



**LA REACTIVACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA) EN EL
VALLE DEL CAUCA TRAS LA PANDEMIA DEL COVID-19**

AUTORES

SEBASTIÁN OTERO ALBÁN

SEBASTIÁN LENIS MONTERO

DIRECTOR DEL PROYECTO

FRANCISCO HECTOR OCHOA DIAZ

UNIVERSIDAD ICESI.

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON ÉNFASIS EN NEGOCIOS

INTERNACIONALES

PROGRAMA DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS INTERNACIONALES

SANTIAGO DE CALI

2022

Contenido

Resumen	4
Abstract	4
Introducción	5
Descripción	6
Pregunta Problema	6
Objetivo General	6
Objetivos Específicos	6
Metodología	7
Tipo De Investigación	7
Diseño De La Investigación	7
Fuentes	8
Delimitación	9
Planteamiento Del Problema	9
Marco Teórico	15
Marco Contextual	17
Impacto De La Pandemia Del Covid-19	17
Reactivación Productiva del Sector Edificador	17
Papel Del Sector Edificador En La Economía	18
Déficit De La Vivienda	19
Programas de Vivienda del Gobierno Nacional	20
Tipos De Subsidio	20
Requisitos	21
Constructoras Involucradas	23
Viviendas Vis	23
Resultados	24
Dimensiones Del Sector De La Construcción En La Economía Nacional	24
Desempeño Productivo Del Sector De La Construcción	26
Impacto En Los Hogares	32
Proyecciones Del Sector	34
Recomendaciones	35
Conclusiones	37

Anexos	38
Referencias	40

Tabla de Figuras

Figura 1 Número de subsidios de vivienda Vis y No Vis.....	22
Figura 2 PIB nacional en construcción 2019-2021 (en miles de millones de peso).....	24
Figura 3 Número de ocupados en el sector de la construcción Cali-Yumbo 2019-2021 (Cifras en miles de personas).....	25
Figura 4 Áreas de licencia otorgadas en el Valle del Cauca 2019-2021	26
Figura 5 Unidades de vivienda aprobadas 2019-2021	27
Figura 6 Estado de las obras (unidades de vivienda).....	28
Figura 7 Variación % del índice ICCV 2019-2021	29
Figura 8 Variación ICCV nacional por desagregado.....	29
Figura 10 Despacho de cemento por segmento 2019-2021	30
Figura 9 Despacho concreto(m3) y cemento(ton) 2018-2021	31
Figura 11 Tasa interés Vis y No Vis.....	31
Figura 12 Número de subsidios otorgados por semana 2021	32
Figura 13 Proyecciones de crecimiento para 2022 y 2023	35

Resumen

En la presente estimación nos planteamos estudiar el proceso de reactivación económica del sector de la construcción de vivienda en el departamento del Valle del Cauca, esto en el contexto de la pandemia del Covid-19. Además de determinar los beneficios económicos y sociales resultantes de la actividad, para esto hemos partido de los datos recogidos por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la Cámara Colombiana de la Construcción y el Ministerio de Vivienda. Los resultados indican que el sector de la construcción ha sido uno de los más afectados tras el confinamiento masivo, pero ha demostrado una pronta recuperación a causa de un aumento de la demanda de vivienda del segmento Vis; estos efectos son medibles a través de la pronta recuperación del empleo del sector y en un cambio en la dinámica de aprobación de licencias de construcción y el estado de las obras. Adicionalmente se destaca un crecimiento de la demanda en municipios que históricamente no participaban en el mercado de viviendas subsidiadas.

Palabras clave: Vivienda, Covid-19, Economía, Valle del Cauca, Déficit de vivienda

Abstract

In the present research we set out to study the process of economic reactivation of the housing construction sector in the department of Valle del Cauca, in the context of the Covid-19 pandemic. In addition to determine the economic and social benefits resulting from the activity, we have used data collected by the National Administrative Department of Statistics (DANE), the Colombian Chamber of Construction and the Ministry of Housing. The results indicate that the construction sector has been one of the most affected after the massive confinement, but it

has shown a prompt recovery due to an increase in the demand for housing in the Vis segment; these effects are measurable through the prompt recovery of employment in the sector, and in a change in the dynamics of construction license approval and the status of construction works. Additionally, there has been a growth in demand in municipalities that historically did not participate in the subsidized housing market.

Keywords: Housing, Covid-19, Economics, Valle del Cauca, Housing deficit.

Introducción

El sector de la construcción de vivienda es de gran importancia para el desarrollo del Valle del Cauca. La construcción impulsa la economía nacional esto lo explica fuerte encadenamiento productivo que tiene este sector con sus subsectores, la demanda de una unidad de vivienda mueve a 36 sectores diferentes de la economía, esta característica del sector representa un arma de doble filo, por un lado, el gobierno nacional puede usar al sector como instrumento para impulsar la economía nacional, y, por otro lado, los subsectores son dependientes de la demanda de viviendas.

A raíz de la coyuntura actual se han destacado dos necesidades vitales para el país, la primera y las destaca es la reactivación de la economía nacional y la segunda a sido la insuficiencia de viviendas de miles de hogares en Colombia y la necesidad de habitar una vivienda que cumpla con los estándares mínimos de bienestar y seguridad. Debido a lo anterior, el Gobierno nacional ha optado por destinar 9,72 billones de pesos para la reactivación del sector de la construcción, estipulado en el Plan de Reactivación “Nuevo Compromiso por el Futuro de Colombia”.

Descripción

Es una prioridad para la reactivación económica del departamento del Valle identificar cuáles fueron los efectos económicos de la recesión y cuáles son las estrategias para la reactivación que se va a dar y sus efectos en indicadores como el empleo, la inversión, las ventas, la innovación, el comercio internacional, entre otros, en el sector de la construcción.

Pregunta Problema

¿Qué impacto tendrá en el Valle del Cauca la reactivación económica del sector de la construcción?

Objetivo General

Determinar la capacidad del Valle del Cauca en los diferentes tipos de vivienda con el fin de resolver problemas sociales y la generación de empleo calificada y no calificada y contribuir a una reactivación de las diferentes industrias afines y estimular la financiación y bancarización de la población.

Objetivos Específicos

- Identificar los efectos económicos de la recesión.
- Evaluar las estrategias para la reactivación del sector y su efecto en los indicadores económicos.
- Estimación del alcance de los beneficios para el Valle del Cauca.
- Generar propuestas o recomendaciones.

Metodología

Tipo De Investigación

Para la realización de la investigación y el documento presente se llevaron a cabo dos tipos de estudio: una investigación de tipo exploratoria “la exploratoria, y se emplea esencialmente cuando el objeto de investigación se presenta... como algo totalmente nuevo o insuficientemente conocido...” (Narváez, 2016). Mediante la cual logramos adquirir, analizar y filtrar la información más relevante del antes y durante la pandemia sobre el sector de la construcción en el país y en el Valle del Cauca.

En segundo lugar, se realizó una investigación de tipo descriptivo “La investigación descriptiva opera cuando se requiere delinear las características específicas descubiertas por las investigaciones exploratorias.” (Narváez, 2016). En la cual, se pudieron identificar los parámetros más relevantes y comunes entre cada uno de los tipos de vivienda, subsidios, entidades bancarias y constructoras, que aportan al país y a la región.

Diseño De La Investigación

Para la resolución del problema de investigación planteado, se realizó un tipo de estudio exploratorio, en el cual se utilizaron datos secundarios suministrados por Fedesarrollo, Ministerio de Vivienda, Camacol, Camacol Valle, Departamento Nacional de Planeación, las cuales permitieron tener una visión amplia y clara de todo el sector de la construcción, desde la parte económica hasta la social.

Fuentes

Fedesarrollo: La Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo es una entidad privada sin ánimo de lucro dedicada a la investigación en temas de política económica y social. Su propósito es contribuir al diseño, seguimiento y mejoramiento de las políticas públicas. (Fedesarrollo, 2020).

Ministerio de Vivienda: Nace con el artículo 14 de la Ley 1444 del 2011, por medio de la cual se escinden unos Ministerios, se otorgan precisas facultades extraordinarias al presidente de la República para modificar la estructura de la administración pública y la planta de personal de la fiscalía general de la nación y se dictan otras disposiciones. (MinVivienda, 2011).

Camacol Valle: La Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol Valle, es una asociación gremial de carácter regional sin ánimo de lucro, con más de 60 años trabajando por el desarrollo de la cadena de valor de la construcción. (Camacol, 2020)

Departamento Nacional de Planeación: Es el centro de pensamiento del Gobierno Nacional que coordina, articula y apoya la planificación de corto, mediano y largo plazo del país, y orienta el ciclo de las políticas públicas y la priorización de los recursos de inversión. (Dnp,2020)

DANE: El Departamento Administrativo Nacional de Estadística, tiene como objetivos garantizar la producción, disponibilidad y calidad de la información estadística estratégica, y dirigir, planear, ejecutar, coordinar, regular y evaluar la producción y difusión de información oficial básica. (DANE,2020)

Delimitación

En cuanto a la delimitación espacial, el enfoque se concentrará en el departamento del Valle del Cauca, en cuanto a la delimitación temporal la misma comprenderá finales del 2018 y culminará a mediados del 2021 incluyendo las proyecciones económicas a 2025.

Planteamiento Del Problema

En el último año Colombia se ha enfrentado a lo que podría ser denominado una de las peores crisis económicas del último siglo, una recesión económica mundial resultante de la pandemia del Covid-19 que obligó a tomar medidas de restricción de la movilidad, cese y restricción en el funcionamiento de las empresas, que como consecuencia llevaron a una caída en los agregados del consumo y la producción, un choque doble tanto en la demanda como en la oferta de bienes y servicios. Según el DANE (2020) las empresas reportaron una disminución de la demanda del 69,1 % y se estima que 2,18 millones personas perdieron su empleo a causa de la crisis en el periodo de enero a diciembre del 2020. Bajo este panorama el Estado colombiano ha dado inicio al plan de reactivación económica llamado “Nuevo Compromiso para el Futuro de Colombia”.

El Plan de Reactivación "Nuevo Compromiso por el Futuro de Colombia", propuesto por el Gobierno nacional para ser adelantado con el sector privado en los próximos años, asciende a más de 135 billones de pesos, de los cuales el 7,2 % se destinará al sector de vivienda, el 42,4% al sector de transporte, impactando la productividad futura de la economía además de distribuir las inversiones por todas las regiones del país. Adicionalmente, el 3,9 % se destinará al sector de educación; el 26,3 % a inversiones en el sector de minas y energía; el 4,4 % para el sector inclusión social; y el restante 15,8 % corresponde a inversiones en el sector agropecuario, entre

otros. El monto total de las inversiones del plan equivale al 12,5 % del PIB actual, que se distribuyen según cada uno de los pilares a los cuales pertenezcan los proyectos priorizados en los cinco compromisos: generación de empleo, crecimiento limpio y sostenible, con los más pobres y vulnerables, con el campo y la paz con legalidad y con la salud de los colombianos. (DNP, 2020, p. 120).

Bajo dicho plan se ha dado prioridad al sector de la vivienda, ya que es un candidato natural para liderar la recuperación económica; es uno de los sectores más influyentes en la economía colombiana representando 3,6% del PIB Nacional (DANE, 2020). Es el sector líder en generación de empleo con un aporte de un 4,2% de los puestos de trabajo (DANE, 2019). Y actualmente representa 1,5 millones de puestos de trabajo y con la apuesta de generar otros 800 mil empleos, además los beneficios no son exclusivos ya que el sector de la construcción tiene encadenamientos productivos con 34 subsectores de la economía. Alrededor del 70% del consumo intermedio que realiza esta actividad proviene de actividades especializadas para la construcción (42,4%), fabricación de otros productos minerales no metálicos (19,0%), fabricación de productos metalúrgicos básicos (6,4%) y productos metálicos elaborados (5,9%) (MINVIVIENDA, 2020, p. 17). Los beneficios que se le otorguen a este sector se extenderán ampliamente por toda la economía, por lo anterior podemos considerar la construcción como un sector impulsor. Esta posición ha sido apoyada por organismos internacionales como el Banco Mundial que reconoce el papel potencial del sector de la vivienda, en la recuperación económica.

La inversión en el sector de la vivienda no solo produce beneficios económicos en el corto plazo, sino que también da solución al déficit de vivienda en el país. En Colombia este déficit es principalmente cualitativo del 73,2% (el déficit cualitativo se refiere a las condiciones materiales y sociales de los hogares mientras que el cuantitativo se refiere al espacio disponible)

y el cuantitativo es del 36,6%. Los factores que impulsan el déficit cualitativo son diversos, los más destacables son la migración venezolana con alrededor de 1,7 millones de venezolanos residiendo en el país, y los desplazados por la violencia en Colombia con alrededor de 27.436 desplazados en el primer semestre del 2021 (DW, 2021). Este fenómeno migratorio ha aumentado la demanda de vivienda en Colombia entre una población en gran parte excluida de los programas de vivienda. Esto ha propiciado un aumento continuo de los barrios informales: en 2007, el 56 % de la vivienda en Colombia era informal. Alrededor de 1,2 millones de colombianos viven actualmente en estos barrios (WB, 2021). Existe una correlación significativa entre la privación de vivienda y la calidad del capital humano, por lo que la combinación de una vivienda social en un vecindario en buenas condiciones podría tener efectos secundarios significativos en la acumulación de capital humano y la acumulación de riqueza.

Sin embargo, no podemos olvidar que el sector también fue duramente golpeado por la pandemia del Covid-19. La construcción se ralentiza drásticamente. Los lanzamientos de nuevos proyectos de desarrollo, el otorgamiento de licencias de construcción, la iniciación de proyectos y la venta de viviendas, que a principios de año habían registrado una tendencia de crecimiento que sugería un 2020 prometedor para el sector, se contrajeron significativamente, especialmente en el segundo trimestre. El valor agregado del sector de la construcción se redujo un 27,7% a lo largo del 2020. El área total licenciada a la construcción presentó un decrecimiento anual del -13,7 %. Sin embargo, el sector pudo reponerse rápidamente, tres meses tras iniciar el confinamiento en Colombia el sector estaba operando nuevamente, las cifras de empleo se habían recuperado por completo, con 869.000 trabajadores empleados en el sector de la construcción de edificios en julio y cerrando el 2020 con más de 1 millón de trabajadores, niveles de empleo que no se habían visto en el país en los cinco años anteriores.

Bajo este panorama el gobierno nacional ha encaminado sus esfuerzos para reactivar el sector de la construcción y que éste a su vez impulse la economía colombiana. La estrategia del gobierno se apoya en tres pilares. El primero es la reapertura del sector a través de los protocolos de bioseguridad contra el Covid-19 y el programa de vacunación, el segundo es la protección de los consumidores de crédito de vivienda y el tercero es el impulso económico por medio de 200 mil subsidios para adquirir vivienda, estos tres pilares tienen como objetivo apoyar a los acreedores de vivienda VIP, Vis y no Vis.

VIP: Vivienda de Interés Social Prioritaria, “es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).” (Ministerio de Vivienda, 2005). A su vez la ley 1537 del 2012, establece que las entidades nacionales y territoriales de la mano del sector privado, tienen como objetivos el óptimo desarrollo de proyectos que prioricen el acceso a viviendas nuevas de la población de menores recursos y también el financiamiento de las mismas, cabe resaltar que el suelo destinado para las viviendas vip debe ser mínimo del 20% de los departamentos o ciudades; en ese mismo orden de ideas, se puede decir que este tipo de vivienda es subsidiada por el gobierno en su totalidad, en otras palabras, son gratis para las familias beneficiadas y estas deben permanecer en la vivienda como mínimo 10 años.

VIS: Vivienda de Interés Social, “es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).” (Ministerio de Vivienda, 2005). Así como a las VIP, la ley 1537 cobija a las Vis, con las diferencias de que a estas viviendas se les otorgan una serie de beneficios económicos que

ayudan al acceso de estas a las familias de estratos socioeconómicos un poco más altos, comparadas con las familias beneficiarias de las VIP. Más adelante se hablará más del tema.

NO VIS: Para el Ministerio de Vivienda, las viviendas No Vis son aquellas que superan los 135 SMLM, pero sin llegar a superar los 500 SMLM y estas van más enfocadas para las familias o personas de un estrato socioeconómico medio-alto a diferencia de los antes ya mencionados, son personas con un poder adquisitivo mayor, cabe resaltar que para este tipo de vivienda también existen los subsidios en algunos puntos porcentuales, para los créditos hipotecarios.

El Valle del Cauca es el departamento con la mayor concentración de los subsidios de vivienda. El sector de la construcción de viviendas Vis en el Valle del Cauca fue el tercero más importante a nivel nacional en el año 2018, teniendo una participación del 12% del total de viviendas disponibles para la venta, de estas , un poco más de la mitad fueron de vivienda Vis, lo cual nos da una idea de todo el potencial de mercado y crecimiento que tiene el Valle del Cauca en el segmento de las viviendas Vis, teniendo en cuenta que en Antioquia solo el 10% aproximadamente de las viviendas disponibles en ese año fueron Vis y en Cundinamarca menos del 20% lo fueron, el porcentaje restante de todas estas unidades fueron de vivienda No Vis (Camacol, 2018, Boletín económico).

Esto deja mucho que pensar, los departamentos que ocupan los primeros puestos son muy densos poblacionalmente, por ejemplo Bogotá y Cundinamarca tuvieron una población de 9.974.346 habitantes en el 2018 según el DANE y en una superficie de 24.210 km², lo cual da una densidad de 412 habitantes por km² a comparación del Valle que solo tiene 170 habitantes por km², además los dos departamentos tienen casi la misma superficie, esto nos da a entender que el precio del m² en Bogotá es muy alto por lo que no es factible construir casas o

apartamentos de bienestar social y a su vez nos da a entender que no están tan enfocados en el mercado de las personas de estratos medios – bajos, a las cuales están orientadas este tipo de obras y poblaciones para los cuales son creadas las políticas de gobierno tales como: Mi casa ya, Casa digna, Vida digna, Jóvenes propietarios, entre otras, con las que el gobierno tiene como fin cumplir con el derecho fundamental del artículo 51 de la Constitución Política (1991) que dice que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna...”.

En ese mismo orden de ideas, se puede decir que todas las entidades financieras que apoyan, se benefician por estos proyectos, debido a que los créditos hipotecarios se incrementan considerablemente, tan solo en el 2018 fueron otorgados 2.453.985 de créditos para viviendas Vis y para No Vis fueron 2.087.161 según Camacol, y cabe resaltar que la mayoría de créditos de vivienda Vis son diferidos a un mínimo de 7 años “La cobertura a la tasa que otorga el Gobierno Nacional aplica para los primeros 7 años del crédito o leasing habitacional.” (Ministerio de Vivienda, 2022). Para que las personas puedan acceder a los beneficios de los subsidios de vivienda como lo pueden ser el descuento de los puntos porcentuales de los intereses, lo que quiere decir que solo en el 2018 los bancos tuvieron más de 2 millones de clientes fijos hasta el 2024 aproximadamente y hasta más años. Seguido de esto, se puede decir que los subsidios o beneficios otorgados por el gobierno benefician a otro segmento fundamental en todo este tema, como lo son las constructoras, debido a que los desembolsos de los mismo subsidios y créditos son mucho más rápido, con lo cual estas obtienen una rotación mucho más rápida de sus capitales invertidos en cada proyecto y a todo lo anteriormente mencionado, hay que sumarle el hecho de que es un sector que genera mucho empleo de mano de obra no calificada, que se ve reflejado de una manera muy grande en la economía del departamento y de cada familia perteneciente a este sector.

Marco Teórico

En la presente investigación, se aborda el análisis del sector edificador partiendo de su importancia como impulsador de la economía. Saavedra (2020) expone que esto es debido al alto nivel de encadenamiento del sector con los subsectores de las maderas, cementos, ladrillos, pinturas, plásticos y artículos del hogar, entre otras. Se le considera un motor de la económica que puede ser impulsado de forma directa por medio de la política económica (a través de subsidios a la demanda de vivienda o la aplicación directa de recursos de inversión pública) (Salazar et al. 2011), pero tras la última recesión ha salido a flote la otra cara de esta red productiva, y es la alta dependencia de los subsectores los cuales se ven directamente afectados por la desaceleración de la construcción.

Siguiendo esta misma línea de ideas, Arango (2020) plantea que la desaceleración de la actividad constructora y el impacto en precios afecta la liquidez del sector generando vulnerabilidades para desarrolladores y contratistas. Esta desaceleración tiene efectos en el mediano y largo plazo en la financiación de proyectos. Así mismo la condición económica de los hogares ha acarreado una caída de la demanda de vivienda que conlleva a una disminución en las ventas y a su vez a un menor flujo de efectivo para los desarrolladores de proyectos de vivienda.

La disminución de la oferta de vivienda en el mercado inmobiliario agrava la situación de déficit cuantitativo en el que se considera la carencia en la estructura de vivienda, la cohabitación y el hacinamiento no mitigable. En el 2020 el 8% de los hogares colombianos se encontraba en déficit cuantitativo y el déficit cualitativo de vivienda que valora las deficiencias mitigables en la estructura de la vivienda, el hacinamiento mitigable, la falta de acceso a servicios públicos

domiciliarios, y a cocina adecuada, y las diferentes interacciones entre las anteriores; en el 2020 el 23,4% de los hogares colombianos se encontraban en déficit cualitativo.

Con respecto a los beneficios sociales que otorga la vivienda, Amartya Sen desarrolló su análisis enfocado a las externalidades positivas de la vivienda como un bien que permite a los miembros de la sociedad alcanzar la libertad y desarrollar sus capacidades. Sen afirma que “la pobreza basada en las capacidades no entraña el rechazo de la razonable idea de que la falta de renta es una de las principales causas de la pobreza, ya que la falta de renta puede ser importante, razón por la que una persona está privada de capacidades” (Sen, 2000, pág. 114). El planteamiento filosófico de Sen concuerda con la investigación empírica de Aspinwall (2011) en donde encontró que las familias son impactadas positivamente en las áreas de inclusión formal en la sociedad con acceso al mercado laboral formal y a crédito, al acceso de sanidad, de educación y de servicios básicos como agua, luz y alcantarillado.

Partiendo de los puntos mencionados anteriormente, la presente investigación analiza la reactivación del sector edificador de vivienda en el Valle del Cauca ya que su desempeño se asocia directamente con el crecimiento económico y el desarrollo social dada la capacidad de demanda que tiene este sector con los subsectores económicos, de generar empleo, de proveer vivienda a los hogares con las subsecuentes externalidades positivas que esta puede brindarles.

Marco Contextual

Impacto De La Pandemia Del Covid-19

La pandemia del Covid-19 fue un fenómeno biológico, económico y social que paralizó la economía mundial. La propagación del virus obligó a los gobiernos del mundo a tomar medidas de contención con confinamientos, en el caso de Colombia el gobierno nacional optó por la parálisis de toda actividad económica no esencial y el confinamiento de todos los ciudadanos. En Colombia el confinamiento masivo dio inicio en la segunda semana de marzo de 2020, teniendo efectos negativos en la economía nacional, con una subida del desempleo (15,9%) y una caída del producto (6,8%) (DANE, 2020). El subsector edificador no fue la excepción, tuvo un desempeño negativo explicado por una caída del 58,6% en el otorgamiento de licencias para vivienda y un aumento en los costos de construcción de vivienda del 3,42% en abril debido a incremento de los insumos. (Grupo Bancolombia).

Reactivación Productiva del Sector Edificador

La reactivación de la economía en medio de la contingencia del Covid-19, se da a lugar en el momento en el que el gobierno nacional levanta las restricciones para la actividad. En el tercer trimestre del 2020 Colombia retoma el rumbo del crecimiento económico, a una tasa promedio del 9,9% en todas las actividades, en el tercer y cuarto trimestre del 2020, siendo los sectores líderes en la reactivación, el sector de actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios (37%), el sector de la industria manufacturera (29,14) y el sector constructor (23,4%). A pesar de que el sector de la construcción ha presentado un

comportamiento negativo desde el tercer trimestre del 2019 con una variación negativa del 2,6%. A pesar de esto, tanto la vivienda como la construcción civil son fundamentales para el desarrollo de los objetivos sociales del estado. De ahí que el conocimiento del comportamiento del mercado de la construcción junto con la formulación de proyectos de inversión son unos de los principales mecanismos para generar crecimiento y desarrollo al País. La vivienda con un sentido social, enfocada a satisfacer las necesidades de individuos, comunidades y empresas favorece el endurecimiento de las inversiones financieras, la creación de oportunidades laborales y la satisfacción de las necesidades básicas y vitales para una población, Este sector genera desarrollo económico y social, dando solución al déficit habitacional. La pandemia del Covid-19 puso en evidencia el alto grado de vulnerabilidad que enfrentan los hogares colombianos, como hacinamiento y falta de acceso a servicios de agua y saneamiento.

Una de las actividades económicas más dinámicas.

Es un sector apalancador del desarrollo económico de Colombia. uno de los principales jalonadores de la economía colombiana. Según CAMACOL el sector de la construcción ocupa la séptima posición en participación sobre el PIB total nacional con un valor agregado total para el tercer trimestre del 2020 de 10.785 mil millones, aportando el 5% sobre el valor agregado total (Camacol, 2020).

Papel Del Sector Edificador En La Economía

El análisis del papel que desempeña el sector en la economía colombiana se puede realizar por medio del análisis de los encadenamientos productivo o relaciones comerciales donde las pymes se enlazan y desarrollan beneficios para ambas, se comprometen y generan soporte en sus cadenas de valor, las partes deben generar ganancias y oportunidades.

Luis Fernando Mejía (2020) evaluó el potencial contra cíclico de los sectores de la economía colombiana y concluyó que el sector constructor se categoriza como sector clave e impulsador, en donde un incremento exógeno de \$100 pesos en la demanda final del sector proporcionan una demanda adicional del 5,7 % de los ocupados. De acuerdo con sus resultados, la construcción es uno de los sectores que impacta en una mayor proporción del número de ocupados ante un incremento en su demanda. Pero en periodos de recesión estos encadenamientos pueden jugar en contra de la industria; en donde una caída de la demanda final ocasiona una desaceleración del sector con efectos, tal como ocurrió en el primer trimestre del 2020, con una caída del 11,9% del valor agregado del sector de la construcción lo cual tuvo un efecto inmediato en los subsectores relacionados con la construcción, tal como lo indica la Encuesta Mensual Manufacturera al corte de abril de 2020. Se origina una contracción en la producción de elaborados del metal del -10,5% anual en el promedio de doce meses a abril de 2020, la producción básica de hierro y acero del -5,2%, la producción de vidrio del -6,4% y la fabricación de productos minerales no metálicos del -7,5% (2020).

Déficit De La Vivienda

Según el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (2018), el déficit cuantitativo de vivienda considera las carencias en la estructura de la vivienda, la cohabitación y el hacinamiento no mitigable, mientras el déficit cualitativo valora las deficiencias mitigables en la estructura de la vivienda, el hacinamiento mitigable, la falta de acceso a servicios públicos domiciliarios y la cocina adecuada.

En este escenario Colombia presenta un elevado nivel de déficit habitacional, según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, en ese año existían más de 5,1 millones de

hogares en Colombia bajo déficit, el déficit habitacional total alcanzaba al 31,4% de los hogares, con un déficit cuantitativo cercano al 8% y el cualitativo del 23,4%, para este año había alrededor de 14 millones de hogares. Los departamentos con mayor número de hogares con carencias habitacionales son Bogotá, D.C (22,6%), Antioquia (14,5%) y Valle del Cauca (9,7%).

Programas de Vivienda del Gobierno Nacional

Tipos De Subsidio

Los subsidios vigentes para los proyectos de vivienda varían según el tipo de vivienda, para las VIP, son Mi Casa Ya y coberturas en las tasas de interés para créditos hipotecarios a largo plazo, para vivienda Vis son también Mi Casa Ya y Jóvenes Propietarios además de las coberturas de tasas, por último, está el subsidio de vivienda para No Vis, el cual no tiene un nombre o una descripción como tal, pero sí se puede decir que es una cobertura mensual de la cuota más no de la tasa de interés.

En ese mismo orden de ideas, podemos entrar más en detalles sobre los subsidios. Mi Casa Ya es uno de los subsidios que más han aprovechado los colombianos para adquirir sus viviendas propias, este subsidio puede beneficiar a las familias con una cifra de 30 SMMLV o 20 SMMLV dependiendo cuanto sean sus ingresos, a su vez incluye un cubrimiento en las tasas de interés que pueden ser de 5 puntos porcentuales para las viviendas VIP y 4 puntos porcentuales para las viviendas Vis. Por otra parte, el programa Jóvenes Propietarios, es una iniciativa nueva del año 2021 la cual busca beneficiar a esa población anteriormente mencionada para que puedan adquirir sus viviendas con una posibilidad de créditos hipotecarios hasta el 90%, respaldado ante las entidades financiera o cajas de compensaciones por el gobierno nacional, como también, el

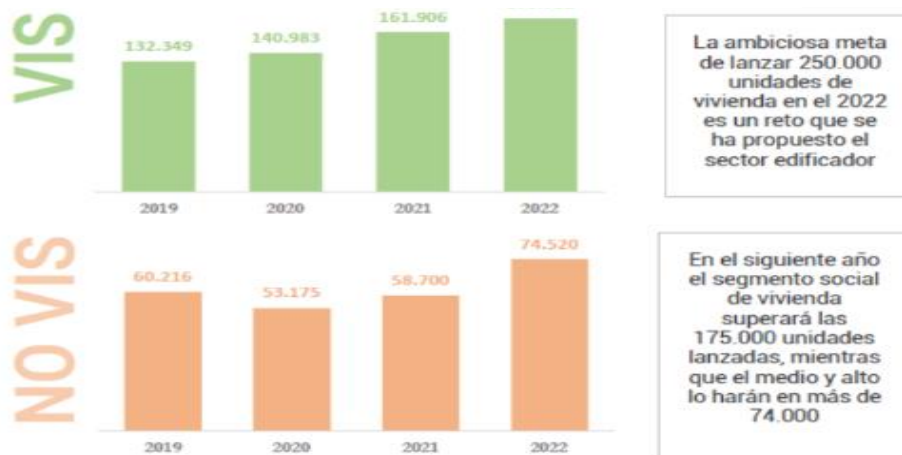
subsidio de Mi Casa Ya, unas tasas preferenciales en el Fondo Nacional del Ahorro y cubrimiento de tasas porcentuales. Para finalizar sobre los subsidios, la vivienda No Vis tiene un beneficio vigente para el año 2022 el cual consta de una mensualidad de 500 mil pesos colombianos durante 7 años para la cuota del crédito hipotecario, que en otras palabras serian 42 millones de pesos colombianos en su totalidad para este tipo de vivienda, cabe recalcar que estos beneficios son para todo el territorio nacional y no varían por departamento, municipio o ciudad.

Requisitos

Ya entrando más en detalle sobre los subsidios, programas o beneficios anteriormente mencionados, los requisitos para estos varían mucho dependiendo la situación económica del solicitante o del posible beneficiario. Iniciando con las viviendas Vip y Vis, según el Decreto 729 del 05 de MAYO de 2017, aún vigente, los solicitantes del subsidio Mi Casa Ya y los puntos porcentuales, no pueden tener ingresos superiores a 4 SMMLV, no pueden ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, no deben haber sido ya beneficiarios de subsidios de vivienda tanto de cajas de compensaciones como del gobierno nacional, a su vez tampoco de coberturas de tasas porcentuales, y por último deben ya tener un crédito aprobado en la entidad financiera de su preferencia o en el FNA. Cabe resaltar que las personas que se pueden postular a estos programas son, núcleos familiares conformados por una o más personas, parejas del mismo sexo y uniones maritales de hecho. En ese mismo orden de ideas, podemos decir que el programa Jóvenes Propietarios, tiene los mismos requisitos anteriormente mencionadas porque también sería beneficiario de Mi Casa Ya, pero solo puede aplicar a vivienda Vis, también se debe tener entre 18 y 28 años para poder acceder al beneficio los proyectos (dónde están, cuánto cuestan, cuánto ha variado el precio 2017-2022, cartera hipotecaria).

En toda Colombia hay aproximadamente 514 proyectos de vivienda Vip y Vis desde el 2018 hasta el 2022, de los cuales no hay información concreta sobre cuántas viviendas son por cada proyecto, pero con la información del ministerio de vivienda, podemos saber que tienen una meta de 135.000 subsidios en el cuatrienio anteriormente mencionado, por lo que podemos asumir que en promedio por proyecto sería un aproximado de 263 casas, de la cuales desde agosto del 2018 hasta el 23 de julio del año 2021 se han otorgado 127.707 subsidios de Mi Casa Ya. Cabe resaltar que en el año 2021 se vendieron en todo el país 168.819 unidades de vivienda Vis según Camacol, lo cual es un incremento de aproximadamente el 75% de ventas desde el 2015 y a su vez en los últimos años la vivienda de interés social ha pasado de tener una participación del 52% a un 70% en el mercado de vivienda, lo cual nos dice que por cada 10 viviendas que se venden en Colombia 7 son Vis.

Figura 1
Número de subsidios de vivienda Vis y No Vis



Nota. Adaptado Camacol 2020

Ya enfocándonos más en el Valle del Cauca, hay aproximadamente 76 proyectos de vivienda Vip y Vis en el mismo cuatrienio mencionado anteriormente.

Constructoras Involucradas

En el Valle del Cauca hay un aproximado de 92 constructoras activas con 295 proyectos activos para el 2021 según Camacol, siendo Jamundí uno de los municipios más importantes en la reactivación económica de la región debido a que es lugar donde hay mayor influencia de proyectos, debido a que está muy cerca de Cali y el metro cuadrado es más barato que en Cali, ya que, en Jamundí puede rondar los 2,3 millones por metro mientras que en el sur de la capital del valle puede estar en 3,2 millones aproximadamente, el municipio tiene 30 constructoras activas lo que quiere decir que tiene un poco más del 30% del total de constructoras y 72 proyectos activos según Camacol Valle, lo que nos daría un 24% aproximadamente del total.

Viviendas Vis

El número de desembolsos ha mostrado una tendencia creciente pero no refleja completamente la dinámica de las ventas de inmuebles en las principales ciudades del país. Las ventas de unidades nuevas de vivienda de interés social han mostrado un crecimiento más rápido que los desembolsos de créditos. Lo anterior evidencia que existe una mayor participación de compradores que no utilizan crédito o leasing para vivienda, es previsible que estos compradores sean inversionistas que compran para vender o arrendar, dado que es poco probable que la capacidad de ahorro de las familias de menores ingresos les permita adquirir los inmuebles sin financiación.

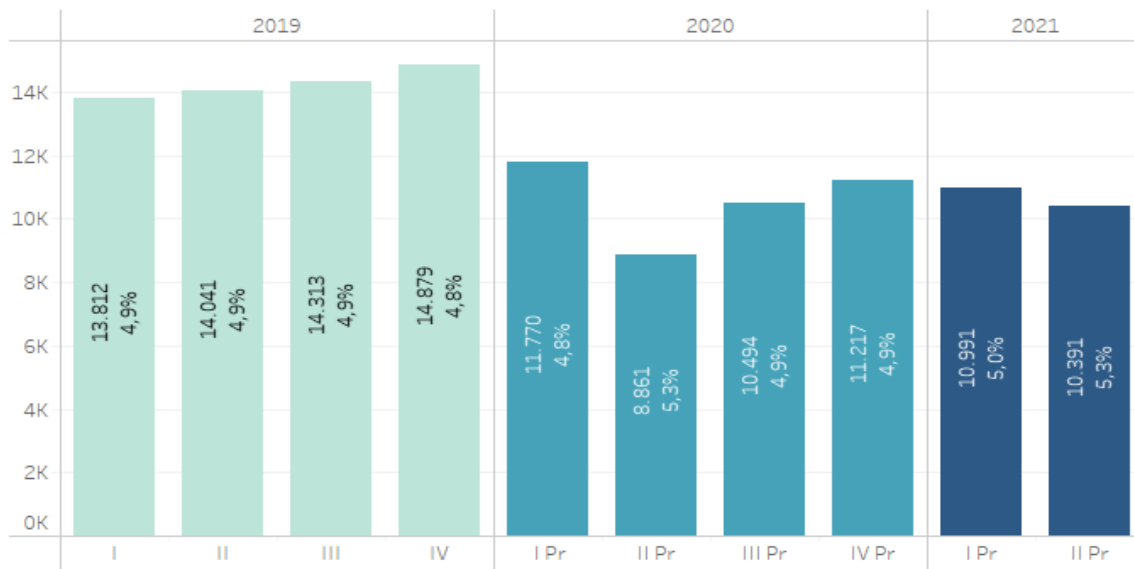
Resultados

Dimensiones Del Sector De La Construcción En La Economía Nacional

Con el fin de dimensionar el rol que desempeña el sector de la construcción en la economía nacional se extraen los datos del PIB nacional del DANE. En la Figura 2, se puede evidenciar el impacto de la crisis económica en el valor agregado de la construcción. Con un crecimiento negativo del 22,6% en el 2020. Al sector lo componen los subsectores de la edificación (49,3%), de las obras civiles (30,2%) y las actividades especializadas (20,56%). El Valle del Cauca es el cuarto departamento en producción del PIB, con una producción valorada en 3,804 mil millones de pesos en el 2019, a razón de la pandemia el sector se vio igualmente afectado con una caída del 28,2% en el PIB de la construcción.

Figura 2

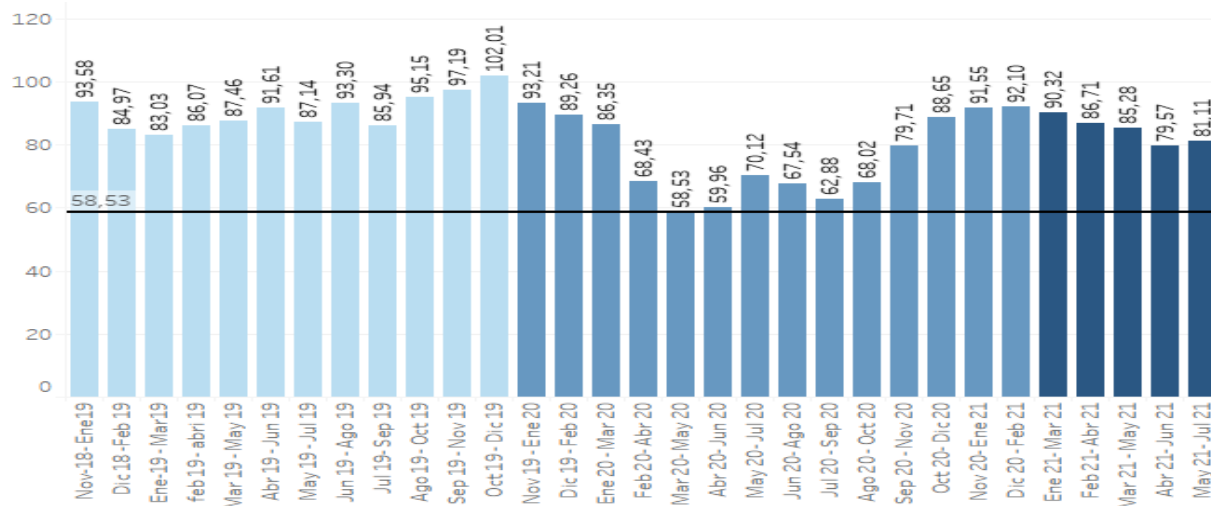
PIB nacional en construcción 2019-2021 (en miles de millones de peso)



La construcción tiene un gran impacto en el mercado laboral del Valle del Cauca, según la encuesta de los hogares, a lo largo del 2020 el sector brindó empleo a alrededor de 126,9 mil personas en la actividad de construcción. Y si agregamos los 24,6 mil ocupados en el sector inmobiliario, la cifra asciende a 151,5 mil personas. Ahora analizando los datos históricos de ocupación del sector el Cali y Yumbo en la Figura 3 encontramos que en el trimestre móvil marzo-mayo del 2020 el sector sufrió una pérdida de 27,82 mil puestos de trabajo con respecto al trimestre móvil de enero-marzo del 2020. Pero, el sector recuperó rápidamente la senda de crecimiento en el trimestre de agosto-septiembre, alcanzando unos niveles de empleo pre pandémico en el trimestre móvil octubre-diciembre del 2020 con 88,65 mil ocupados lo que significa una recuperación del empleo en un tiempo récord de 6 meses.

Figura 3

Número de ocupados en el sector de la construcción Cali-Yumbo 2019-2021 (Cifras en miles de personas)

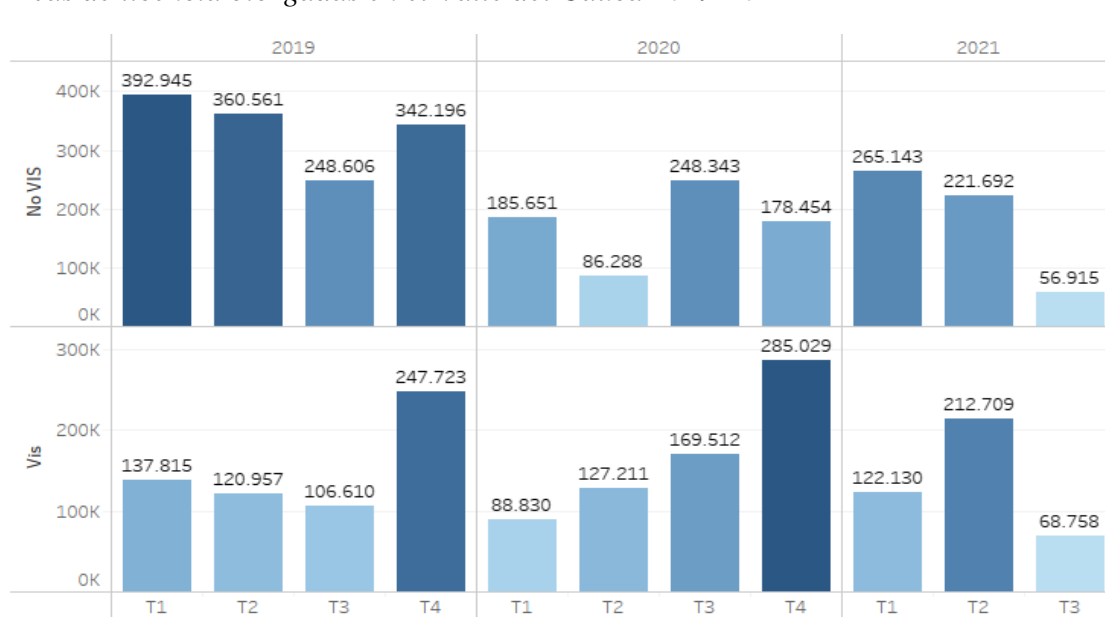


Desempeño Productivo Del Sector De La Construcción

Los indicadores adecuados para medir la dinámica constructora en el Valle del Cauca son las unidades de vivienda iniciadas, las áreas de metros cuadrados licenciadas, el número de viviendas aprobadas, el estado de las obras (iniciada, paralizada o culminada).

En el 2020 cayeron hubo una caída en el rubro del otorgamiento de licencias con una variación negativa del 33,15% con respecto al año anterior. En la Figura 4 se puede observar como la recuperación del sector viene jalonada por las viviendas Vis con un crecimiento en un 59% del licenciamiento Vis para el III trimestre del 2020, una dinámica opuesta a la del 2019, año en el que las licencias se concentraron en la vivienda No Vis con un área de 1,344,308 metros cuadrados y la Vis con 613.105 metros cuadrados.

Figura 4
Áreas de licencia otorgadas en el Valle del Cauca 2019-2021



Por esta misma línea de ideas en la Figura 5 se observa la dinámica de las unidades de vivienda aprobadas arroja la recuperación del sector viene siendo jalonada por la categoría Vis

alcanzando en las 2020 cifras muy superiores a las vistas en el 2019. El 62,8 % de unidades de vivienda aprobadas en el 2020 correspondían a viviendas Vis, una cifra al 45% de participación alcanzado en el 2019.

En el 2020 en el Valle del Cauca se iniciaron 8.092 nuevas obras de vivienda, se culminaron 6.826 unidades de vivienda y se paralizaron 5.020 nuevas obras. En comparación al año anterior hubo una reducción del 17,9% en nuevas obras, una reducción del 35% en obras culminadas y un aumento del 90% en obras nuevas paralizadas.

La iniciación de viviendas solo se vio afectada en el II trimestre del 2020 con 1114 nuevas obras, pero se recuperó rápidamente en el III trimestre con 2256 nuevas obras (valores muy cercanos a los del mismo trimestre del 2019). En cuanto a la culminación de viviendas el sector se vio gravemente afectado en su rendimiento operativo, en promedio se culminaron 2000 unidades en el 2019 en promedio trimestral, pero en el 2020 esta cifra se redujo a 1700 viviendas.

Figura 5
Unidades de vivienda aprobadas 2019-2021

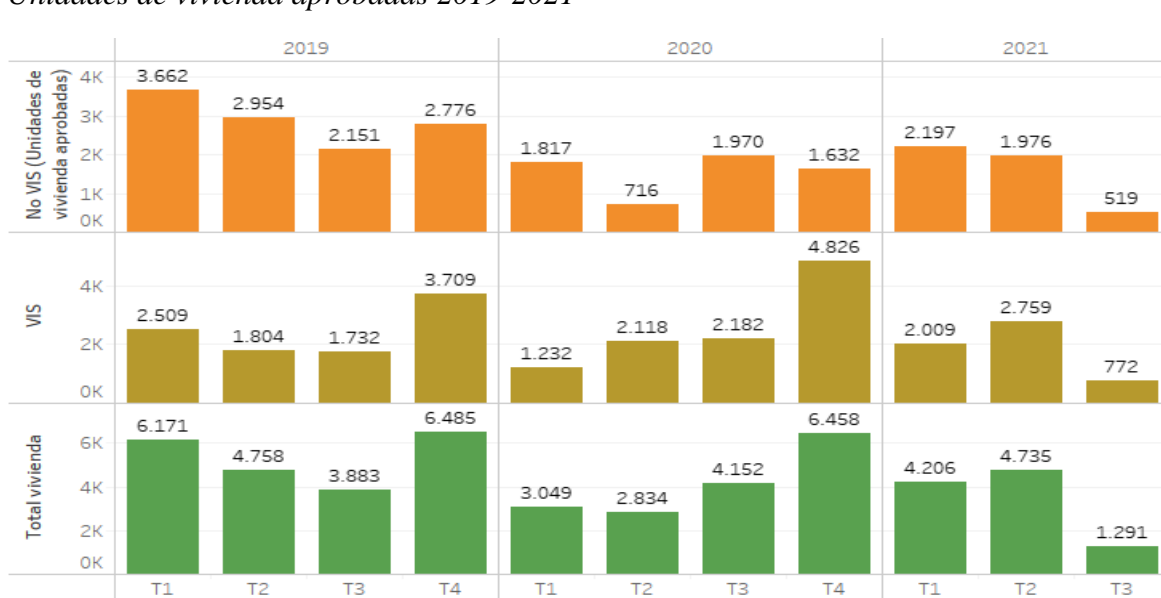
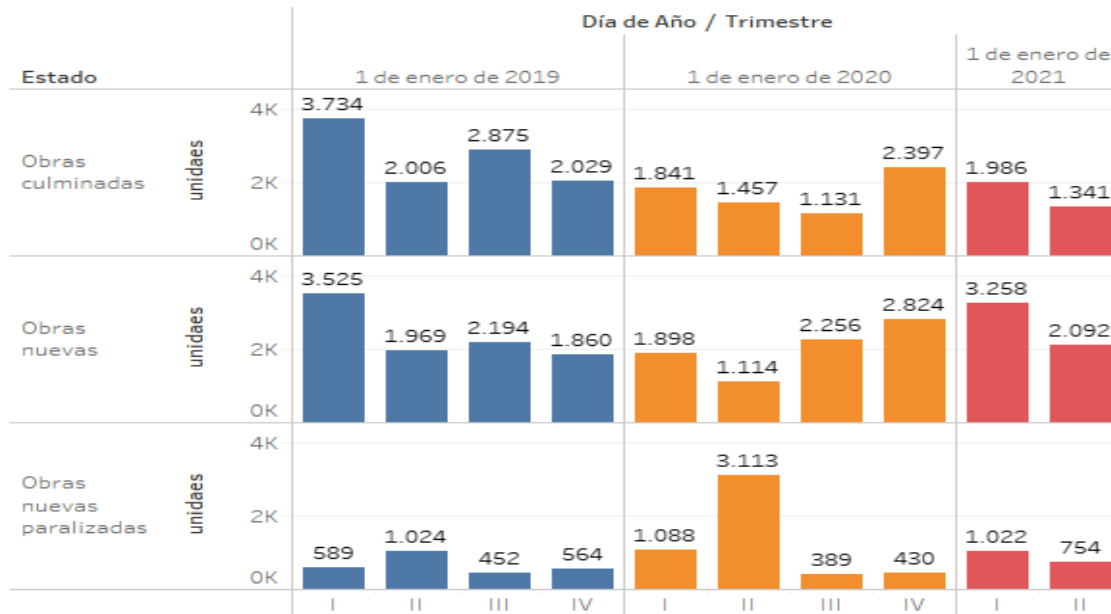


Figura 6

Estado de las obras (unidades de vivienda)



Las unidades paralizadas en el II trimestre del 2021 se incrementó en 2089 unidades en comparación al mismo periodo del 2019, alcanzando un total de 11149 unidades, lo que representa una variación anual de 31,7%. La reducción en unidades iniciadas en la coyuntura de pandemia, el promedio de unidades iniciadas en el 2020 es de 2023, unas 300 unidades menos que el 2019. En el II trimestre del 2020 se alcanzó el máximo histórico de nuevas obras paralizadas con 3.113 unidades, siendo este un aumento del 204% con respecto al mismo periodo en el 2019.

El nivel de actividad del sector se ve afectado por distintos factores, entre ellos se encuentran los costos de los insumos para la construcción de vivienda, se miden a través del índice de costos de construcción de vivienda (ICCV) que es una operación estadística que permite observar el comportamiento del precio de los insumos de la actividad. En la Figura 7 se observa la variación mensual de este índice a nivel nacional y del municipio de Cali. En el índice se ha presentado una caída destacable a lo largo del 2020, impulsado principalmente por el

componente de mano de obra con una variación en su índice del 0,06%. Para el IV trimestre del 2020 hubo un alza en el índice en un 6,5% impulsado principalmente por el componente de los materiales con una variación del 3,18% para I trimestre del 2021. El comportamiento de los indicadores de mano de obra y materiales se ve afectado por las restricciones a la movilidad establecidos por el gobierno nacional y por la reactivación de la actividad productiva.

Figura 7
Variación % del índice ICCV 2019-2021

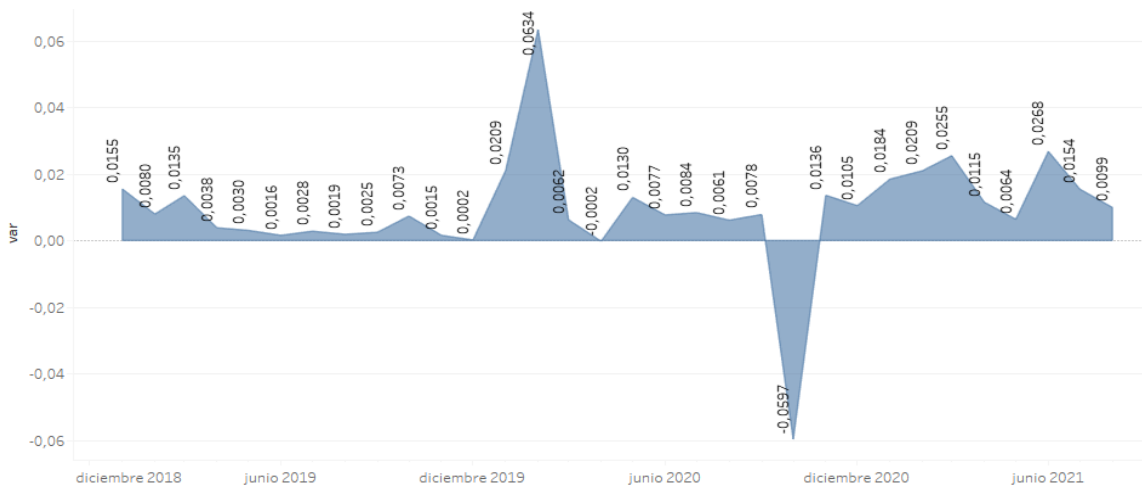
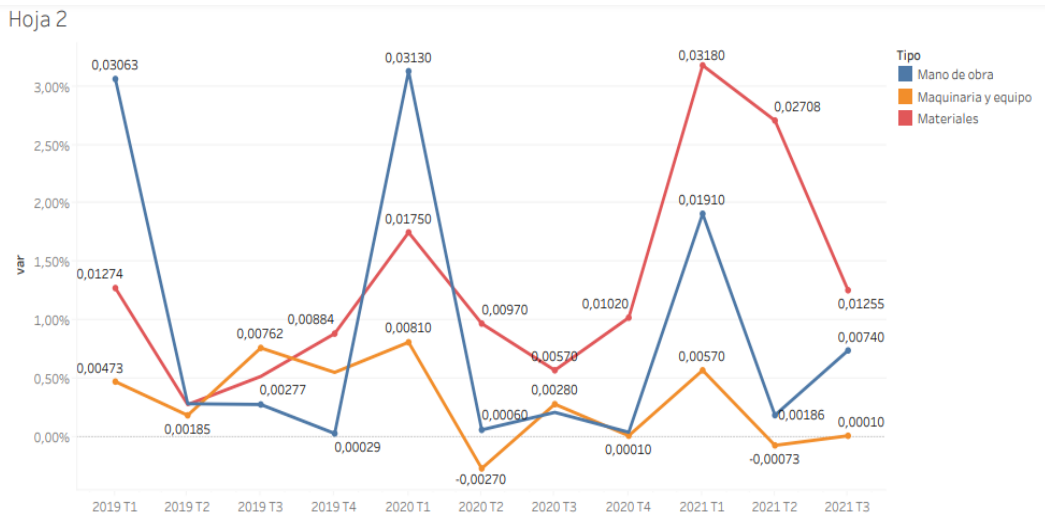
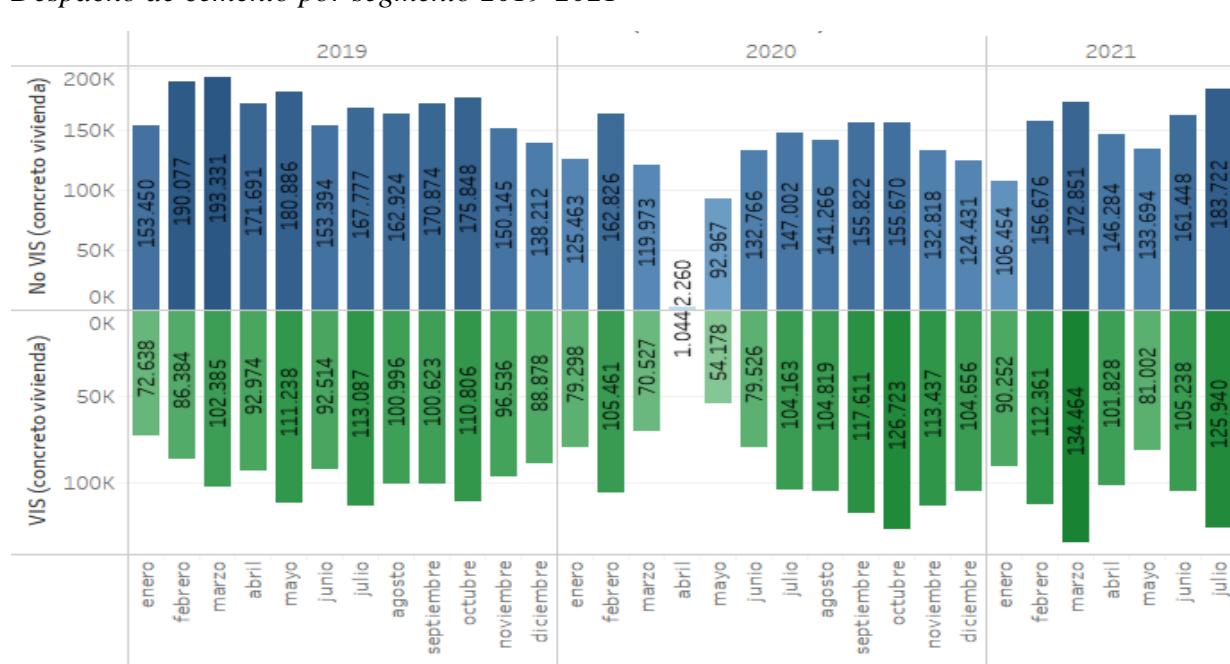


Figura 8
Variación ICCV nacional por desgasto



El Valle es el tercer destino de despacho de cemento con 796225 toneladas en el 2020, en este mismo año el despacho de cemento cayó un 8,4% acumulado, ocasionado principalmente debido a una caída en la producción de cemento a una caída en la producción de cemento para la vivienda. Afortunadamente la caída de la demanda fue exclusiva para los periodos de marzo-mayo del 2020 (periodo de confinamiento masivo más estricto) y al mes de mayo del 2021 (paro nacional).

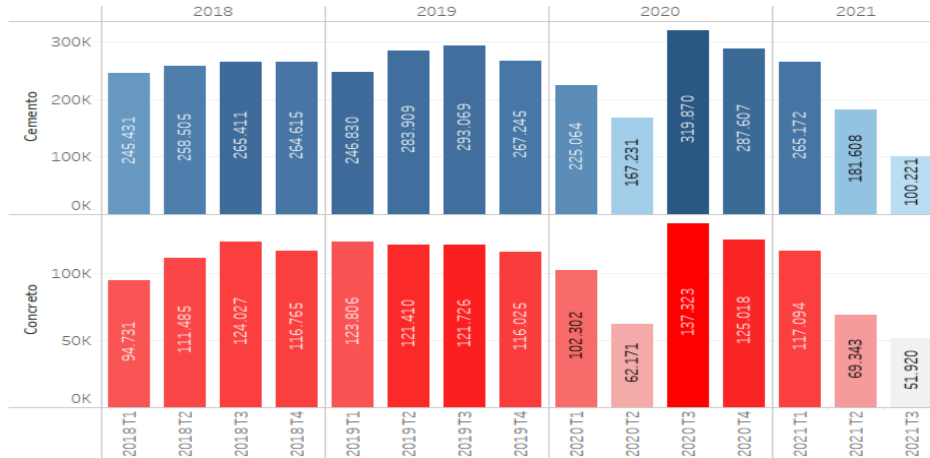
Figura 9
Despacho de cemento por segmento 2019-2021



La producción nacional de concreto en 2020 fue de 5.141.395 metros cúbicos; el 48,6% fue destinado a vivienda, 26,5% a obras civiles y el 25% a edificaciones. La vivienda no Vis es el principal destino de la producción de concreto a nivel nacional con una demanda de 1.493-262 metros cúbicos de concreto en el 2020 lo que equivale al 28,46% de la producción nacional. Ahora, la dinámica de la producción de concreto en los últimos años ha sido muy similar a la del cemento, en el sentido de que los efectos de la pandemia sólo afectaron la producción en el

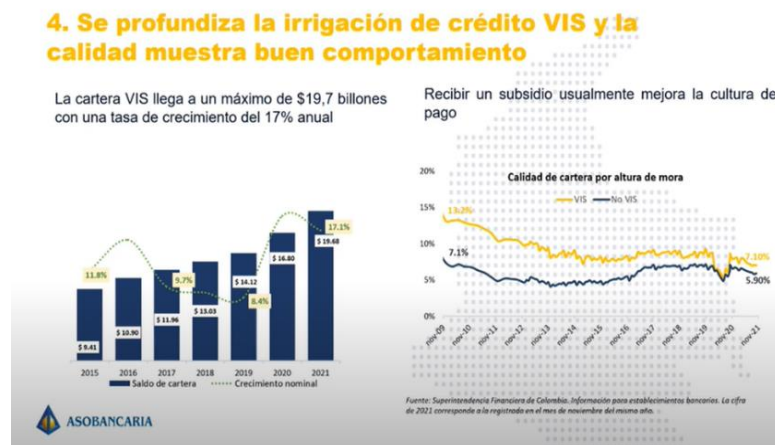
trimestre de marzo-mayo del 2020 y recuperando la normalidad en la actividad en junio del 2020.

Figura 10
Despacho concreto(m3) y cemento(ton) 2018-2021



Las tasas de interés para la vivienda Vis has tenido una disminución notable, ya que, según Asobancaria se ha pasado del 13% al 7% desde el año 2009 hasta el año 2021, cifra que ya casi alcanza a la tasa de las No Vis que se posicionan en un 6%, “Recibir un subsidio mejora la cultura de pago” (Asobancaria, 2022) además la cartera Vis ha tenido un crecimiento del 17% anual llegando a su máximo en el 2021.

Figura 11
Tasa interés Vis y No Vis

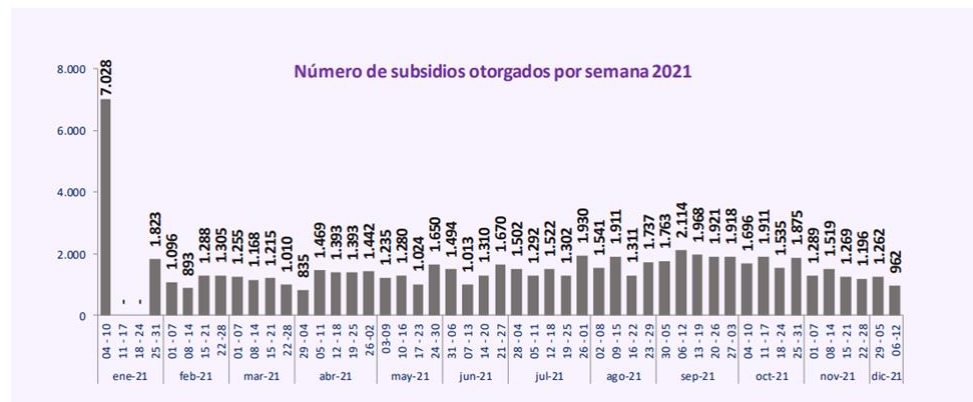


Nota. Adaptado Asobancaria 2021

Impacto En Los Hogares

Según Camacol Valle, en el 2021 se otorgaron 13.874 subsidios de Mi Casa Ya, El Valle del Cauca es el departamento con mayor número de subsidios otorgados en lo corrido del año a nivel nacional (18,87%). Esto ayuda a explicar por qué más del 80% de las ventas del departamento se concentran en el segmento Vis” (Camacol Valle, 2022), lo cual, nos da a entender el potencial que tiene el departamento en el sector de la vivienda Vis en Colombia y todos los beneficios que trae para la comunidad Vallecaucana, en otras palabras, sólo en el 2021 luego de un año tan devastador como lo fue el 2020 a raíz de la pandemia se puede decir que la población mayormente beneficiada fue la del Valle. En ese mismo orden de ideas, se puede comparar los subsidios otorgados para la vivienda No Vis en el Valle del Cauca, los cuales no superan el 6% del total nacional, lo que posiciona a la región en el sexto puesto por debajo de Antioquia, Cundinamarca, Bogotá, Atlántico y Santander.

Figura 12
Número de subsidios otorgados por semana 2021



Nota. Adaptado Camacol 2021

En el Valle del Cauca, el municipio de Jamundí dio una grata sorpresa al ser el que más subsidios ha recibido a lo largo del periodo, casi aumentando en un 100% año tras año, seguido de Candelaria, lo interesante es que gracias a la cercanía con Cali, este ha empezado a ser una alternativa más económica para las personas que migran del Cauca o de otros municipios de Valle a trabajar en Cali, debido a su coste de vida inferior, la distancia de Jamundí hasta el sur de la ciudad es de menos de 20 km, lo cual lo hace muy viable para residir en Jamundí y laborar en Cali, además cabe resaltar que la gran mayoría del sector secundario y terciario del Valle del Cauca se focalizan en Cali o en su defecto en Yumbo, zonas de fácil acceso desde Jamundí, por esto la mayoría de constructoras focalizaron sus proyectos en esta zona del Valle, uno de los barrios con más proyectos de vivienda Vis es Alfaguara zona con la mejor conexión a la ciudad de Cali, debido a que tiene una carretera llamada Cañasgordas, por la que en promedio una persona se demora 20 minutos, además conecta con las universidades de Cali, según un estudio realizado por la universidad de los Andes, los beneficiarios de Mi Casa Ya “Están 1,7 por ciento más cerca de colegios o centros educativos” (Semana, 2022); es decir, les permite tener mayor acceso a la oferta social del Estado en materia educativa. lo que lleva a una mejor calidad de vida y posibilidades para las personas residentes del lugar, cabe también agregar que el mismo estudio demostró que los proyectos Vis “Se encuentran 37 por ciento más cerca de parques, zonas verdes y espacios públicos de recreación.” (Semana, 2022), a largo plazo lo único que faltaría es que el transporte público de Cali llegara hasta allá.

Reafirmando lo anteriormente dicho, se puede decir que los programas de vivienda traen consigo beneficios más allá de los subsidios económicos o las facilidades para adquisición de vivienda, como lo son el aumento de calidad de vida de las familias favorecidas, debido a que se trasladan de barrios o zonas vulnerables, en las cuales tienen escasez de recursos naturales de

calidad o puntos de interés que son prioritarios como lo pueden ser las escuelas, los hospitales, estaciones de policías o rutas de transporte público y al trasladarse a sus nuevos hogares pueden tener a una mejor disposición de estos derechos fundamentales, “Se garantiza el acceso a servicios de alcantarillado, Internet y recolección de basuras.” (Semana, 2022), cómo también, menores niveles de inseguridad, “En materia de seguridad, tienen una tasa de hurto a residencias un 61 por ciento inferior; esto significa que el hecho de vivir en un entorno urbanístico formal genera menos condiciones de riesgo e inseguridad.” (Semana, 2022). Además, ingresan en el sistema financiero por lo que no solo van a tener obligaciones económicas para el pago de sus viviendas, sino que también tienen una mayor posibilidad de créditos, con los que pueden empezar a escalar de los estratos más vulnerables a la clase media trayendo consigo mejoras notorias en la adquisición de bienes materiales o intangible, como lo pueden ser un vehículo para transportarse, la educación de calidad, y progreso.

Proyecciones Del Sector

Fedesarrollo proyecta para el sector de la construcción nacional un crecimiento del PIB de 6,9% para el 2022, explicado por los subsectores de obras civiles y edificador con unos crecimientos del 8,9% y 6% respectivamente. Camacol va por una misma línea, estimando la iniciación de más de 21,638 nuevas unidades de vivienda en Cali y Áreas de influencia para noviembre del 2022. Estas viviendas se caracterizan por ser principalmente apartamentos y concentrarse en los estratos 3 y 4.

Por otra parte, el DANE estima el crecimiento del número de hogares por departamento y municipio entiendo un hogar como una persona o grupo de personas que ocupan la totalidad o parte de una vivienda, en este estudio se proyecta un crecimiento del 2% en promedio para los municipios del Valle de Cauca, liderado por los municipios de San Pedro (2,29%), Cali (2,164%), Guadalajara de Buga (2,19%) y Obando (2,23%).

Figura 13
Proyecciones de crecimiento para 2022 y 2023

Cuadro 1. Proyecciones de crecimiento para 2022 y 2023

Rama de Actividad	Participación en el PIB, %	Variación anual del PIB, %			
		2021	2020	2021	2022p
Sectores productivos					
Agropecuario	7,4	2,0	2,4	3,1	3,0
Minería	5,3	-15,6	0,4	3,4	2,2
Industrias manufactureras	11,5	-9,8	16,4	5,8	2,7
Electricidad, gas y agua	3,5	-2,6	5,1	3,4	2,8
Construcción	4,7	-26,8	5,7	6,9	4,3
Edificaciones	49,9	-25,9	11,6	6,0	4,0
Obras Civiles	25,8	-31,0	-4,6	8,9	4,8
Comercio y transporte	17,8	-13,7	21,2	7,3	-4,2
Información y comunicaciones	2,7	-2,6	11,2	4,8	3,3
Actividades financieras y de seguros	4,5	2,3	3,4	3,5	3,5
Actividades inmobiliarias	8,4	1,5	2,6	2,7	3,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas	6,6	-5,5	9,7	3,3	3,2
Administración pública y defensa	15,0	0,1	6,9	3,8	3,7
Actividades artísticas y de entretenimiento	2,8	-11,4	33,0	4,9	4,8
Componentes de demanda					
Consumo total	88,2	-4,2	14,1	4,3	3,6
Consumo privado	81,1	-5,0	14,6	3,9	3,4
Consumo público	18,9	-0,6	12,1	6,0	4,0
Formación bruta de capital	19,7	-20,5	9,9	6,4	5,0
Exportaciones	16,3	-22,7	14,2	10,0	4,9
Importaciones	24,3	-20,5	27,5	9,6	5,8
Producto Interno Bruto		-7,0	10,8	4,6	3,4

Fuente: DANE. Cálculos Fedesarrollo.

Nota. *Adaptado Fedesarrollo 2021*

Recomendaciones

Las recomendaciones que se pueden dar a raíz de toda esta información recolectada, filtrada, analizada y expuesta, consideramos que se pueden dar desde un punto social al focalizarnos en los municipios menos beneficiados, también desde un punto empresarial para las constructoras y una parte gubernamental de que se podría mejorar en todas las políticas de vivienda investigadas.

Desde el ámbito social consideramos que a pesar de que los municipios como Candelaria, Jamundí, Yumbo y la ciudad de Cali, se han beneficiado enormemente, también hay que enforzar recursos en aquellos en lo que hay cifras muy bajas sobre desembolsos de subsidios para vivienda, porque sería progreso y vivienda de calidad para sus comunidades.

En relación con ello, también se puede decir que para las constructoras podría ser una oportunidad considerable enfocarse en los mercados antes mencionados y ser los pioneros, aunque cabe resaltar que pensado que sería para las constructoras pequeñas y mediadas que desean buscar abarcar mercado, ya qué, las grandes de la región abarcan los principales.

Como ultima recomendación, consideramos que las entidades gubernamentales deberían enforzarse más en beneficiar a aquellos proyectos que traigan más beneficios a la población, porque pensamos que se debiera tener más prioridad con aquellos que están más cerca a hospitales, escuelas, estaciones de policías, paradas de transporte público y demás, por todo el progreso que trae.

Recomendamos que el próximo gobierno le de prioridad al sector de la construcción de vivienda para los diferentes estratos de la población, pero en especial a las viviendas que van dirigidas a los estratos 1, 2 y 3. Con este fin los municipios deberían conciliar con el gobierno nacional la asignación de terrenos aptos para las viviendas, que cuenten con los diferentes servicios públicos, pero además los de salud, educación y transporte. A su vez, el gobierno nacional deberá asignar los recursos financieros en el presupuesto del Ministerio de Vivienda para los subsidios de los diferentes tipos de viviendas. De esta manera, como se ve en este estudio, se aportaría a crecimiento del empleo en las regiones y se contribuiría a mejorar las condiciones de vida de la población más pobre y el acceso a viviendas dignas.

Conclusiones

Considerando la diversa información expuesta, podemos concluir que los proyectos gubernamentales han sido fundamentales para la reactivación de la economía en la región, como también lo han sido, las entidades financieras y constructoras privadas, porque a través de ellas ha sido posible todo el crecimiento de la construcción de viviendas de calidad para los Vallecaucanos, además de la economía, el trabajo y el sector privado, también se han visto unos beneficios sociales indiscutibles, debido a que la población vulnerable en situación de pobreza o escasez ha tenido la oportunidad de tener su casa propia en barrios con mejor calidad de vida y la generación de nuevas oportunidades que son las que faltan para que los niveles de inseguridad bajen, para que las personas puedan vivir tranquilos progresando y aportando a la región.

En ese mismo orden de ideas, se puede decir que estas oportunidades van tan de la mano de la vivienda, ya que, la población migra a sectores donde tienen cerca todo lo necesario para progresar, donde se pueden educar para obtener mejores ingresos, donde se pueden relacionar mejor, donde sus hijos pueden crecer lejos de las drogas, donde la preocupación diaria ya no es sobrevivir, sino progresar, crecer, mejorar su calidad de vida, su economía, donde a la vez que crecen aportan al país.

Por otra parte, se puede decir que toda esta sociedad de la que se habla, ya no vive en escasez, ya no vive escondiéndose del sistema financiero, porque el dinero no les alcanzaba, ahora por lo contrario se ven en la obligación de ingresar a él para progresar, por lo cual empieza a pagar los impuestos que a lo mejor antes evadía sin darse cuenta, lo cual lleva a que en el largo plazo las políticas gubernamentales sean sostenibles, porque hay mayores personas que aportan al presupuesto nacional.

Para finalizar y ratificar lo dicho en algún punto del texto, se puede decir que el Valle del Cauca es el departamento con la mayor afluencia de todos estos beneficios al tener la cifra más alta de subsidios del país, lo cual es bueno para los tres sectores económicos y la economía en general de la región.

Anexos

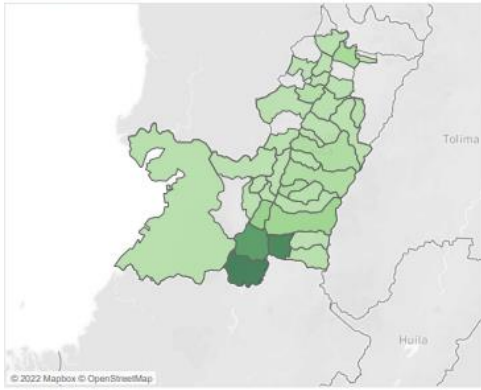
Crecimiento Por Departamento

MUNICIPIO	FECHA DE ASIGNACIÓN				
	2018	2019	2020	2021	2022
CAICEDONIA	4.300%	188%	-25%	-90%	
LA UNIÓN	-33%	150%	1.520%	-81%	
RIOFRÍO	1.175%	8%	4%	-70%	
SEVILLA		800%	22%	-82%	
GINEBRA	386%	326%	63%	-84%	
ANDALUCÍA	0%	-50%	700%	-88%	
VERSALLES			643%	-83%	
GUADALAJARA DE BUGA	58%	412%	147%	-81%	
CANDELARIA	461%	1%	22%	-75%	
EL CERRITO	463%	-16%	-16%	-89%	
YUMBO	382%	-19%	17%	-55%	
SAN PEDRO	300%	44%	43%	-65%	
PRADERA	73%	-79%	375%	-58%	
BUENAVENTURA	407%	-41%	-25%	-71%	
FLORIDA	204%	149%	-40%	-70%	
ZARZAL	369%	-62%	-14%	-82%	
TULUÁ	18%	172%	20%	-68%	
GUACARÍ	211%	-5%	2%	-72%	
CALI	167%	-26%	39%	-73%	
JAMUNDÍ	56%	43%	85%	-86%	
ANSERMANUEVO	214%	-58%	-71%	-75%	
RESTREPO		-70%	129%	-50%	
ALCALÁ		-100%		100%	
PALMIRA	82%	-6%	-8%	-82%	
CARTAGO	33%	-5%	20%	-86%	
BUGALAGRANDE			-20%	-75%	
CALIMA		0%	-100%		
LA CUMBRE		-100%			
YOTOCO				-100%	
LA VICTORIA			-66%	-39%	
ROLDANILLO	4%	-40%	-15%	-96%	
VIJES	-36%	-43%	-75%	0%	
TORO		-23%	-43%	-94%	
BOLÍVAR		-100%		-100%	

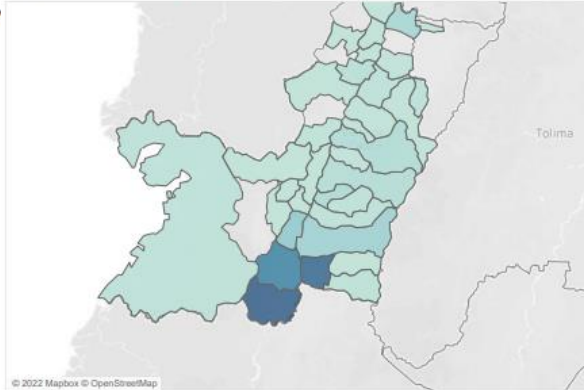
Tabla subsidios por municipio

MUNICIPIO	FECHA DE ASIGNACIÓN					Total ge..
	2018	2019	2020	2021	2022	
JAMUNDÍ	2.365	3.681	5.166	9.276	1.233	21.721
CANDELARIA	975	5.471	5.521	6.748	1.719	20.434
CALI	1.909	5.102	3.558	4.406	1.205	16.180
YUMBO	283	1.364	1.107	1.298	588	4.640
PALMIRA	555	1.012	902	696	111	3.276
CARTAGO	450	598	555	634	91	2.328
GUACARÍ	158	491	464	471	132	1.716
TULUÁ	137	162	440	516	171	1.426
GUADALAJARA DE BUGA	36	57	281	684	138	1.196
ROLDANILLO	260	270	161	122	2	815
CAICEDONIA	2	88	253	183	19	545
ZARZAL	52	244	93	80	14	483
FLORIDA	27	82	204	122	37	472
GINEBRA	7	34	144	231	38	454
EL CERRITO	27	152	127	104	12	422
BUENAVENTURA	29	147	85	65	19	345
RIOFRÍO	4	51	55	57	17	184
SAN PEDRO	8	32	46	66	23	175
ANSERMANUEVO	21	66	28	8	2	125
LA UNIÓN	3	2	5	80	15	105
LA VICTORIA			67	23	14	104
TORO		39	30	17	1	87
VERSALLES			7	52	9	68
PRADERA	11	19	4	19	8	61
RESTREPO		23	7	16	8	54
VIJES	11	7	4	1	1	24
SEVILLA		1	5	10	2	18
ANDALUCÍA	2	2	1	6	1	12
BUGALAGRANDE			5	2		7
CALIMA		1	1			2
BOLÍVAR		1		1		2
ALCALÁ		1			1	2
YOTOCO				1		1
LA CUMBRE		1				1

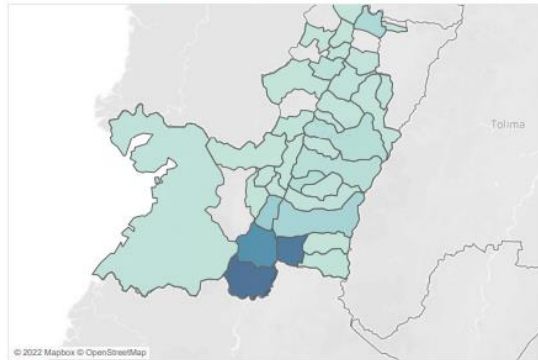
Subsidios de vivienda en el Valle del Cauca 2018-2022



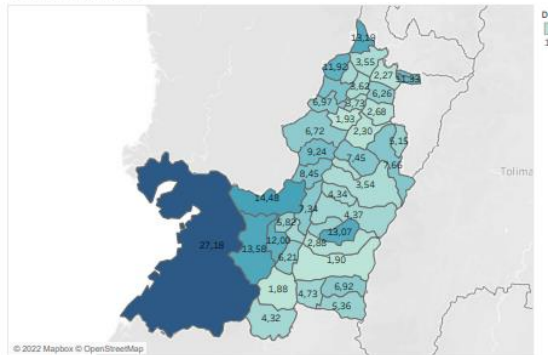
Mapa subsidio vivienda Vis



Mapa subsidio vivienda Vis

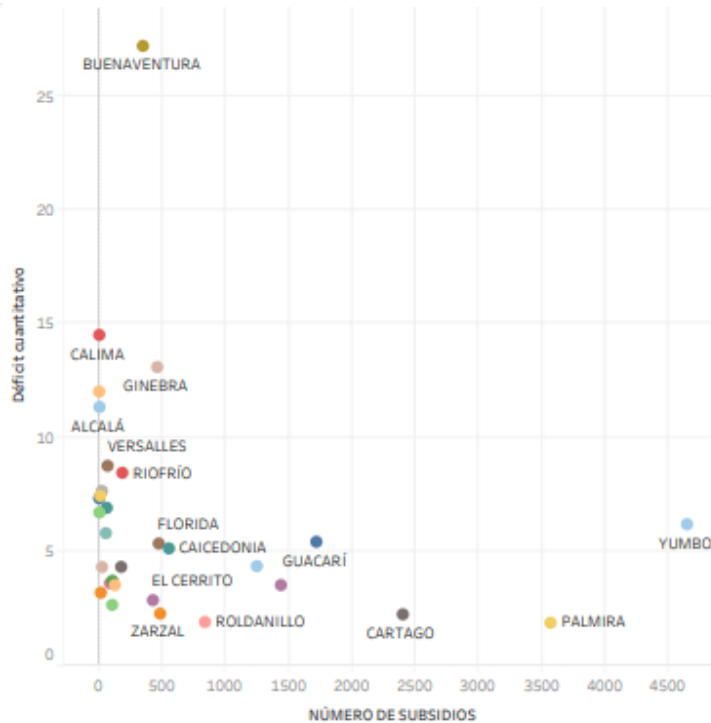


Deficit Cuantitativo



Proyecciones Crecimiento

Municipio (Hogares pr...	año			
	2022	2023	2024	2025
Cali	3.677.870	4.460.229	5.259.526	6.077.287
Palmira	598.392	725.889	855.882	988.611
Buenaventura	436.159	529.025	623.720	720.419
Tuluá	374.779	455.036	536.923	620.600
Jamundí	254.797	309.572	365.436	422.501
Cartago	228.849	277.501	327.179	377.975
Guadalajara de Buga	212.483	257.697	303.908	351.125
Yumbo	178.807	216.944	255.835	295.576
Candelaria	137.645	167.059	196.918	227.284
El Cerrito	90.510	109.790	129.398	149.385
Florida	89.183	108.167	127.486	147.198
Dagua	85.022	103.151	121.533	140.196
Pradera	74.067	89.832	105.903	122.327
Sevilla	72.026	87.214	102.684	118.469
Zarzal	69.159	83.888	98.894	114.211
Roldanillo	59.528	72.168	85.060	98.226
La Unión	59.150	71.770	84.642	97.800
Guacarí	55.182	66.931	78.889	91.073
Caicedonia	50.810	61.562	72.537	83.742
Andalucía	42.479	51.513	60.718	70.115
Bugalagrande	38.766	47.018	55.402	63.921
Ginebra	38.346	46.525	54.844	63.326
Calima	30.976	37.567	44.283	51.132
Ansermanuevo	30.699	37.200	43.813	50.545
Trujillo	30.224	36.639	43.171	49.823
La Cumbre	29.335	35.595	41.948	48.393
Riofrío	27.863	33.776	39.772	45.868
Yotoco	26.558	32.217	37.972	43.829
Bolívar	26.134	31.677	37.306	43.027
San Pedro	26.031	31.590	37.266	43.085
Restrepo	25.513	30.929	36.448	42.076
Toro	24.224	29.364	34.586	39.914
Alcalá	24.045	29.175	34.401	39.738
La Victoria	21.037	25.472	29.990	34.604
Obando	20.823	25.224	29.709	34.300
Vijés	20.478	24.829	29.267	33.801
El Dovio	14.438	17.487	20.590	23.758
El Águila	13.983	16.934	19.924	22.961
Versalles	12.365	14.969	17.620	20.317
El Cairo	11.101	13.436	15.806	18.219



Referencias

Camacol. (2019, octubre 28). *Ventas de VIS superaron su máximo histórico*. Org.co.

<https://camacolvalle.org.co/ventas-de-vis-superaron-su-maximo-historico/>

BALANCE ACTIVIDAD EDIFICADORA REGIONAL: PRIMER SEMESTRE 2018. (s/f). Org.co.

<https://camacolvalle.org.co/wp-content/uploads/2018/08/Bolet%C3%ADn-Econ%C3%B3mico-I-Sem-2018.pdf>

Camacol Nacional. (2022, febrero 8). *Foro Impacto Social y Económico del programa MI CASA*

YA. <https://www.youtube.com/watch?v=fQbtWYYdslo>

Casa Editorial El Tiempo. (s/f). *Cinco aspectos principales de la nueva Ley de Vivienda y*

Hábitat. Portafolio.co. <https://www.portafolio.co/economia/gobierno/cinco-aspectos-principales-de-la-nueva-ley-de-vivienda-y-habitat-por-juan-manuel-gonzalez-552835>

Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. (s/f). Gov.co.

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

Comunicado de prensa. (s/f). Gov.co.

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/cp_PIB_IVtrim20.pdf

Déficit habitacional. (s/f). Gov.co. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>

DESEMPEÑO RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y SUS ENCADENAMIENTOS

SECTORIALES. (s/f). Anif.co <https://anif.co/Biblioteca/entrevistas/desempeno-reciente-del-sector-construccion-y-sus-encadenamientos-sectoriales>

Despacho Viceministerio de Vivienda. (2021). *Subsidios VIS y NO VIS Asignados.*

Encuesta mensual manufacturera con enfoque territorial (EMMET) Históricos. (s/f). Gov.co.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/industria/encuesta-mensual-manufacturera-con-enfoque-territorial-emmet/emmet-historicos>

Fondo Nacional del Ahorro. (s/f). Fondo Nacional del Ahorro.

<https://www.fna.gov.co/vivienda/Subsidios-y-coberturas/mi-casa-ya>

Históricos - Vivienda VIS y no VIS. (s/f). Gov.co.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis/vivienda-vis-y-no-vis>

Indicadores económicos alrededor de la construcción. (s/f). Gov.co.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>

Información económica. (s/f). Camacol.co. [https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-](https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-economica)

[economica](https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-economica)

Mi Casa Ya. (s/f). Gov.co. <http://micasaya.minvivienda.gov.co/>

¿QUÉ LE ESPERA AL MERCADO DE VIVIENDA EN EL 2022? (s/f). Camacol.co.

<https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/91/portada/que-le-espera-al-mercado-de-vivienda-en-el-2022>

TENDENCIA ECONÓMICA No. 207 – Julio 2020. (s/f). Org.co.

<http://dams.fedesarrollo.org.co/tendenciaeconomica/publicaciones/207/>

VIS y VIP. (s/f). Gov.co. <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

World Bank Group. (2021, mayo 27). *El Banco Mundial apoyará a Colombia en el*

mejoramiento de viviendas y barrios de las familias más vulnerables. World Bank Group.

<https://www.bancomundial.org/es/news/press-release/2021/05/27/el-banco-mundial-apoyar-a-colombia-en-el-mejoramiento-de-viviendas-y-barrios-de-las-familias-m-s-vulnerables>

(S/f). Gov.co.

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/vis/bol_vis_IVtrim2018.pdf