

## FORMULACIÓN DEL PROYECTO

### APLICACIÓN A SUBSIDIOS E INICIACIÓN DE VIVIENDAS PARA LA POBLACIÓN BENEFICIADA DEL PROGRAMA JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS



**GERENTE**

**NESTOR CASTRO CASTAÑEDA**

**FORMULADOR**

**JAVIER GAONA SOLANO**

**Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital**

**CORVIVIENDA**

Cartagena, Agosto de 2020

## TABLA DE CONTENIDO

<b>FORMULACIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>1</b>
<b>1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
1.1. NOMBRE DEL PROYECTO .....	1
1.2. SITUACIÓN ACTUAL .....	1
1.3. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA .....	3
1.3.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO .....	3
1.3.2. PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL .....	3
1.3.3. PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL .....	3
1.3.4. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS .....	3
1.4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA .....	4
1.4.1. JUSTIFICACIÓN .....	4
1.4.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL .....	5
1.4.3. CAUSAS DIRECTAS .....	6
1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS .....	6
1.4.5. EFECTOS DIRECTOS .....	6
1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS .....	6
1.4.7. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA .....	6
1.4.8. MAGNITUD DEL PROBLEMA .....	7
1.4.9. ÁRBOL DE PROBLEMAS .....	7
<b>2. OBJETIVOS DEL PROYECTO .....</b>	<b>8</b>
2.1. OBJETIVO GENERAL .....	8
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	8
2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL .....	8
2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS .....	9
<b>3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN .....</b>	<b>9</b>
3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO .....	9
3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	10
3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	12
3.4. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	12
3.5. FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN .....	13
3.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	14
<b>4. ESTUDIOS Y EVALUACIONES .....</b>	<b>15</b>
4.1. ESTUDIO TÉCNICO .....	15
4.1.1. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....	15



4.1.2.	CARACTERÍSTICAS Y DISEÑOS DEL PROYECTO .....	16
4.1.2.1.	DURACIÓN DEL PROYECTO.....	17
4.2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	17
4.2.1.	PARTICIPANTES .....	17
4.2.1.1.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES.....	17
4.2.1.2.	ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES.....	18
4.2.2.	POBLACIÓN .....	18
4.2.2.1.	POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA.....	18
4.2.2.2.	POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN .....	19
4.2.2.3.	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN VULNERABLE OBJETIVO .....	19
4.2.3.	BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER .....	20
4.3.	SOSTENIBILIDAD .....	21
4.3.1.	IMPACTO AMBIENTAL.....	22
4.4.	ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO .....	23
4.4.1.	PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN .....	23
4.4.2.	CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL.....	24
4.4.3.	CRÉDITO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	24
4.4.3.1.	PARTES.....	24
4.4.3.2.	CONDICIONES FINANCIERAS .....	24
4.4.3.3.	GARANTÍA.....	25
4.4.4.	IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS .....	25
<b>5.</b>	<b>PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO.....</b>	<b>26</b>
5.1.	LÍNEA BASE DE ALCANCE .....	26
5.1.1.	DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO .....	26
5.1.2.	CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD).....	26
5.2.	LÍNEA BASE DE TIEMPO .....	27
5.2.1.	CRONOGRAMA .....	28
5.3.	INDICADORES.....	28
5.3.1.	INDICADOR DE PRODUCTO.....	28
5.3.2.	INDICADOR DE GESTIÓN .....	28
5.3.3.	PONDERACIÓN DE INDICADORES .....	29
5.4.	RIESGOS .....	29
5.4.1.	ANÁLISIS DE RIESGOS .....	29
5.4.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS.....	30
<b>6.</b>	<b>MATRIZ DE MARCO LÓGICO .....</b>	<b>32</b>
	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>33</b>

## **ANEXO 1 - ASPECTOS TÉCNICOS DISEÑO VIVIENDAS VIS-VIP**

## **ANEXO 2 - ASPECTOS URBANÍSTICOS VIVIENDA VIS-VIP**

### **ILUSTRACIONES**

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena .....	2
Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia .....	4
Ilustración 3. Árbol de Problemas.....	7
Ilustración 4. Árbol de Objetivos .....	9
Ilustración 5. Clasificación del Suelo.....	13

## TABLAS

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE .....	2
Tabla 2. Relación Causa – Objetivo .....	8
Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes .....	17
Tabla 4. Características Población Objetivo .....	20
Tabla 5. Serie histórica y proyección de la necesidad.....	20
Tabla 6. Serie histórica y proyección de la necesidad.....	21
Tabla 7. Fuentes de Financiación .....	24
Tabla 8. Valoración de Beneficios .....	25
Tabla 9. Valoración de Ingresos.....	26
Tabla 10. Cadena de Valor por Entregables.....	27
Tabla 11. Cadena de Valor por Coste .....	27
Tabla 12. Estimación Duración de Actividades .....	28
Tabla 13. Ponderación de Indicadores .....	29
Tabla 14. Identificación y Gestión de Riesgos.....	29
Tabla 15. Supuestos a partir de Riesgos.....	30

# FORMULACIÓN DEL PROYECTO

## 1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1. NOMBRE DEL PROYECTO

#### **APLICACIÓN A SUBSIDIOS E INICIACIÓN DE VIVIENDAS PARA LA POBLACIÓN BENEFICIADA DEL PROGRAMA JUNTOS POR UNA VIVIENDA DIGNA DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS.**

Este proyecto se alinea con el programa “Juntos por una Vivienda Digna”, el cuál está dirigido a satisfacer las necesidades de vivienda de Interés Social del Distrito de Cartagena de Indias, mediante la asignación de un subsidio de vivienda nueva parcial o total, dirigido a la población de extrema pobreza, víctimas del conflicto armado, excombatientes reincorporados, trabajadores y personas en condición de incapacidad, entre otras.

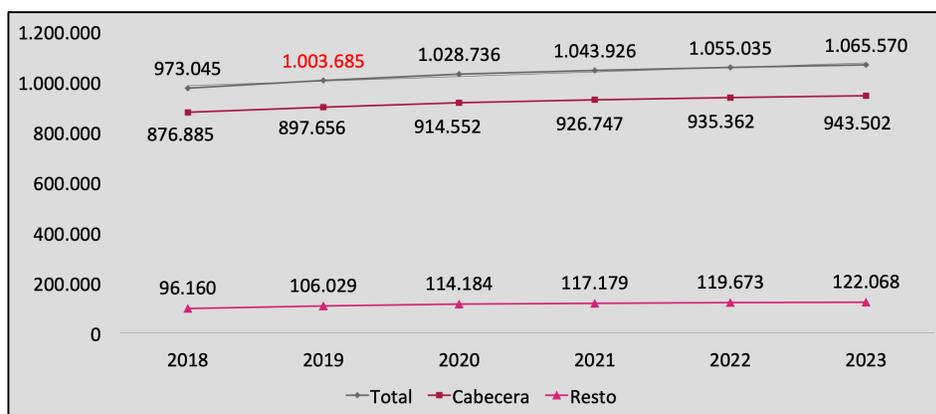
El sentido del programa es contribuir a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda en los estratos 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias, mediante la adjudicación de un subsidio que garantice el derecho a una vivienda digna, combatiendo así una de las problemáticas de pobreza extrema que aquejan a un porcentaje significativo de los hogares cartageneros.

### 1.2. SITUACIÓN ACTUAL

La certificación de la población de Cartagena es muy importante para las expectativas de la ciudad, pues con base en esos datos el nuevo Gobierno Distrital podrá gestionar y reclamar con propiedad todos los beneficios económicos, fiscales y sociales que le correspondan al Distrito al amparo de las leyes y normas.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) certificó en 1'028.736 el número de habitantes de Cartagena de Indias para el año 2020, y proyectó que en 2021 Cartagena tendrá 1'043.926 habitantes; en 2022 serán 1'055.035; y para 2023 calcula que serán 1'065.570 personas viviendo en esta ciudad y su zona rural e insular.

### Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena



Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

Para el año 2018 se realizó el último censo nacional de población y vivienda por parte del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), el cual revela que el Distrito de Cartagena contaba con 260.220 hogares, presentando un déficit habitacional alto del 38,73% correspondiente a 100.789 hogares, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto déficit habitacional, y en relación con las ocho capitales de la Región Caribe, el Distrito de Cartagena de Indias es el penúltimo en cabeceras municipales con menos déficit habitacional y el cuarto con menor déficit habitacional en centros poblados y rural disperso (CPRD).

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE

REGIÓN CARIBE						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	397.369	68,94	230.036	57,11	167.333	96,41
Déficit Habitacional Cuantitativo	94.047	16,32	47.069	11,68	46.978	27,07
Déficit Habitacional Cualitativo	303.322	52,62	182.967	45,43	120.355	69,34

BOLÍVAR						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	356.316	65,78	230.073	55,88	126.243	97,14
Déficit Habitacional Cuantitativo	98.742	18,23	50.503	12,27	48.239	37,12
Déficit Habitacional Cualitativo	257.574	47,55	179.570	43,61	78.004	60,02



DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	100.789	38,73	77.825	32,90	22.964	97,01
Déficit Habitacional Cuantitativo	26.804	10,30	21.722	9,18	5.082	21,47
Déficit Habitacional Cualitativo	73.985	28,43	56.103	23,72	17.882	75,54

Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

### 1.3. CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA

#### 1.3.1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

(2018-2022) Pacto por Colombia, pacto por la equidad.

**Linea Estratégica:** Pacto por la Equidad.

**Programa:** Vivienda y entornos dignos e incluyentes.

#### 1.3.2. PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

(2020-2023) Bolívar Primero.

**Primer Eje Estratégico:** Bolívar progresa, superación de la pobreza.

**Programa:** Hábitat – Primero la vivienda.

#### 1.3.3. PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL

(2020-2023) Salvemos juntos a Cartagena.

**Linea Estratégica:** Vivienda para todos.

**Programa:** Juntos por una vivienda digna.

#### 1.3.4. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS

**Objetivo 11:** Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.



## 1.4. ANÁLISIS DEL PROBLEMA

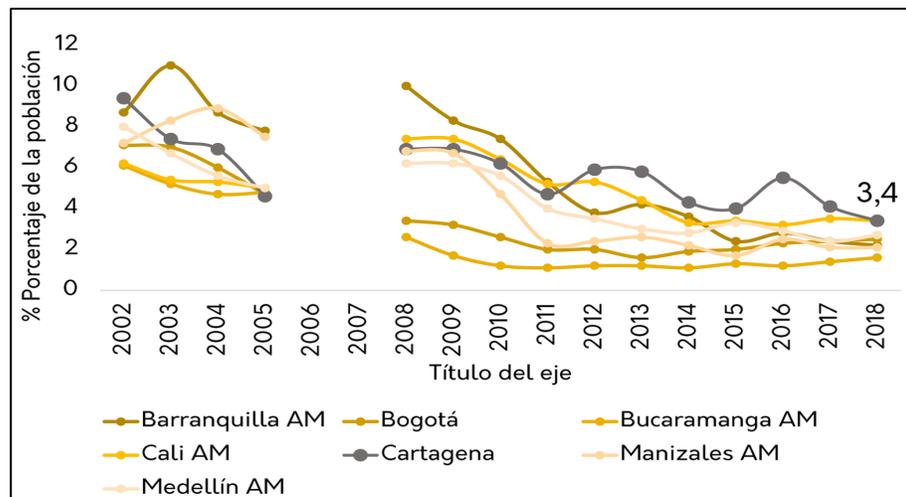
### 1.4.1. JUSTIFICACIÓN

Cartagena es la ciudad con mayor nivel de pobreza entre las principales capitales de Colombia. Para el año 2018, el 25,9% de su población, es decir 268.359 cartageneros, no lograron obtener ingresos mensuales mínimos de \$ 257.433 para adquirir vivienda, servicios públicos, transporte y alimentación.

Así mismo es, entre las principales ciudades capitales de Colombia, en conjunto con Cali, la ciudad capital con mayor nivel de pobreza extrema.; para el año 2018, 35.229 cartageneros no obtuvieron ingresos mensuales mínimos de \$ 117.605 para adquirir alimentos.

Aunque se mantuvo la tendencia decreciente en los niveles de pobreza de ciudad luego del aumento en 2016, aún así, el indicador se sitúa en el 2018 en 3,6%, es decir, más de 35.000 cartageneros viven en condición de pobreza extrema o indigencia.

Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia



Fuente: DANE, elaboración Cartagena Cómo Vamos 2018

La administración actual ha identificado como población vulnerable objetivo con niveles altos de déficit habitacional cuantitativo a la población de extrema pobreza, víctimas del conflicto armado,

excombatientes reincorporados, trabajadores, personas en condición de incapacidad y afectados por desastres naturales o antrópicos. Estas personas o grupos poblacionales por su naturaleza o determinadas circunstancias, se encuentran en mayor medida expuestos a sufrir maltratos contra sus derechos fundamentales; o requieren un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo, a la exclusión, la pobreza y los efectos de la inequidad y la violencia de todo orden.

Adicional, la información suministrada en la Tabla 01. Déficit Habitacional, las estadísticas del DANE 2018 no son alentadoras, por lo que se necesita ampliar la oferta de viviendas dignas y seguras de interés social y prioritaria en el Distrito de Cartagena de Indias, con el fin de generar una reducción en la brecha de los déficits habitacional, principalmente en el cuantitativo, y de esta forma impactar positivamente en la calidad de vida de los hogares cartageneros vulnerables.

El hacinamiento en los hogares y las pésimas condiciones de habitabilidad de muchos de ellos es una constante, por lo que se podría considerar como la primera prioridad de inversión para esta administración. La situación anteriormente planteada, junto al aumento de la población desplazada, inmigrantes del venico país, la escasez de programas de viviendas de interés social y prioritaria, los altos costos de los predios, los índices de desempleo, la falta de garantías para acceder o respaldar los créditos de vivienda y el alto número de casas inconclusas e improvisadas, generan las deficientes condiciones habitacionales para la población vulnerable y de bajos recursos en el Distrito de Cartagena de Indias.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, para este cuatrienio 2020-2023, el compromiso de esta administración para con la población vulnerable cartagenera es la adjudicación de subsidios familiares de vivienda y la construcción de viviendas nuevas iniciadas, y así quedó plasmado en el Plan de Desarrollo “ Salvemos juntos a Cartagena”.

#### **1.4.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL**

Alto número de hogares de la población más vulnerable de la ciudad con necesidades de una vivienda digna en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.



### **1.4.3. CAUSAS DIRECTAS**

1. Aumento de la población sin vivienda propia.

### **1.4.4. CAUSAS INDIRECTAS**

- 1.1 Poco interés de las administraciones en la problemática social.
- 1.2 Escasez de programas de vivienda de interés social y prioritaria.
- 1.3 Altos índices de desempleo.

### **1.4.5. EFECTOS DIRECTOS**

1. Incremento de invasiones de predios.
2. Alto grado de hacinamiento en las viviendas.

### **1.4.6. EFECTOS INDIRECTOS**

- 1.1 Aumento de los cinturones de miseria y tugurios.
- 1.2 Alto grado de inseguridad en la población.
- 2.1 Aumento de la morbilidad en la población infantil.
- 2.2 Desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos.

### **1.4.7. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA**

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, acuerdo estadísticas del DANE 2018 presenta un déficit habitacional del 38,73% correspondiente a 100.789 hogares, del cual el 10,30% corresponde al déficit habitacional cuantitativo equivalente a 26.804 hogares.

Esta situación se explica por los altos índices de desempleo e informalidad que maneja la ciudad, los bajos ingresos salariales de la población, así como el poco interés de las administraciones anteriores en la promoción de programas de vivienda de interés social y prioritaria para la solución de la problemática social existente.

La situación tiende agravarse por el incremento de invasiones de predios, aumentando los cinturones de miseria y tugurios del distrito, impactando negativamente la seguridad del entorno interno y externo de las áreas

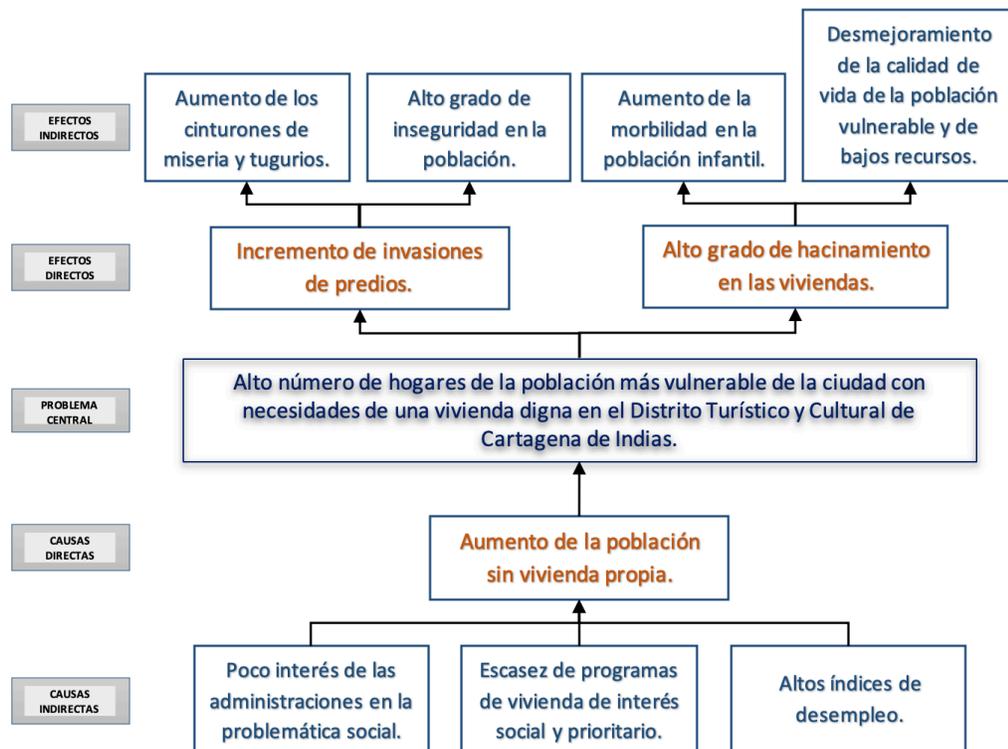
afectadas. Además, todas estas acciones traen consigo el hacinamiento en las viviendas, aumento de los índices de morbilidad en la población infantil y el desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos.

#### 1.4.8. MAGNITUD DEL PROBLEMA

El déficit habitacional del Distrito de Cartagena de Indias pasó de 79.157 hogares (35,9%) CENAC 2005, a 100.789 hogares (38,73%) DANE 2018, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto déficit habitacional, del cual el 10,30% corresponde al déficit habitacional cuantitativo, equivalente a 26.804 hogares.

#### 1.4.9. ÁRBOL DE PROBLEMAS

Ilustración 3. Árbol de Problemas  
Proyecto Viviendas Iniciadas Población Vulnerable



Fuente: Formador del Proyecto

## 2. OBJETIVOS DEL PROYECTO

### 2.1. OBJETIVO GENERAL

Reducir el déficit habitacional cuantitativo de la población vulnerable objetivo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

### 2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tabla 2. Relación Causa – Objetivo

Tipo de Causas	Causa Relacionada	Objetivo Específico
Causa Directa	Aumento de la población sin vivienda propia.	Adquirir viviendas para hogares vulnerables sin vivienda propia.
Causa Indirecta	Poco interés de las administraciones en la problemática social.	Implementar estrategias que permitan suplir necesidades básicas y las de su entorno.
Causa Indirecta	Escasez de programas de vivienda de interés social y prioritario.	Impulsar programas de vivienda gratuita o vivienda 100% subsidiada.
Causa Indirecta	Altos índices de desempleo.	Brindar acompañamiento psicosocial a la población vulnerable objetivo para incorporarse al desarrollo.

Fuente: Formulator del Proyecto

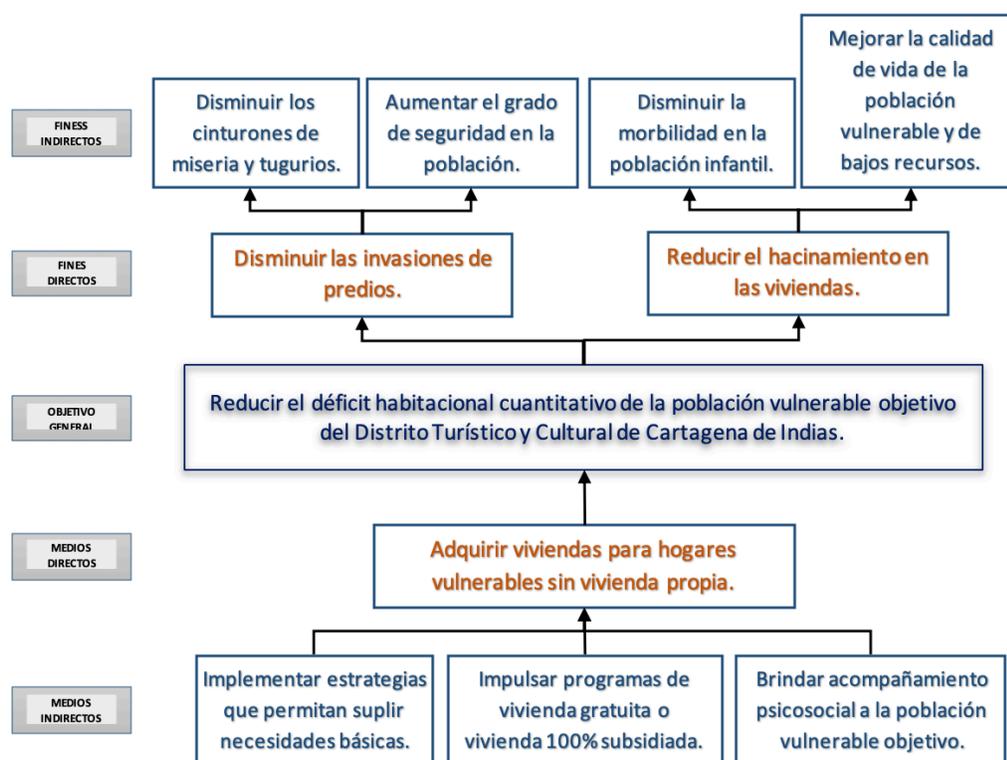
### 2.3. INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL

- 1. Nombre del Indicador:** Déficit cuantitativo de vivienda disminuido con subsidio familiar de vivienda.
- Indicador de Bienestar:**  $\frac{\text{Subsidios de Vivienda Adjudicados}}{\text{Hogares sin vivienda}} \times 100$
- Línea base 2019:** 36.794 hogares sin vivienda
- Alcance:** 5.000 subsidios familiares de vivienda
- Meta:** 13,6 %
- Fuente de verificación:** Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023
- 2. Nombre del Indicador:** Déficit cuantitativo de vivienda disminuido con viviendas nuevas.
- Indicador de Bienestar:**  $\frac{\text{Viviendas VIS/VIP iniciadas}}{\text{Hogares sin vivienda}} \times 100$

<b>Línea base 2019:</b>	36.794 hogares sin vivienda
<b>Alcance:</b>	4.000 viviendas VIS/VIP iniciadas
<b>Meta:</b>	10,9 %
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023

## 2.4. ÁRBOL DE OBJETIVOS

Ilustración 4. Árbol de Objetivos  
Proyecto Viviendas Iniciadas Población Vulnerable



Fuente: Formulator del Proyecto

## 3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS DEL PROYECTO

1. Adjudicación de subsidios de vivienda de interés social o prioritaria para áreas urbanas en modalidad de adquisición de vivienda nueva.



2. Adquisición de vivienda de interés social o prioritaria nueva o usada en áreas urbanas.
3. Adjudicación de subsidios de vivienda de interés social y prioritaria para arrendamiento y/o arrendamiento con opción de compra para hogares en condiciones de hacinamiento.
4. Adjudicación de subsidios de vivienda de interés social y prioritaria para mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio.

### **3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA**

**Nombre de la Alternativa:** Adjudicación de subsidios familiares de vivienda de interés social y adquisición de viviendas de interés social o prioritaria nueva en áreas urbanas.

El subsidio familiar de vivienda de interés social es una iniciativa de cobertura nacional que aplica en las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial, y busca adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social a aquellos hogares que carecen de recursos suficientes para tal fin. <sup>1</sup>

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, mediante Acuerdo 03 de 2015, reglamentó la asignación de Subsidios de Vivienda de Interés Social del Distrito de Cartagena de Indias, adoptó sus modalidades así como los procesos para postulación, calificación, asignación, aplicación y entrega del subsidio local, así como los grupos poblacionales que se buscan favorecer.

La asignación de los subsidios a nivel nacional dentro de los programas, se realizará directamente por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de Fonvivienda, y las familias que resulten beneficiadas recibirán subsidios familiares de vivienda equivalente hasta 30 SMLMV o equivalente a

---

<sup>1</sup> Decreto 1077 de 2015 [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, art. 2.1.1.1.1.4, p.9. 26 de mayo de 2015

25 SMLMV, dependiendo de los factores de selección y requisitos de Postulación que fija el Gobierno Nacional.

En su calidad de operador de vivienda, Corvivienda igualmente asignará subsidios complementarios del orden Distrital, a igual número de Familias a las que le otorgue Fonvivienda, apegándose a los factores de selección y requisitos de Postulación que se determinen en las Oferta Institucionales.

En cuanto a la población vulnerable con menos ingresos sin posibilidad de generar ahorros programados, Corvivienda gestionará los recursos faltantes a nivel nacional e internacional para el cierre financiero.

El Acuerdo 03 de 2015 reglamenta el Subsidio Distrital de Vivienda en la ciudad de Cartagena de indias, fija las condiciones para acceder a cada una de las modalidades del subsidio, entre ellos el subsidio para población vulnerable y para población de demanda libre (clase trabajadora).

La vivienda de interés social (VIS) debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de 150 SMLMV siempre que se encuentre dentro de municipios o distritos especiales que superen un millón (1.000.000) de habitantes. <sup>2</sup>

El valor de la vivienda de interés prioritario (VIP) en la que se aplicarán los subsidios no podrán superar los 90 SMLMV. <sup>3</sup>

Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda.

---

<sup>2</sup> Decreto 1077 de 2015, op. cit., art. 2.1.9.1, p.288.

<sup>3</sup> Decreto 1077 de 2015, op. cit., art. 2.1.1.3.1.4.4, p.173.



### **3.3. ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA**

En concordancia con el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, la vivienda de interés social debe garantizarse, para ello el Estado fijó las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social a través del subsidio familiar de vivienda.

El Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales.<sup>4</sup>

Las viviendas de interés social (VIS) son aquellas que reúnen los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas (idem).

Las viviendas de interés social prioritaria (VIP) son aquellas viviendas de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas (idem).

La adquisición de vivienda nueva, es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada (ibídem, p. 5).

### **3.4. LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA**

El suelo apto para el desarrollo de la alternativa seleccionada son las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial ubicados

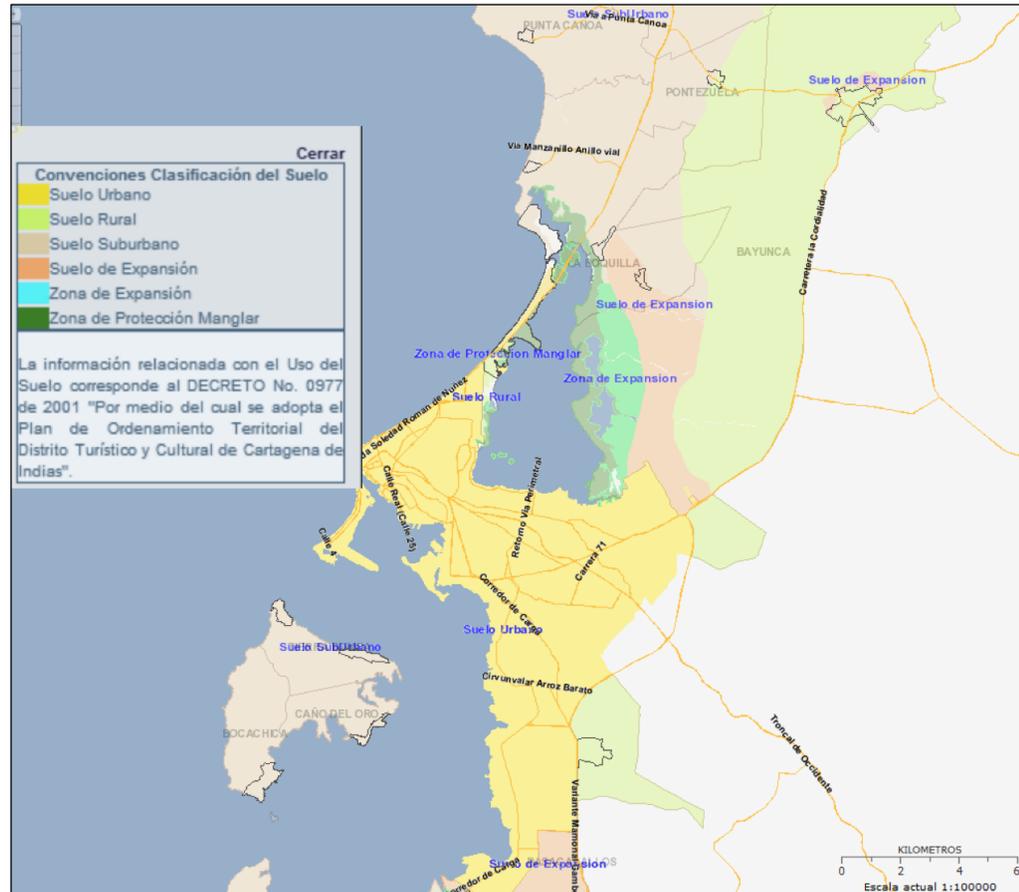
---

<sup>4</sup> Decreto 1077 de 2015, op. cit., art. 2.1.1.1.1.1.2, p.4. 26.



en las localidades 1, 2 y 3 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Ilustración 5. Clasificación del Suelo



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 0977 de 2001

### 3.5. FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN

- Aspectos administrativos y políticos
- Cercanía a la población objetivo
- Cercanía de fuentes de abastecimiento
- Comunicaciones
- Costo y disponibilidad de terrenos
- Disponibilidad servicios públicos domiciliarios (Agua, energía y otros)



- Disponibilidad y costo de mano de obra
- Estructura impositiva y legal
- Factores ambientales
- Impacto para la Equidad de Género
- Medios y costos de transporte
- Orden público
- Topografía
- Otros

### **3.6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA**

Los factores analizados están enmarcados dentro de la etapa de macrolocalización dentro del nivel de prefactibilidad del proyecto, donde se seleccionó el área de mayor conveniencia para la adquisición de vivienda nueva para la población vulnerable objetivo, dentro de unos criterios económicos, sociales, de infraestructura, institucionales y demográficos, como son:

- Ubicación de la solución de vivienda dentro del estrato social de la población objetivo, lo cual coadyuva a las finanzas personales y el mejoramiento de la calidad de vida.
- Los costos del proyecto deben ajustarse al presupuesto disponible para la solución de vivienda, y así cumplir con las metas propuestas.
- Acceso a los servicios públicos domiciliarios básicos y transporte, para impactar positivamente la calidad de vida de los beneficiarios.
- El análisis de riesgos del terreno ante las diferentes condiciones medioambientales es vital para el éxito del proyecto en el tiempo.
- Los niveles de seguridad deben ser aceptables acorde los indicadores de percepción de seguridad y convivencia ciudadana.
- Desarrollo integral del hábitat de los beneficiarios.

## 4. ESTUDIOS Y EVALUACIONES

### 4.1. ESTUDIO TÉCNICO

El estudio técnico está enfocado en optimizar el uso de los recursos disponibles en la producción de los bienes o servicios en cada una de las alternativas de solución propuestas para el diseño y construcción de viviendas de interés social VIS y VIP.

Para desarrollar los proyectos de vivienda de interés social nueva, tanto VIS como VIP, se requieren establecer las necesidades de capital, maquinaria y equipo, mano de obra, materiales, insumos, entre otros, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto. Para esto se desarrollará un anexo técnico específico por proyecto.

Para los proyectos VIS y VIP, se definirá la capacidad tanto física como de beneficiarios que se va a soportar a la hora de poner en operación los bienes o servicios producidos con la misma, y se realizará la depreciación de los activos depreciables que serían adquiridos para la ejecución del proyecto tales como: planta, equipo y edificios adquiridos, construidos, o en proceso de construcción, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, con la intención de emplearlos en la alternativa de solución.

Para llevar a cabo un estudio técnico que satisface la necesidad planteada, es necesario tener en cuenta que la vivienda debe gozar de las buenas condiciones de habitabilidad, con una infraestructura básica adecuada, representadas en la calidad de los diseños y el cumplimiento de la normatividad vigente en la materia.

#### 4.1.1. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto está enfocado en la asignación de un subsidio de vivienda nueva parcial o total, dirigido a la población de extrema pobreza, víctimas del conflicto armado, reincorporados, clase trabajadora, personas en condición de discapacidad, entre otros, con la finalidad de reducir el déficit cuantitativo de vivienda, y suplir dicha necesidad a través de la vivienda de interés social, para los sectores en los estratos 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias.



La vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción.

Para llevar a cabo el estudio técnico, se deben de tener en cuenta las siguientes definiciones:

**Lote urbanizable:** Lote destinado a la edificación de una vivienda en un período no mayor a un año, debe disponer del permiso de urbanismo y garantía de disponibilidad de servicios básicos (acueducto, alcantarillado y energía).

**Servicio público:** Actividad organizada que tiende a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua, de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien que se realice por el Estado, directa o indirectamente, o por entidades privadas.

**Plan de vivienda:** Conjunto de cinco (5) o más soluciones de vivienda de interés social subsidiable, dentro de las modalidades de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, desarrollados por oferentes que cumplan con las normas legales vigentes para la construcción y enajenación de vivienda.

**Vivienda:** Edificación cuya función principal es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales. También se denomina vivienda a un apartamento, aposento, casa, departamento, domicilio, estancia, hogar, mansión morada, piso, etc.

**Vivienda mínima:** Espacio de uso múltiple, más cocina, baño, lavadero y una o dos habitaciones.

#### 4.1.2. CARACTERÍSTICAS Y DISEÑOS DEL PROYECTO

Los aspectos técnicos para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social requieren de la identificación adecuada de los parámetros de calidad que corresponden al objetivo principal que es la entrega de una vivienda para ser habitada.

Estos parámetros los podemos enmarcar en dos grandes grupos: Aspectos Técnicos del Diseño de Vivienda (ver **Anexo A**) y Aspectos Técnicos del Diseño Urbanístico de Vivienda (ver **Anexo B**).

Para garantizar una vivienda digna, se deben cumplir con aspectos técnicos enmarcados en los Anexos A y B que, ajustando la óptima planeación del proyecto, permitirá lograr obtener el resultado deseado de llevar el beneficio de vivienda a las familias que realmente lo necesitan, asegurando el cumplimiento normativo y de estándares de una vivienda digna para habitar.

#### 4.1.2.1. DURACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto tiene como duración el cuatrienio de la actual administración distrital correspondiente a los años 2020-2023.

## 4.2. ESTUDIO DE MERCADO

### 4.2.1. PARTICIPANTES

#### 4.2.1.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes

	Roles de los Actores	Intereses o Expectativas del proyecto	Contribución o Gestión
FONVIVIENDA MVCT	Cooperante	Garantizar el acceso a una vivienda digna a la población más vulnerable de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expedidor de la reglamentación.</li> <li>• Revisor de la información de los hogares postulados al SFV.</li> <li>• Expedidor de las resoluciones de asignaciones.</li> <li>• Integrante de los convenios con las entidades territoriales.</li> </ul>
Distrito Cartagena de Indias	Cooperante	Disminuir el déficit habitacional cuantitativo de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyar programas de soluciones de vivienda.</li> <li>• Aporta recursos.</li> <li>• Ejerce seguimiento y control del proyecto.</li> </ul>
Corvivienda	Cooperante	Construir comunidad desde el derecho fundamental a la vivienda digna, a la prosperidad y a un hábitat sostenible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encargado de solicitar subsidios.</li> <li>• Aporta recursos.</li> <li>• Encargado de lanzar convocatorias.</li> <li>• Promotor de encuentros comunitarios para la socialización del proyecto.</li> </ul>
Poblacion Vulnerable	Beneficiarios	Ganar un subsidio familiar de vivienda para la adquisición de una vivienda de interés social.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyar al desarrollo socioeconómico de la ciudad.</li> </ul>
Ejecutor	Cooperante	Realizar un proyecto de interés social con todos los estándares de calidad exigidos por la nación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollador de las obras</li> </ul>
Interventor	Cooperante	Velar por los intereses de la comunidad a través de una gestión ejemplar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encargado de vigilar la ejecución del contrato de obra.</li> <li>• Hace cumplir las obligaciones del contrato.</li> </ul>

Fuente: Formulator del Proyecto

#### 4.2.1.2. ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES

Las expectativas del Distrito de Cartagena de Indias para el cumplimiento de las metas impuestas en adjudicación de subsidios de vivienda familiar y adquisición de viviendas dignas a la población más vulnerable de la ciudad, están puestas en el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, quien tiene la responsabilidad de ejecutar eficientemente los recursos asignados para llevar a feliz término el sueño de 4.000 hogares cartageneros.

Su coordinación a nivel central con FONVIVIENDA es obligatoria, ya que esta entidad es la encargada del sistema nacional de información de vivienda y ejecuta las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbano.

El compromiso de Corvivienda para con los beneficiarios es la columna vertebral del proyecto, ya que si no se gestiona correctamente el proceso de la oferta, no se cumpliría con los topes de postulaciones necesarias para la resolución de asignación de los subsidios familiares de vivienda.

Corvivienda tiene la obligación de aplicar una gestión de contrato adecuada para con el ejecutor e interventor de la obra, estableciendo una condiciones claras referente a especificaciones técnicas, alcance del proyecto, presupuestos, plazos, forma de pago, proceder en caso de conflictos, etc. Los comités de seguimiento de obra entre las partes deben ser semanales para verificar el cumplimiento de los compromisos pactados dentro del contrato.

#### 4.2.2. POBLACIÓN

##### 4.2.2.1. POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA

<b>Tipo de Población:</b>	Personas con déficit habitacional cuantitativo.
<b>Número:</b>	147.176

<b>Localización:</b>	Sector urbano de las localidades 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de indias.
<b>Fuente información:</b>	Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023.
<b>Observación:</b>	Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada hogar.

#### 4.2.2.2. POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN

<b>Tipo de Población:</b>	Personas vulnerables con déficit habitacional cuantitativo.
<b>Número:</b>	16.000
<b>Localización:</b>	Sector urbano de las localidades 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de indias.
<b>Fuente información:</b>	Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023.
<b>Observación:</b>	Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada hogar.

#### 4.2.2.3. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN VULNERABLE OBJETIVO

Acuerdo los estudios estadísticos y demográficos de la población vulnerable a impactar para el presente cuatrienio, estos se encuentra discriminados dentro del Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023, en su línea estratégica vivienda para todos, programa juntos por una vivienda digna, de forma detallada, de tal forma que facilita la focalización de los potenciales postulantes a subsidios familiares de vivienda.

Los detalles de esa población vulnerable objetivo son:

Tabla 4. Características Población Objetivo

Clasificación	Detalle	Número de personas
Población Vulnerable	Pobreza extrema	9.696
	Víctimas conflicto armado	1.600
	Reincorporados	240
	Discapacitados	800
	Adulto mayor	400
	Afectados por desastres naturales	2.864
	Clase trabajadora	400
<b>Total Población Objetivo</b>		<b>16.000</b>

Fuente: Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023 / Corvivienda 2020

#### 4.2.3. BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER

<b>Bien o servicio:</b>	Subsidio familiar de vivienda.
<b>Descripción:</b>	Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda.
<b>Medido a través de:</b>	Número
<b>Inicio historia:</b>	2019
<b>Final historia:</b>	2020
<b>Último año proyectado:</b>	2023

Tabla 5. Serie histórica y proyección de la necesidad Subsidio Familiar de Vivienda

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2019	0	36.794	- 36.794
2020	1.718	36.794	- 35.076
2021	1.282	35.076	- 33.794
2022	1.000	33.794	- 32.794
2023	1.000	32.794	- 31.794

Fuente: Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023 / Corvivienda 2020

<b>Bien o servicio:</b>	Vivienda.
<b>Descripción:</b>	Adquisición de vivienda nueva tipo VIS/VIP a partir de adjudicación de un subsidio familiar de vivienda acuerdo la norma, otorgado a la población vulnerable objetivo con necesidades de vivienda.
<b>Medido a través de:</b>	Número
<b>Inicio historia:</b>	2019
<b>Final historia:</b>	2020
<b>Último año proyectado:</b>	2023

Tabla 6. Serie histórica y proyección de la necesidad Vivienda nueva o usada

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2019	0	36.794	- 36.794
2020	0	36.794	- 36.794
2021	2.512	36.794	- 34.282
2022	488	34.282	- 33.794
2023	1.000	33.794	- 32.794

Fuente: Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023 / Corvivienda 2020

### 4.3. SOSTENIBILIDAD

El objetivo principal de la sostenibilidad ambiental en los proyectos de vivienda de interés social esta en marcado en tres aspectos importantes: eficacia en el uso de la energía y agua, aprovechamiento de los recursos reciclados y renovables en la construcción y énfasis en los ambientes saludables.

El Ministerio de vivienda en su preocupación por el desarrollo sostenible de las obras de vivienda de interés social estableció la “Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones”, en esta se identifican las medidas pasivas y activas para el logro del objetivo de ambientes saludables en las edificaciones de acuerdo al clima de la región, también se presentan datos para el uso eficiente de la energía y ahorro del agua importantes para el aprovechamiento, conservación y continuidad de estos recursos y buenas prácticas. Así mismo se logra identificar que no se requiere el tratamiento de



aguas residuales o reciclaje de agua para las viviendas VIS o VIP, por ello no hace parte de los objetivos de la sostenibilidad ambiental del presente proyecto.<sup>5</sup>

Para el desarrollo de viviendas sostenibles es importante tener en cuenta desarrollar los proyectos habitacionales a bajo costo y con el máximo desempeño, esto se puede lograr contemplando los siguientes aspectos:

- Bajo costo, sin sacrificar la calidad mínima de la obra.
- Alta calidad ambiental.
- Climatización representada en confort de acuerdo al ambiente región.
- Eficiencia energética.
- Materiales ecológicos.
- Espacios ergonómicos.
- Acceso a servicios básicos.

Los aspectos de nivel social y ambiental deben ir de la mano, garantizando la sostenibilidad del ambiente construido bajo la premisa de no generar altos consumos de los recursos tanto renovables como no renovables del medio ambiente.

#### **4.3.1. IMPACTO AMBIENTAL**

##### **El uso sostenible de los recursos naturales.**

Los proyectos de vivienda deben comprometerse con el uso sostenible de los recursos naturales, por esta razón la ubicación, el diseño de los espacios, el aprovechamiento de la vegetación, deben ser pensados para reducir el consumo de energía y de agua, situaciones que contribuyen a la sostenibilidad de los recursos naturales y a la disminución de los gastos de las familias.

##### **Consumo del agua.**

El uso adecuado del agua exige al diseño de vivienda, la reducción del consumo y considerar alternativas que permita el reciclaje y aprovechamiento de aguas lluvias en usos diferentes a la preparación de alimentos, cuidado e higiene del cuerpo, lavaplatos y ducha.

---

<sup>5</sup> Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Tabla 23, p. 70. 2011, Colombia.



### **Consumo de energía.**

El diseño de la vivienda debe contribuir a la reducción del consumo de energía. Un diseño adecuado de la vivienda garantiza el uso eficiente de energía, disminuyendo los costos de consumo con espacios naturalmente ventilados e iluminados, evitando a los hogares el uso de sistemas mecánicos de calefacción o ventilación.

### **Vivienda segura y eficiente.**

La normativa reciente a este respecto, contenida en el reglamento técnico para instalaciones eléctricas (RETIE) y el reglamento técnico de iluminación y alumbrado Público (RETILAP), reglamentos de instalaciones eléctricas y de iluminación y alumbrado público, dispone requisitos en materia de pérdidas de energía y de ahorro como forma de vivienda segura al no producir pérdidas de energía (por ejemplo, entre otros, el sobrecalentamiento de cables). La casa eficiente hoy involucra la utilización de iluminación, equipamiento eficiente y de energías renovables, tales como: paneles y calentadores solares.

### **Adecuado aprovechamiento y disposición de los residuos sólidos.**

El uso adecuado y aprovechamiento de los residuos sólidos exige, al diseño del conjunto habitacional, espacios adecuados dentro del amueblamiento urbano para el acopio y disposición de los residuos sólidos.<sup>6</sup>

## **4.4. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

### **4.4.1. PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN**

Este presupuesto representa los costos de las actividades del proyecto a lo largo de toda la vida del mismo, de tal forma que se pueda disponer de información económica del costo total del proyecto en su conjunto y también por periodos.

---

<sup>6</sup> Guía de Asistencia Técnica VIS Calidad en la Vivienda de Interés Social [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Ítem 1.2 “El uso sostenible de los recursos materiales”, p. 13. 2011, Colombia.

Tabla 7. Fuentes de Financiación

FUENTE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Ingresos Corrientes de Libre Inversión	\$ 2.417'868.727	\$ 2.378'600.000	\$ 2.526'400.000	\$ 2.683'200.000
Impuesto Predial Unificado (15%)	\$ 13.952'376.034	\$ 14.432'000.000	\$ 15.081'500.000	\$ 15.760'100.000
Subtotal	\$ 16.370'244.761	\$ 16.810'600.000	\$ 17.607'900.000	\$ 18.443'300.000
Total	\$ 69.232'044.761			

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital / Formulator del Proyecto

#### 4.4.2. CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL

**Programa presupuestal:** 4001 – Acceso a soluciones de vivienda.

**Subprograma presupuestal:** 1400 – Intersubsectorial vivienda y desarrollo territorial

#### 4.4.3. CRÉDITO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

El 4 de octubre de 2019 se realizó CONTRATO DE EMPRÉSTITO INTERNO Y DE PIGNORACIÓN DE RENTAS FINDETER LARGO PLAZO con destinación específica para:

1. Construcción de 1.000 viviendas de interés social en el marco de la tercera y cuarta etapa del proyecto Ciudadela La Paz, ubicado en el barrio El Pozón de la ciudad de Cartagena de Indias.
2. Construcción de 824 viviendas de interés social en el marco de la quinta etapa del proyecto Ciudadela La Paz, ubicado en el barrio El Pozón de la ciudad de Cartagena de Indias.

##### 4.4.3.1. PARTES

**Acreedor:** BANCOLOMBIA S.A.

**Deudor:** Distrito Especial, Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

##### 4.4.3.2. CONDICIONES FINANCIERAS

**Valor total:** \$ 63.439'884.999 m/cte.

**Plazo total meses:** 120

**Periodo cuota capital:** Trimestral  
**Periodo pago intereses:** Trimestral  
**Número cuotas capital:** 32  
**Período gracia capital:** 24 meses  
**Tasa de interés final:** IBR + 0.93% NATV  
**Margen de redescuento:** 100%

#### 4.4.3.3. GARANTÍA

**Clase de garantía:** Pignoración de rentas.  
**Rentas pignoradas:** 1. Fondo de vivienda que corresponde al 15 % IPU.  
 2. Sistema General de Participaciones ICLD durante los años 2022 y 2023.  
**Cobertura:** 120% del servicio anual de la deuda.

#### 4.4.4. IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS

**Tipo:** Beneficios  
**Descripción:** Ahorro de los hogares en el pago del canon de arrendamiento.  
**Datos procesados:** Costo evitado = número viviendas (Año) \* valor promedio canon (\$/Año)  
**Costo evitado = X \* (\$ 250.000 \* 12)**  
**Medido a través de:** Pesos m/cte  
**Bien producido:** Vivienda nueva  
**Corrección monetaria:** IPC 4,5% anual

Tabla 8. Valoración de Beneficios

PERÍODO	CANTIDAD	VALOR ANUAL	VALOR TOTAL
0	0	\$ 3.000.000	\$ 0
1	2.512	\$ 3.135.000	\$ 7.875'120.000
2	488	\$ 3.276.075	\$ 1.598'724.600
3	1.000	\$ 3.423.498	\$ 3.423'498.000

Fuente: Formulator del Proyecto

<b>Tipo:</b>	Ingresos
<b>Descripción:</b>	Impuesto Predial Unificado es un impuesto que grava una propiedad o posesión inmobiliaria y se recauda anualmente por el distrito o municipio.
<b>Datos procesados:</b>	Costo generado = (auto avalúo * tarifa aplicable) / 1.000 – 10% descuento  <b>Costo generado = (\$ 50'000.000 * 3,5) / 1.000 – 10%</b>
<b>Medido a través de:</b>	Pesos m/cte
<b>Bien producido:</b>	Vivienda nueva
<b>Corrección monetaria:</b>	IPC 4,5% anual

Tabla 9. Valoración de Ingresos

PERÍODO	CANTIDAD	VALOR ANUAL	VALOR TOTAL
0	0	\$ 157.500	\$ 0
1	2.512	\$ 164.588	\$ 413'445.056
2	488	\$ 171.994	\$ 83'.933.072
3	1.000	\$ 179.734	\$ 179'.734.000

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5. PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO

### 5.1. LÍNEA BASE DE ALCANCE

#### 5.1.1. DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO

El alcance del producto es la adjudicación de vivienda nueva en el sector urbano de las localidades 1, 2 y 3 del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias de 4.000 unidades habitacionales. Las viviendas serán de interés social y prioritario, y pretenden brindar la oportunidad de adquirir vivienda propia a la población vulnerable objetivo.

#### 5.1.2. CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD)



Tabla 10. Cadena de Valor por Entregables

EDT	Detalle	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
<b>1.</b>	<b>Adquirir viviendas para hogares vulnerables sin vivienda propia.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Viviendas de interés prioritario urbanas construidas</b>	<b>0</b>	<b>2.512</b>	<b>488</b>	<b>1.000</b>
1.1.1	Entregar 900 viviendas población en pobreza extrema	0	151	300	449
1.1.2	Entregar 100 viviendas población clase trabajadora	0	0	0	100
1.1.3	Entregar 400 viviendas población víctimas del conflicto armado	0	90	90	220
1.1.4	Entregar 60 viviendas población combatientes reincorporados	0	0	0	60
1.1.5	Entregar 716 viviendas población afectada por desastres naturales o antrópicos	0	447	98	171
1.1.6	Entregar 1.824 viviendas proyecto Ciudadela La Paz etapas 3, 4 y 5	0	1.824	0	0
<b>1.2</b>	<b>Subsidios familiares de vivienda gestionados</b>	<b>1.718</b>	<b>1.282</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
1.2.1	Adjudicar 5.000 subsidios de vivienda familiar parciales o totales	1.718	1.282	1.000	1.000

Fuente: Formulator del Proyecto

Tabla 11. Cadena de Valor por Coste

EDT	Detalle	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
<b>1.</b>	<b>Adquirir viviendas para hogares vulnerables sin vivienda propia.</b>				
<b>1.1</b>	<b>Viviendas de interés prioritario urbanas construidas</b>	<b>\$ 7.912.302.913</b>	<b>\$ 10.499.143.976</b>	<b>\$ 12.684.767.376</b>	<b>\$ 13.520.167.376</b>
1.1.1	Entregar 900 viviendas población en pobreza extrema	-	\$ 567.751.450	\$ 2.933.892.000	\$ 2.517.931.000
1.1.2	Entregar 100 viviendas población clase trabajadora	-	-	-	\$ 560.786.403
1.1.3	Entregar 400 viviendas población víctimas del conflicto armado	-	\$ 338.394.913	\$ 880.167.563	\$ 1.233.730.260
1.1.4	Entregar 60 viviendas población combatientes reincorporados	-	-	-	\$ 336.472.000
1.1.5	Entregar 716 viviendas población afectada por desastres naturales	-	\$ 1.680.694.700	\$ 958.404.900	\$ 958.944.800
1.1.6	Entregar 1.824 viviendas Ciudadela La Paz etapas 3, 4 y 5	\$ 7.912.302.913	\$ 7.912.302.913	\$ 7.912.302.913	\$ 7.912.302.913
<b>1.2</b>	<b>Subsidios familiares de vivienda gestionados</b>	<b>\$ 8.457.941.848</b>	<b>\$ 6.311.456.024</b>	<b>\$ 4.923.132.624</b>	<b>\$ 4.923.132.624</b>
1.2.1	Adjudicar 5.000 subsidios de vivienda familiar parciales o totales	\$ 8.457.941.848	\$ 6.311.456.024	\$ 4.923.132.624	\$ 4.923.132.624

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.2. LÍNEA BASE DE TIEMPO

Con el alcance y presupuesto definido, mediante la técnica de juicio de expertos se determinó las actividades necesarias para cumplir con el producto establecido

en la cadena de valor, por lo anterior se procede a secuenciar las actividades en la línea de tiempo.

### 5.2.1. CRONOGRAMA

Tabla 12. Estimación Duración de Actividades

PRODUCTO	ACTIVIDADES	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Viviendas de interés prioritario urbanas construidas	Entregar 900 viviendas población en pobreza extrema				
	Entregar 100 viviendas población clase trabajadora				
	Entregar 400 viviendas población víctimas del conflicto armado				
	Entregar 60 viviendas población combatientes reincorporados				
	Entregar 716 viviendas población afectada por desastres naturales				
	Entregar 1.824 viviendas proyecto Ciudadela La Paz etapas 3, 4 y 5				
SFV gestionados	Adjudicar 5.000 subsidios de vivienda familiar parciales o totales				

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.3. INDICADORES

### 5.3.1. INDICADOR DE PRODUCTO

**Nombre del Indicador:** Viviendas de Interés Social y Prioritario urbanas entregadas.

**Fórmula:** 
$$\frac{\text{Número viviendas VIS/VIP entregadas}}{\text{Número viviendas VIS/VIP programados}} \times 100$$

**Unidad:** Número

**Año:** 2.020 – 2.023

**Meta:** 4.000

**Acumulativo:** Si

**Fuente de verificación:** Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

### 5.3.2. INDICADOR DE GESTIÓN

**Nombre del Indicador:** Subsidios habilitados para la promoción de acceso a la vivienda de interés social y prioritario.

<b>Fórmula:</b>	Número de Subsidios habilitados para la promoción de acceso a la VIS/VIP.
<b>Unidad:</b>	Número
<b>Año:</b>	2.020 – 2.023
<b>Meta:</b>	5.000
<b>Acumulativo:</b>	Si
<b>Fuente de verificación:</b>	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

### 5.3.3. PONDERACIÓN DE INDICADORES

Tabla 13. Ponderación de Indicadores

Tipo de Indicador	Peso Porcentual %
PRODUCTO	50
GESTIÓN	50
Total	100

Fuente: Formulator del Proyecto

## 5.4. RIESGOS

### 5.4.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

Una vez realizado el análisis cualitativo (probabilidad de ocurrencia) de los riesgos identificados, se procedió a hacer el análisis cuantitativo (impacto). De acuerdo al impacto evaluado sobre los riesgos, se procede a mitigarlos contrarrestando sus efectos o transfiriendo a terceros si es el caso, como se detalla a continuación.

Tabla 14. Identificación y Gestión de Riesgos

Tipo de Riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos	Medidas de mitigación
<b>Nivel: Propósito (Objetivo General)</b>					
Financieros	Insuficiente recaudo de los ingresos programados para las vigencias 2021-2023.	Moderado	Catastrófico	Incumplimiento de las metas impuestas en el Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023.	Gestión de subsidios de vivienda a nivel regional, nacional e internacional.



Operacionales	Cambio, modificación o desconocimiento de la normatividad legal vigente ante acciones no coordinadas entre dependencias del distrito.	Moderado	Mayor	Pare de las obras por licencias y/o permisos.	Identificar la matriz legal aplicable y vigente antes de la presentación del proyecto. Verificación con las dependencias del distrito.
<b>Nivel: Componente (Productos)</b>					
De calendario	Las viviendas no están disponibles para entrega dentro del tiempo establecido en el cronograma.	Probable	Catastrófico	Población inconforme e insatisfecha ante el incumplimiento de los compromisos de las autoridades locales.	Seguimiento y control sobre las actividades para detectar a tiempo debilidades o amenazas que afecten el normal desarrollo del proyecto.
Asociado a fenómenos de tipo biológico:	Poca disponibilidad de materiales de construcción requeridos para la estructuración de las viviendas por restricciones nacionales a raíz del COVID-19.	Probable	Catastrófico	Se puede parar la obra debido a que no es posible obtener los insumos y materiales requeridos para la construcción.	Alianzas comerciales con distribuidores a nivel nacional que garanticen la oferta de insumos y materiales necesarios para la construcción de las viviendas.
<b>Nivel: Actividad (Ruta Crítica)</b>					
De mercado	Insuficientes beneficiarios para la adjudicación de subsidios familiares de vivienda.	Probable	Moderado	Retrasos en las actividades de ejecución de la ruta crítica.	Implementar un marco operativo para la oferta y la demanda que ayude a cumplir con los cupos de los proyectos.

Fuente: Formulator del Proyecto

#### 5.4.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS

Para la descripción de los supuestos se tuvo como referencia el análisis de los riesgos que tienen incidencia en la ejecución del proyecto y se planteo de manera de hipótesis los escenarios futuros favorables que deberían ocurrir en torno a aquellos factores internos y externos que han sido identificados con alguna probabilidad de riesgo para el logro de los objetivos planteados .

Tabla 15. Supuestos a partir de Riesgos

Riesgos	Supuestos
<b>Objetivos:</b>	
Insuficiente recaudo de los ingresos programados para las vigencias 2021-2023.	Apoyo de inversión del MVCT para los proyectos de vivienda urbana, y recaudo de impuestos e ICLD acuerdo a lo previsto para el cuatrienio.



Cambio, modificación o desconocimiento de la normatividad legal vigente ante acciones no coordinadas entre dependencias del distrito.	Estructuración del proyecto contemplando los posibles incumplimientos legales o normativos de acuerdo con las características del mismo.
<b>Productos:</b>	
Las viviendas no están disponibles para entrega dentro del tiempo establecido en el cronograma.	Terminación de las Viviendas VIS/VIP en el tiempo establecido acuerdo cronograma del proyecto.
Poca disponibilidad de materiales de construcción requeridos para la estructuración de las viviendas por restricciones nacionales a raíz del Covid-19.	Disponibilidad de materiales de construcción a través de alianzas con distribuidores nacionales que garantizan el suministro.
<b>Actividades:</b>	
Insuficientes beneficiarios para la adjudicación de subsidios familiares de vivienda.	Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.

**Fuente:** Formulator del Proyecto



## 6. MATRIZ DE MARCO LÓGICO

Resumen narrativo	Descripción	Indicador			Fuente de verificación		Supuestos
		Nombre	Medido a través de	Meta	Tipo de fuente	Fuente	
Propósito (Objetivo General)	Reducir el déficit habitacional cuantitativo de la población vulnerable objetivo del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	Déficit cuantitativo de vivienda disminuido por SFV.	Porcentaje	13,60	Documento oficial	Plan de Desarrollo "Salvemos Juntos a Cartagena 2020-2023	Apoyo de inversión del MVCT para los proyectos de vivienda urbana, y recaudo de impuestos e ICLD acuerdo a lo previsto para el cuatrienio.
		Déficit cuantitativo de vivienda disminuido por viviendas nuevas.	Porcentaje	10,90	Documento oficial	Plan de Desarrollo "Salvemos Juntos a Cartagena 2020-2023	Estructuración del proyecto contemplando los posibles incumplimientos legales o normativos de acuerdo con las características del mismo.
Componentes (Productos)	1.1 Viviendas de Interés Prioritario urbanas construidas	Viviendas de Interés Prioritario urbanas construidas	Número de viviendas de interés prioritario urbanas	4.000,0000	Documento oficial	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda	Terminación de las Viviendas VIS/VIP en el tiempo establecido acuerdo cronograma del proyecto. Disponibilidad de materiales de construcción a través de alianzas con distribuidores nacionales que garantizan el suministro.
	1.2 Servicio de apoyo financiero para adquisición de vivienda	Hogares beneficiados con adquisición de vivienda	Número de hogares	5.000,0000	Documento oficial	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda	
Actividades del proyecto	1.1.1 Entregar 900 viviendas población en pobreza extrema.						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.1.2 Entregar 100 viviendas población clase trabajadora.						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.1.3 Entregar 400 viviendas población víctimas del conflicto armado						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.1.4 Entregar 60 viviendas población combatientes reincorporados						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.1.5 Entregar 716 viviendas población afectada por desastres naturales o antrópicos.						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.1.6 Entregar 1.824 viviendas Ciudadela La Paz Etapas 1, 2 y 3.						Subsidios habilitados y ofertados para la promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social con un grado de aceptación y acogida del 100%.
	1.2.1 Adjudicar 5.000 subsidios de vivienda familiar parciales o totales.						

## CONCLUSIONES

1. La Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) son dos herramientas que el Gobierno Nacional ha establecido para combatir el déficit habitacional que vive el país actualmente.
2. La emergencia sanitaria por el COVID-19 ha evidenciado la alta vulnerabilidad que los hogares informales enfrentan al contar con condiciones precarias como hacinamiento y falta de acceso a servicios de agua y saneamiento.
3. La vivienda informal sigue siendo la solución para los más pobres y es un problema que no se puede ignorar y se debe tratar de una manera adecuada y controlada. La solución a la Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) de los cartageneros es un compromiso del Distrito de Cartagena de Indias, lo cual se puede ver materializado en este proyecto de Vivienda de Interés Social y Prioritario.
4. Los impactos ambientales o cambios en normativas que se den en la regulación distrital, departamental y/o nacional durante el desarrollo del proyecto, constituirían un riesgo, ya que no son susceptibles a cambios, por lo tanto, deberán ser aceptados y en la medida de lo posible mitigados o suavizados si es el caso.