son un aspecto positivo para el sector, contrario a esto, el 80% de los encuestados manifiesta que el impacto de esta nueva norma sería algo negativo, tal como se evidencia en la gráfica. La variable que influye en este pensamiento es la que surge a raíz de la nueva exigencia de la norma, por medio de la cual el metraje de la vivienda debe ser de mínimo 42 mts².

Ilustración 4: Efecto de la construcción



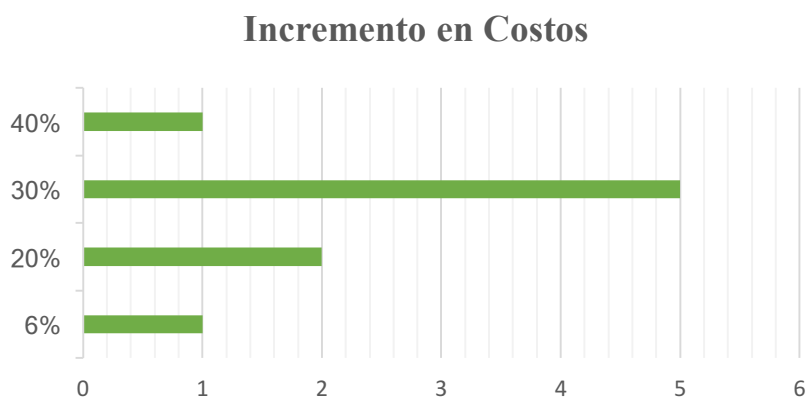
Fuente: Elaboración propia

Esta modificación en el espacio implica un ajuste a todo el modelo de construcción de viviendas VIS en Bogotá; partiendo de la presunción que el valor del inmueble se incrementará, los plazos de financiación también deben aumentar compensando el valor adicional que se deba pagar; ahora bien, se debe tener en cuenta que los precios de estos inmuebles están regulados, por tal motivo, si el costo del mismo aumenta el oferente no se puede exceder del tope estipulado por la ley, y debe compensar el déficit con menos servicios complementarios, provocando de esta manera un urbanismo deficiente, y por tanto, menos viviendas de calidad.

Esta situación restringirá la oferta de viviendas VIS en algunas zonas de la ciudad, y por consiguiente los desarrollos inmobiliarios VIS nuevamente serán trasladados en mayor medida a la periferia de la ciudad, puesto que el valor de la tierra en los municipios aledaños es menor.

Aunado a lo anterior, el 100% de los encuestados concuerdan que los costos indexados en el mercado de vivienda VIS se incrementarán para el 2022; de hecho, el 50% de la muestra afirma que el incremento podría llegar a ser de un 30% respecto al coste actual, incluyendo el incremento de los insumos y materiales de construcción.

Ilustración 5: Incremento en costos

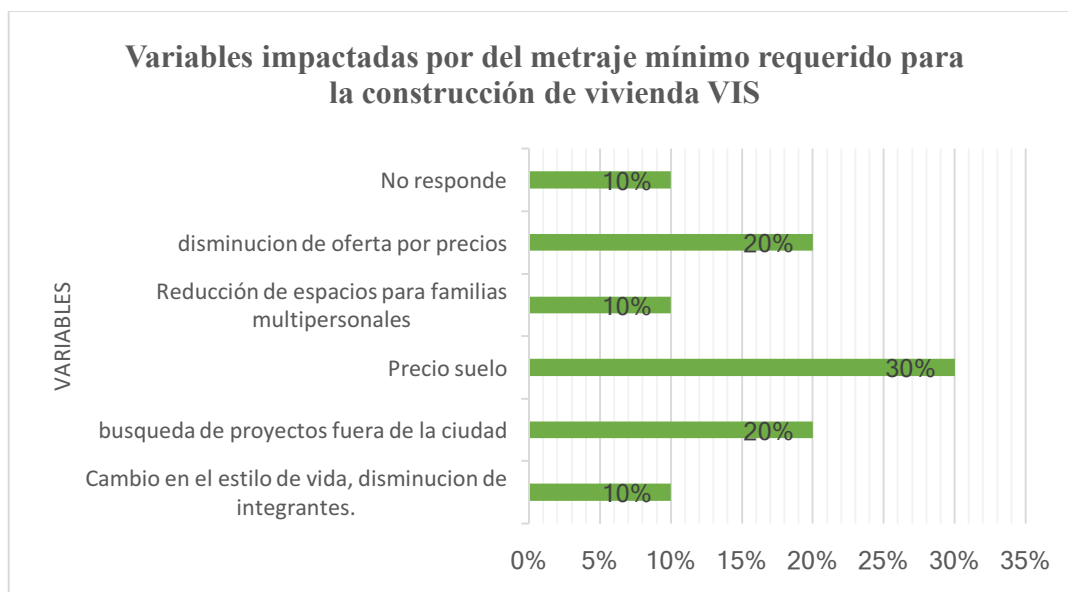


Fuente: Elaboración propia

En resumen, las variables que preocupan a los encuestados, debido a que consideran que se pueden ver afectadas por la implementación del POT, son las siguientes: disminución de oferta por precios,

reducción de espacios para familias multipersonales, precio del suelo, búsqueda de proyectos fuera de la ciudad, cambio en el estilo de vida, encontrando en el precio de suelo, con el mayor porcentaje de afectación.

Ilustración 6: Variables impactadas



Fuente: Elaboración propia

En la medición del nivel de impacto de las variables de; utilidad, costos, oferta de nuevos proyectos y, uso y disponibilidad de suelos, en donde los encuestados calificaron de 1 a 5, siendo 1 el más bajo y 5 el más alto, se obtuvo que la “Utilidad” tendría un nivel de impacto bajo para el 50% de los encuestados, un impacto medio para el 10% de los encuestados y un impacto alto para el 40% de los encuestados.

Ilustración 7: Utilidad

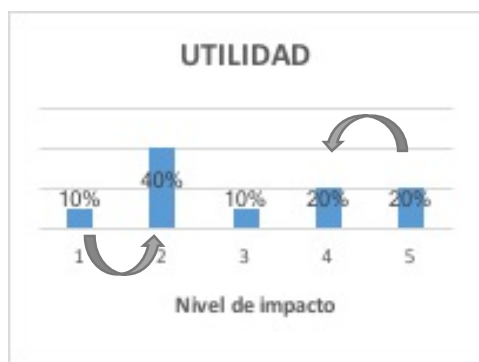
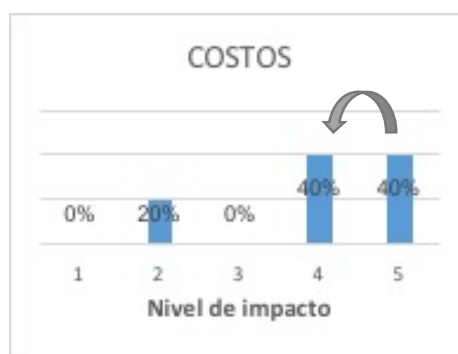


Ilustración 8: Costos



En cuanto a la variable “costos”, para el 80% de los encuestados tendría un nivel de impacto alto y para el 20% restante un nivel bajo.

Sobre la percepción de nivel de impacto en la oferta de nuevos proyectos de vivienda VIS, el 60% de los encuestados respondió que sería bajo, mientras que el 40% afirmó que el nivel de impacto sería alto.

Ilustración 9: Oferta de nuevos proyectos



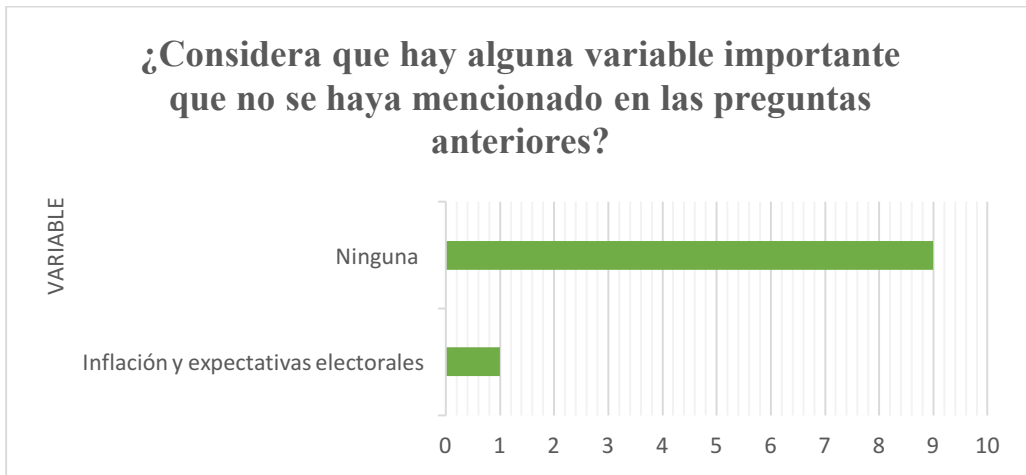
Ilustración 10: Uso y disponibilidad de suelos



En cuanto al uso y disponibilidad de suelos el 40% de los encuestados opinó que el nivel de impacto sería bajo, el 30% intermedio y el 40% alto.

Con la pregunta de cierre, *Desde su conocimiento en la problemática planteada, ¿considera que hay alguna variable importante que no se haya mencionado en las preguntas anteriores? Si es así, por favor resuma brevemente. De lo contrario responde N/A*, se identificó que la inflación y las expectativas por elecciones presidenciales son variables adicionales que afecten posiblemente el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas VIS.

Ilustración 11: Nuevas variables



Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES

En el desarrollo de esta investigación se logró determinar que el POT impactará considerablemente al sector de la construcción de viviendas VIS, como consecuencia del incremento del área mínima habitable para unidades VIS a 42 metros cuadrados (m²), lo cual posiblemente tendrá una implicación en la oferta de nuevos proyectos de vivienda en Bogotá. El incremento de los costos en los proyectos podría generar un déficit de vivienda, lo que a su vez podría desencadenar en el incremento de vivienda informal y un desplazamiento de proyectos y personas hacia las periferias de la ciudad de Bogotá.

De igual forma, se evidenció que la situación actual del sector de la construcción en Bogotá está enlazada al precio del suelo, el cual se ha incrementado notablemente, posiblemente a causa del POT, creando barreras en el mercado de la construcción de Bogotá al momento de estructurar proyectos de vivienda VIS, debido a que el metraje y diseño causarán un efecto negativo en la utilidad del proyecto, puesto que, existen topes máximos sobre precio para este tipo de viviendas.

Es claro que la ciudad de Bogotá requería con urgencia una actualización en su Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo, al parecer en los ajustes realizados a las VIS, no se tuvo en cuenta aspectos de mercado, e inclusive, aspectos demográficos como el número de integrantes por familias, y las implicaciones del aumento del metraje en los nuevos proyectos, lo que sin duda, puede ser importante para algunas familias o componentes de la sociedad, pero que si se revisan bajo la óptica de la oferta y la demanda, y en general del mercado, para las constructoras las implicaciones pueden ser en su mayoría, negativas.

Si bien se pudo confirmar que el impacto que tendrá el Plan de Ordenamiento Territorial para las constructoras de vivienda VIS en la ciudad de Bogotá será poco favorable, la investigación futura que se realice sobre esta materia podría en lugar de utilizar como herramienta de recolección de información una encuesta, un grupo de enfoque o una entrevista a los líderes de las constructoras, con el fin de poder obtener información más detallada acerca de las implicaciones y las razones por las cuales consideran que las variables abordadas se verán afectadas. De igual forma, se sugiere ampliar el rango de entrevistados a una muestra más representativa del sector.

Referencias

- Alcaldía de Bogotá. (2022). *Consulta aquí el ABC del POT 'Bogotá Verdece 2022-2035'*. Obtenido de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/pot-bogota-verdece-2022-2035/consulta-aqui-el-abc-del-pot-bogota-verdece-2022-2035>
- Banco de la República. (s.f.). *Catálogo de estadísticas*. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/catalogo>
- BBVA. (2021). *BBVA*. Obtenido de <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-colombia-2021/>
- Callejas, A. (28 de 07 de 2021). *El POT y las necesidades de la ciudad*. Obtenido de Camacol Bogota & Cundinamarca: <https://ww2.camacolcundinamarca.co/948-el-pot-y-las-necesidades-de-la-ciudad.html>
- CAMACOL. (2021). *CAMACOL*. Obtenido de <https://camacol.co/sites/default/files/descargables/TENDENCIAS%20ED%2022%20-%20DICIEMBRE%2020%20DE%202021-%20BAJA%20RESOLUCION%20%281%29.pdf>
- CAMACOL. (2016). *CAMACOL*. Obtenido de https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe%20Econ%C3%B3mico%2011%20VF_%20Formato.pdf pag 55
- CAMACOL Bogotá & Cundinamarca. (2021). *El POT y las necesidades de la ciudad*.
- Camelo Rincón, M., & Campo Robledo, J. (2016). Análisis de la política de vivienda en bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas Y Política Económica*.
- Century 21. (2019). *¿Cómo acceder al doble subsidio para la compra de vivienda VIS?* Obtenido de Century 21: <https://blog.century21colombia.com/vivienda-vis>
- Colón Llamas, L. C. (2019). *Crecimiento urbano y mercado de tierras en Bogotá, 1914-1944. Territorios, (40), 119-143*. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.6530>.
- Congreso de Colombia. (15 de Enero de 1991). *Ley 3 de 1991*. Obtenido de Artículo 1 : <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/0003%20-%201991.pdf>
- Congreso de Colombia. (25 de Mayo de 2019). *Ley 1955, 2019*. Obtenido de Art 85: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970>
- DANE. (2005). *COLOMBIA ESTIMACIONES 1985-2005*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-general-2005-1#estimaciones-demograficas-linea-base-2005>
- DANE. (2019). *DANE, Investigación PIB IV Trim 2018*. Obtenido de [//www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/presen_PIB_IVtrim18.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/presen_PIB_IVtrim18.pdf)
- DANE. (2020). *DANE, Boletín Déficit Habitacional*. Obtenido de www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/Boletin-tec-deficit-hab-2020.pdf
- DANE. (2020). *DANE, Infografía Censo Nacional*. Obtenido de www.dane.gov.co/files/censo2018/infografias/info-CNPC-2018total-nal-colombia.pdf
- DANE. (2021). *Demografía y Población, proyección de viviendas y hogares*. Obtenido de www.dane.gov.co

- DANE. (2022). *Boletín Técnico, Producto Interno Bruto (PIB) IV trimestre 2021*.
- Diario La República. (2021). *Diario La República*. Obtenido de www.larepublica.co/economia/el-pot-afectaria-la-oferta-de-vivienda-social-y-aumentaria-los-precios-en-bogota-3232617
- Díaz, G. H., & Galeano, G. P. (2014). *Evolución de los precios de la vivienda en Colombia*. Departamento Nacional de Planeación.
- FNA. (2022). *Concurrencia de subsidios*. Obtenido de Fondo Nacional del Ahorro: <https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas/concurrencia-de-subsidios>
- GeoEnciclopedia. (2000). *GeoEnciclopedia*. Obtenido de <https://www.geoenciclopedia.com/urbanizacion/>
- Gomez, V. N., & Lacoste, A. A. (2020). Sector Construcción y la situación respecto de la pandemia de COVID-19. *El trabajo en los tiempos del Covid-19*.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Ley 388. (1997). *Función Pública*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Londoño, R. (2002). *Los intelectuales bajo la hegemonía conservadora*. Siglo del Hombre Editores.
- Meza, C. A. (2008). Urbanización, conservación y ruralidad en los cerros Orientales de Bogotá. *Revista Colombiana de Antropología*, 439-480.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (13 de Agosto de 2019). *Decreto 1467*. Obtenido de Art. 01: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201467%20DEL%2013%20DE%20AGO%20DE%202019.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). Estudio sobre los precios tope de la Vivienda de Interés Social en Colombia. <https://www.minvivienda.gov.co/publicacion/estudio-sobre-los-precios-tope-de-la-vivienda-de-interes-social-en-colombia>.
- Mumford, L. (1956). Historia natural de la urbanización. *Boletín CF+S*, <http://polired.upm.es/index.php/boletincfs/article/view/2200/2282>.
- O'byrne, J. M. (1999). *Plan de ordenamiento territorial: manual prospectivo y estratégico*. U. Jorge Tadeo Lozano.
- OHCHR. (2020). *OHCHR*. Obtenido de https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.ohchr.org%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2FDocuments%2FIssues%2FHousing%2FHomelessness%2FCSOs%2F27102015-FUNDASAL-El_Salvador_Annex_1.docx&wdOrigin=BROWSELINK
- Pérez, A. M. (2000). ASPECTOS TEÓRICOS DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN AL HABITAR. *Revista invi N° 40, Volumen 15*, 67 a 97.
- Presidencia de la República de Colombia. (28 de Enero de 1939). *DECRETO 200 DE 1939*. Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1045468?fn=document-frame.htm%24f=templates%243.0>
- Rother, H. (1968). El proceso de urbanización en Colombia. *Revista de la Universidad Nacional*, 193 - 223.
- SDP. (2022). *Estratificación socioeconómica*. Obtenido de Secretaría Distrital de Planeación: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estratificacion/estratificacion-por-localidad>

Secretaria del Hábitat. (2022). *Geovisor*. Obtenido de <https://www.habitatbogota.gov.co/secretaria/habitat-2020-2024/proyectos-de-vivienda>

Secretaría Distrital de Planeación. (12 de 2021). *Secretaría Distrital de Planeación*. Obtenido de <https://www.sdp.gov.co>

Secretaría General - Alcaldía Mayor de Bogotá. (Abril de 2018). *Archivo de Bogotá*. Obtenido de <https://archivobogota.secretariageneral.gov.co/noticias/asilo-cualla-asilo-y-refugio-mendigos-bogota-1886-1890>