Barranquilla, 31 de Agosto de 2024.

Doctora.
CLAUDIA PATRICIA OROZCO SALAS.
Supervisor Contrato
Secretaría de Planeación
Oficina de Hábitat
Alcaldía Distrital de Barranquilla.

Asunto: Informe Parcial **No. 02** de las actividades desarrollas en cumplimiento del contrato de prestación de servicios **No. CD-06-2023- 4048** suscrito el 5 de julio de 2024, en el período del 1 Agosto de 2024 al 31 de Agosto de 2024.

En cumplimiento de las obligaciones contractuales, de manera atenta y para los fines pertinentes, remito informe de ejecución de actividades correspondientes al contrato suscrito con el Distrito de Barranquilla, cuyo objeto es: *"Prestación de servicios profesionales para asesorar a la secretaria de planeación - oficina de hábitat en el desarrollo del proyecto generación de mecanismos para el acceso a vivienda nueva.".*

Obligación Contractual: *Presentar informes de sostenibilidad en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar "Mi Techo Propio", que aplican en proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) y de aquellos que requiera el supervisor, acorde con el objeto contractual.*
Obligación Contractual: *Asesorar en el Diseño de la estrategia de sostenibilidad del proyecto: Generación de mecanismos para el acceso a vivienda nueva.*
Obligación Contractual: *Preparar informe mensual de avances y de seguimiento a los indicadores de cara a las metas planteadas en el proyecto de acceso a vivienda nueva adelantados por el Distrito de Barranquilla.*
Obligación Contractual: *Preparar el Reporte Anual de Sostenibilidad en el marco del proyecto de generación de mecanismos para el acceso a vivienda nueva.*
Obligación Contractual: *Brindar asesoría especializada en los procesos requeridos por la Oficina de Hábitat, de conformidad con el objeto contractual.*
Obligación Contractual: *Asistir a ferias y reuniones designadas por el supervisor, relacionadas con el objeto contractual.*
Obligación Contractual: *Realizar visitas técnicas de verificación y seguimiento de indicadores de sostenibilidad en los proyectos VIS y VIP.*
Obligación Contractual: *Las demás que le sean asignadas por la Oficina de Hábitat de la Secretaría Distrital de Planeación.*

ANEXOS.

(Soportes de revisiones)


Mitechopropio
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
T-6

¿Qué es mi techo propio?

Mi Techo Propio se erige como uno de los proyectos insignia de la administración distrital, encabezada por el alcalde Alejandro Char. Esta iniciativa busca:

1. Revitalizar el sector vivienda en Barranquilla
2. Brindar más oportunidades a los ciudadanos para realizar su anhelo de adquirir una vivienda propia por primera vez.
3. Resaltar los atributos de sostenibilidad del sector inmobiliario VIS y VIP en Barranquilla.

Para incorporar la medición de parámetros de sostenibilidad del programa, se diseña una guía metodológica que permite comunicar las acciones de sostenibilidad integradas al proyecto inmobiliario. Incluye métricas, interpretación de datos y resultados del desempeño en áreas relacionadas con la sostenibilidad.

BARRANQUILLA.GOV.CO

La gran oportunidad



- Mejorar la eficiencia en el consumo de energía y agua.



- Elevar la calidad de vida de los ocupantes en viviendas de bajo impacto ambiental.



- Contribuir con la agenda 2030 de los objetivos de desarrollo sostenible, de cara a la descarbonización del entorno construido.

#Barranquillaconstruyesostenible

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA.GOV.CO

La estrategia

1. Benchmarking actual
2. Resaltar los atributos de sostenibilidad actuales
3. Creación de línea base desde lo local

BARRANQUILLA.GOV.CO

Lo que hicimos

Para elaborar un diagnóstico, creamos la metodología para la elaboración del Reporte de Sostenibilidad para vivienda VIP y VIS. Este ejercicio se realizó en la primera convocatoria de proyectos de vivienda VIP y VIS que se realizó en febrero de este año.

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA



En el reporte se evaluó la sostenibilidad de los siguientes aspectos:

- Empresa
- Edificación
- Urbanismo
- Construcción
- Operación



Indicadores cuantitativos



Benchmarking local

BARRANQUILLA.GOV.CO

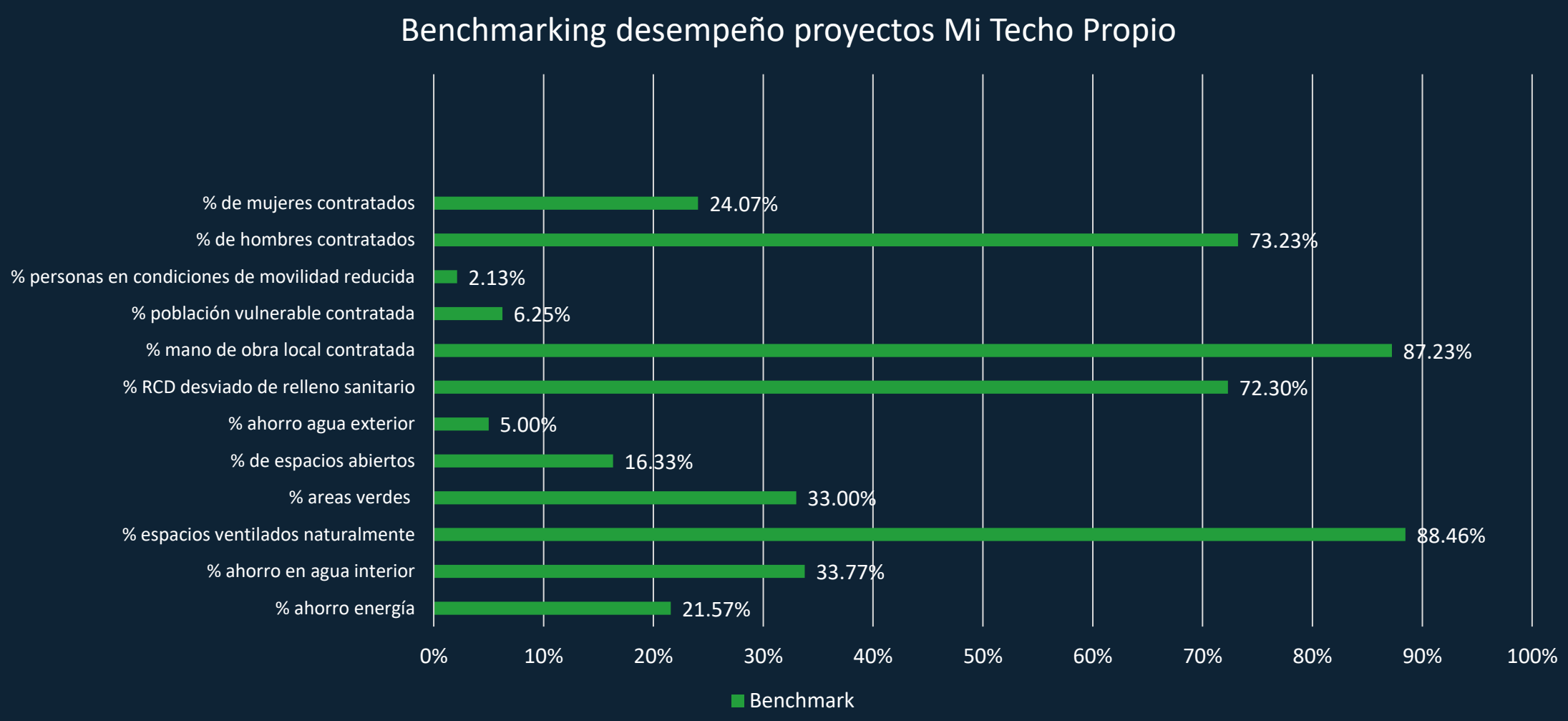
Proyectos registrados en mi techo propio primera convocatoria



Fuente: Elaboración propia, tomado de datos de los reportes de sostenibilidad primera convocatoria mi techo propio, 2024

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

Resultados cuantitativos de la primera convocatoria



BARRANQUILLA.GOV.CO

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA.GOV.CO

El aprendizaje

- Fundamental evaluar las condiciones de confort.
- Reforzar la evaluación de parámetros de desempeño con softwares de simulación energética avanzados.
- Cambiar el enfoque de evaluación en la gestión de RCD.
- Transferencia de la conciencia sostenible colectiva al usuario final.
- Encontrar equivalencias con estándares de construcción sostenible locales e internacionales.



Mitechopropio
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA.GOV.CO

Lineamientos de sostenibilidad para nuevos proyectos. ***Requeridos a partir de la nueva convocatoria abierta desde el 17 de septiembre de 2024.*

Hacia donde vamos…

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

BARRANQUILLA.GOV.CO

¿Qué información mínima debe de contener el reporte?

En esta ocasión el reporte de sostenibilidad se compone de 2 secciones.



Informe Bioclimático

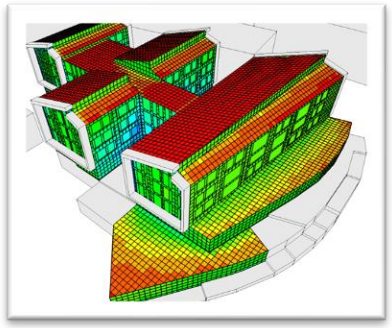


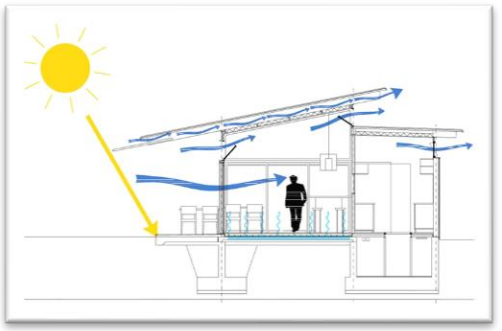
Informe de Sostenibilidad Integral

BARRANQUILLA.GOV.CO

¿Cómo puedo medir los indicadores de sostenibilidad?

1. Simulación del desempeño bioclimático del proyecto.





2. Se podrá utilizar la plataforma de construcción sostenible EDGE como software de soporte, sin limitarse a utilizar otras herramientas.

Edge

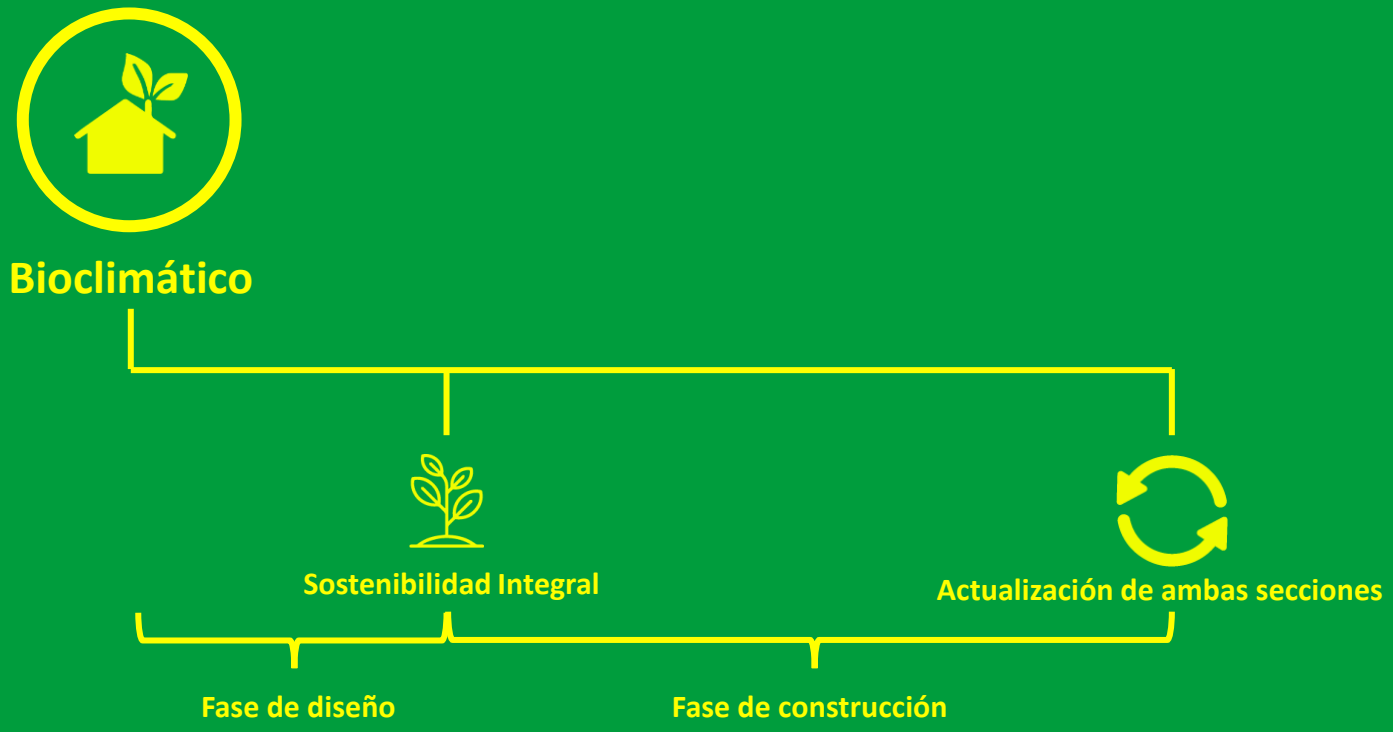
CASA COLOMBIA
SOSTENIBLE Y SALUDABLE

BARRANQUILLA.GOV.CO

¿DEBO ACTUALIZAR LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA?

La información inicial deberá corresponder a los diseños.

La información final deberá actualizarse de acuerdo a los cambios que el proyecto haya tenido en obra.





METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN.

Informe bioclimático

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

Metodología de evaluación

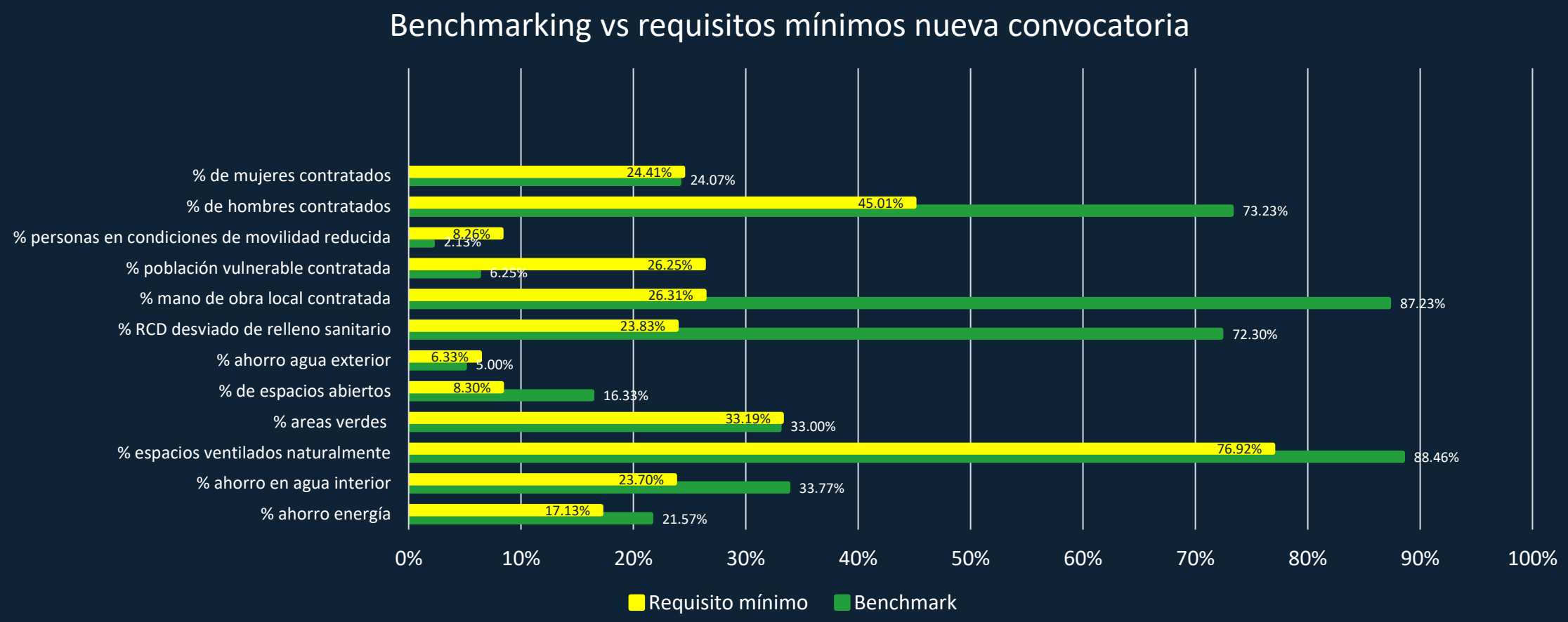
Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Temperaturas	Confort térmico	- Porcentaje de horas al año dentro del rango de confort.	Identificar el porcentaje de horas al año en el que el proyecto se encuentre en confort.
Ventilación	Ventilación natural	- Porcentaje de espacios con ventilación natural. - Renovaciones de aire por hora (ACH) - Renovación de aire (l/s*persona) - Renovación de aire (l/s*m2) - Caudal de renovación por espacio (m3/h)	Identificar el comportamiento de la ventilación natural y la renovación de aire en espacios de sala, comedor, cocina, estudio y habitaciones. No se aceptan análisis realizados en espacios como salones sociales, garitas o cualquier otro espacio que no sea habitable.
Iluminación natural	Confort lumínico	- Porcentaje de horas al año entre 150 y 5000 lux/m3/ espacio evaluado.	Realizar el análisis de iluminación natural para espacios de sala, comedor, cocina, estudio y habitaciones.



Metodología de evaluación.

Informe de sostenibilidad integral

Requerimientos mínimos nueva convocatoria



Fuente: Elaboración propia, tomado de datos de los reportes de sostenibilidad primera convocatoria mi techo propio, 2024. Cifras totalizadas por año.

BARRANQUILLA.GOV.CO

BARRANQUILLA.GOV.CO

Metodología de evaluación

Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Conceptualización	Procesos integrativos	- Meto de ahorro en energía respecto a la línea base (kwh/año y %). - Meta de ahorro en agua respecto a la línea base (m3/año y %). - Meta de RCD a aprovechar en el proyecto respecto a la línea base (Volumen o tonelada de RCD total reicorporado)	Indicar que el proyecto cuenta con metas cuantitativas de reducción en el consumo de energía, agua y aprovechamiento de RCD. En cualquier caso, el desarollador del proyecto debe de indicar la meta.
Sostenibilidad en la edificacón	Energía	- Porcentaje de ahorro en energía	El proyecto debe asegurar por lo menos 17% de ahorro en energia
	Agua	- Porcentaje de ahorro en agua	El proyecto debe asegurar por lo menos el 24% en agua
	Carbono operacional	- Ton /CO”/evidato/año	Sin requerimiento
	Carbono Embebido	- Ton /CO”/evidato/año	Sin requerimiento

Metodología de evaluación

Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Sostenibilidad en el Urbanismo	Áreas verdes	- M2 de zonas verdes/ área del lote- Pocentaje de zonas verdes/ á	El proyecto debe asegurar por lo menos 34% de área verde.
	Espacios abiertos	- M2 de espacios abierto / área del lote. - Porcentaje de espacios abiertos/ área del lote	Sin requerimiento minimo
	Vegetación	- Cantidad de árboles que generan sombra efectiva.	Indicar cuántos árboles que generan sombra efectiva serán sembrados en el proyecto.
	Agua	- M3/Año de agua ahorrada. - Porcentaje de agua ahorrada.	El proyecto debe asegurar como mínimo una reducción en el consumo de agua exterior del 7% respecto a la línea base (Pero siempre dentro del lote del proyecto)

BARRANQUILLA.GOV.CO

Metodología de evaluación

Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Sostenibilidad en la Construcción	Gestión de impactos ambientales	- Porcentaje de RCD aprovechado al proyecto	Sin requerimiento mínimo
	Gestión social	- Procentaje de mano de obr local contratada - Porcentaje de población vulnerable contratada - Procentaje de población en condiciones de movilidad reducida	- Minimo el 26% de la mano de obra deberá ser local. - Del 100% de toda la pobladion contratada, mínimo el 26% deberá ser población vulnerable. - Del 100% de toda la población contratada, indique el porcentaje que representa a población en condición de movilidad reducida. En ningún caso podrá ser cero.ç - Del 1005 de la población contratada, mínimo el 45% debe ser población masculina. - Del 100% de la población contratada, mínimo el 34% debe ser población femenina
	Gestión de materiales	- Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares sin verificación por tercera parte. - Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares con verificación por tercera parte	- Incorporar mínimo 2 productos que cuenten con declaración amiental de producto (EPD) sin verificación por tercera parte - Indicar cantidad de producto con declaración ambiental de producto (EPD) con verificación por tercera aprte
	Gestión de la cadena de abastecimiento	- Cantidad de proveedores contratados que cuenten con estrategia de sostenibilidad	- Minimo deberán incorporar 2 proveedores que cuenten con estrategia de sostenibilidad.

Metodología de evaluación

Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Sostenibilidad en la operación	Capacitación al usuario	Cantidad de usuarios capacitadores	Sin Requerimiento mínimo El desarrollador deberá diseñar una guía de operación sostenible. Esta guía digital deberá ser expuesta en las salas de venta de cada proyecto

BARRANQUILLA.GOV.CO

Metodología de evaluación

Aspecto a medir	Categoría	Indicador	Requerimiento mínimo
Innovación	**Certificaciones de construcción sostenible**	- Cantidad de proyectos en proceso de certificación de construcción sostenible en Barranquilla	Identifique cuantos proyectos de la empresa desarrolladora se encuentran en proceso de certificación de construcción sostenible en la ciudad de barranquilla
	Energía renovable	- Cantidad de energía a generar en KWh/año.	Calcular la inversión y evaluar costo-beneficio por instalar plantas solares en el proyecto que pueden vender energía a propietarios de las viviendas y/o a otros equipamientos cercanos o hacia la red o dentro de un esquema de comunidades energéticas.
	Calificación de profesionales de sostenibilidad	- Cantidad de profesionales con acreditación LEED,EDGE o CASA.	Indicar cuantos profesionales acreditados hacen parte de su equipo de trabajo.

¿Cómo debo entregar la información?



1. Reporte de sostenibilidad

- *Informe Bioclimático*
- *Informe de Sostenibilidad Integral*



2.Hoja de resumen de indicadores



3. Anexos de soporte / memorias de cálculo

BARRANQUILLA.GOV.CO

Gracias

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA

2024



Barranquilla es Vivienda

Barranquilla es Vivienda: "Mi Techo Propio", la apuesta bandera que impulsa un nuevo paradigma en el acceso a la vivienda digna y el desarrollo social urbano

Alejandro Char Chaljub, **Alcalde**

Ana María Aljure, **Gerente de Ciudad**

Edición
María Luisa Prado Mosquera

Autores
María Camila Linero
María Luisa Prado Mosquera
Nora Burgos
David Ladino Henríquez

Diseño y diagramación
Gabriela Llanos

Resumen

'Mi Techo Propio' se erige como uno de los proyectos insignia de la administración distrital, encabezada por el alcalde Alejandro Char. Esta iniciativa busca revitalizar el sector vivienda en Barranquilla y brindar más oportunidades a los ciudadanos para realizar su anhelo de adquirir una vivienda propia por primera vez. Incorporada en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027, la estrategia marca un nuevo hito en la evolución y transformación de la ciudad. Su objetivo es fomentar la adquisición de viviendas nuevas de interés social y prioritario (VIS y VIP), facilitando un cierre financiero más asequible para la población. Además, responde a la urgente necesidad de reducir el déficit habitacional cuantitativo en Barranquilla, constituyendo así un paso significativo hacia un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible. El programa cuenta con cuatro líneas de acción para el sector vivienda: Subsidio para la compra de vivienda, titulación de predios, mejoramiento de viviendas y la construcción de dos proyectos distritales de vivienda.

El presente estudio examina la evolución de la política habitacional en Barranquilla, con énfasis en la estrategia "Mi Techo Propio". Abarca el impacto económico del sector construcción, la democratización de la vivienda social en Colombia y la integración de esta iniciativa en el marco jurídico actual. Así mismo, analiza el déficit habitacional, las políticas

antecesoras y los cambios normativos y de coyuntura que han propiciado "Mi Techo Propio". Concluye evaluando el potencial impacto socioeconómico, destacando los fundamentos y beneficios previstos de esta estrategia, diseñada para favorecer a 10.000 familias en el cuatrienio.

Palabras clave Palabras claves: Vivienda, Desarrollo urbano, Política habitacional, Inclusión social, Déficit habitacional, Subsidios de vivienda, Titulación de predios, Mejoramiento de viviendas

Contenido

Introducción *4*

Vivienda y Construcción: Importancia en el Desarrollo Económico *6*

Evolución de los Sectores de la Construcción y las Actividades Inmobiliarias en la Economía Nacional 6

Generación de Empleo en el Sector de la Construcción e Inmobiliario 10

Importancia de la Vivienda de Interés Social en el desarrollo urbano en Barranquilla 11

Contexto Actual de Ambos Sectores 12

Democratización de la Vivienda Social en Colombia y Barranquilla *19*

Evolución Histórica de las Políticas de Vivienda Social en Colombia 22

Evolución de las estrategias de democratización de vivienda en Barranquilla 24

Legislación y Normativas en Torno al fomento de la vivienda *25*

Estrategia "Mi Techo Propio" *28*

Introducción

El anhelo de poseer una vivienda digna y propia es una aspiración para la mayoría de los ciudadanos, inclusive es un derecho que ha sido reconocido y consagrado en la Constitución Política de Colombia de 1991, en cuyo artículo 51 se establece:

> *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."*

El artículo 51 consagra el derecho fundamental a una vivienda digna, estableciendo un mandato claro para el Estado. El precepto constitucional no solo reconoce la importancia de la vivienda como elemento esencial para la dignidad humana, sino que también impone al Estado la obligación de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. La norma enfatiza la promoción de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas. Así, el artículo 51 se erige como pilar fundamental en la política habitacional del país, instando a las autoridades a implementar estrategias que garanticen el acceso equitativo a una vivienda digna, especialmente para los sectores más vulnerables de la población.

Según la Encuesta Nacional de Calidad de Vida[1] presentada por el Departamento Nacional de Estadística - DANE (2023), el 22,1% de las viviendas del país sufre un déficit cualitativo, lo que implica que estas viviendas presentan deficiencias no estructurales que podrían mejorarse para alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad.

Más preocupante aún es el 6,8% de déficit cuantitativo, que indica una escasez en la cantidad de viviendas disponibles para cubrir la demanda de la población. Este último porcentaje representa hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales o de espacio tan severas que la única solución viable es la construcción de nuevas unidades habitacionales.

En Barranquilla, los datos más recientes del Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE (2018) [2] revelan un panorama habitacional que, aunque mejor que el promedio nacional, aún enfrenta desafíos significativos. La capital del Atlántico presenta un déficit cualitativo del 20,9% y un déficit cuantitativo del 5,1%. Estas cifras, si bien inferiores a las medias nacionales, subrayan la urgente necesidad de implementar acciones efectivas para abordar la problemática de vivienda en la ciudad.

En este escenario, el sector de la construcción desempeña un doble papel de vital importancia. Por un lado, actúa como motor económico fundamental, generando

[1] Encuesta calidad de vida
[2] Citat censo

aproximadamente 1,6 millones de empleos, lo que representa el 7% del total de trabajadores en el país, según la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE de mayo 2024. Por otro, se posiciona como instrumento indispensable para materializar el derecho constitucional a una vivienda digna, contribuyendo directamente a la reducción del déficit habitacional.



Para afrontar esta problemática habitacional, el gobierno ha puesto en marcha iniciativas clave, destacando la creación y regulación de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y las Viviendas de Interés Social (VIS). Estos modelos habitacionales se han concebido para facilitar el acceso a hogares de bajos ingresos, con precios controlados que no pueden superar ciertos umbrales. Específicamente, el valor máximo de las VIP se fija en 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), mientras que el tope para las VIS se establece en 135 SMMLV[3]. Se persigue democratizar la adquisición de inmuebles, en consonancia con el mandato constitucional de garantizar un hogar digno para los colombianos más vulnerables.

Si bien estas iniciativas marcan un avance a destacar, los datos revelan que aún no son suficientes para cerrar la brecha habitacional en el país. Los persistentes índices de déficit cuantitativo evidencian la necesidad de fortalecer y expandir estas políticas, además de implementar estrategias innovadoras adaptadas a cada contexto local. En respuesta a esta apremiante situación, la administración distrital de Barranquilla, encabezada por el alcalde

---

Lara Silva, J. B. (2017). *Impacto en el desarrollo urbano en el departamento del Atlántico del programa MÍ CASA YA AHORRADORES VIPA: Evaluación de las transformaciones espaciales asociadas a las dinámicas urbanas en Barranquilla, Soledad y Galapa, (Atlántico), 2014-2016*. [Trabajo de Grado para aspirar al título de Maestría en Urbanismo y Desarrollo Territorial, Universidad del Norte].

Alejandro Char, ha puesto en marcha el programa 'Mi Techo Propio' como uno de sus proyectos insignia

Esta iniciativa se consolida con el ambicioso objetivo de revitalizar el sector vivienda en la ciudad y ampliar las oportunidades de acceso a vivienda digna para los ciudadanos. 'Mi Techo Propio no solo busca abordar el déficit cuantitativo de vivienda, sino que también aspira a mejorar la calidad de vida de los barranquilleros a través de un enfoque integral.

Mi Techo Propio' se consolida como una iniciativa ambiciosa que busca revitalizar el sector vivienda en Barranquilla y expandir el acceso a hogares dignos, alineándose con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: "Ciudades y comunidades sostenibles". Este programa no solo apunta a reducir el déficit habitacional cuantitativo, sino que también aspira a elevar la calidad de vida de los ciudadanos mediante un enfoque holístico. Al facilitar la adquisición de viviendas y promover asentamientos inclusivos y sostenibles, la iniciativa promete transformar el panorama urbano y social de la ciudad, contribuyendo simultáneamente al ODS 1: "Fin de la pobreza" y al ODS 10: "Reducción de las desigualdades". De esta manera, 'Mi Techo Propio' ofrece nuevas oportunidades de desarrollo para miles de familias barranquilleras.

Vivienda y Construcción: Importancia en el Desarrollo Económico

Evolución de los Sectores de la Construcción y las Actividades Inmobiliarias en la Economía Nacional

El sector relacionado con vivienda es uno de los pilares fundamentales de la economía global, desempeñando un papel crucial en la generación de empleo, el impulso al comercio de materiales y el desarrollo de infraestructura esencial para el progreso socioeconómico.

La construcción y las actividades inmobiliarias actúan como potentes catalizadores económicos, generando un efecto multiplicador que trasciende sus límites inmediatos. Este impacto se ramifica a través de una red de sectores interconectados, beneficiándose tanto directa como indirectamente de la actividad constructora.

La industria manufacturera, por ejemplo, experimenta un notable impulso gracias a la creciente demanda de materiales como cemento, acero, vidrio y productos de madera. Paralelamente, el sector de transporte y logística se ve favorecido por la necesidad de movilizar estos insumos a los sitios de obra. El ámbito de servicios profesionales, que engloba arquitectos, ingenieros, topógrafos y consultores ambientales, se ve impactado también por la demanda de sus competencias especializadas.

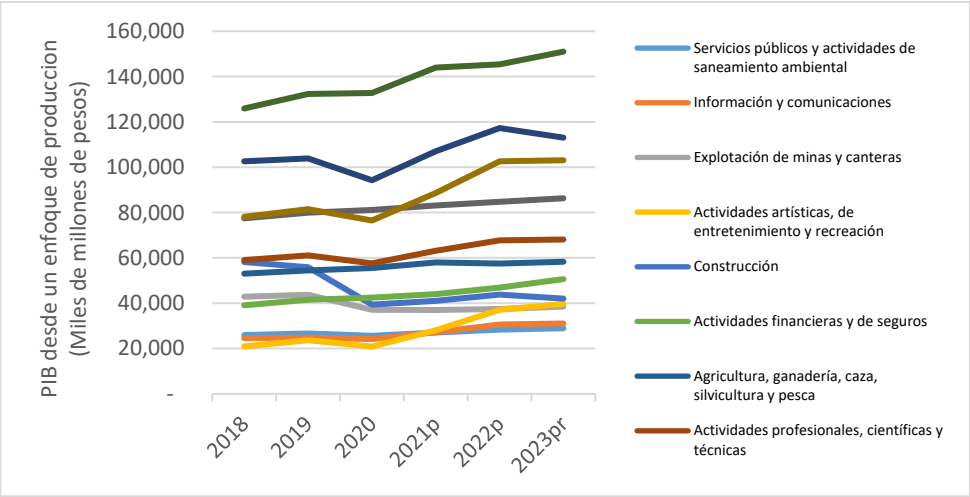
Este efecto multiplicador no solo genera empleo adicional en los sectores vinculados, sino que también estimula la innovación y el desarrollo tecnológico. Las empresas, en su búsqueda por mejorar eficiencia y competitividad, impulsan avances que benefician a toda la cadena productiva.

En suma, este efecto cascado contribuye significativamente al crecimiento económico local, ha de allí que se resalte la importancia del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias el desarrollo integrado y sostenido del territorio.

Al analizar el Producto Interno Bruto (PIB) desde la perspectiva de la producción[4], según datos del DANE publicados el 15 de febrero de 2024), es posible observar la importancia de ambos sectores en el panorama colombiano. Estas cifras revelan a pesar de que el comercio al por mayor y al por menor, la administración pública y la industria manufacturera se posicionan como los sectores líderes, representando aproximadamente el 44% de la producción bruta del país. La construcción, aunque ocupa el noveno lugar en términos de producción, mantiene una relevancia significativa en la económica nacional precisamente por el factor multiplicador anteriormente mencionado. Las actividades inmobiliarias son el cuarto sector con mayor participación nacional, y ambos contribuyen con un 11 % a la producción nacional en 2023.

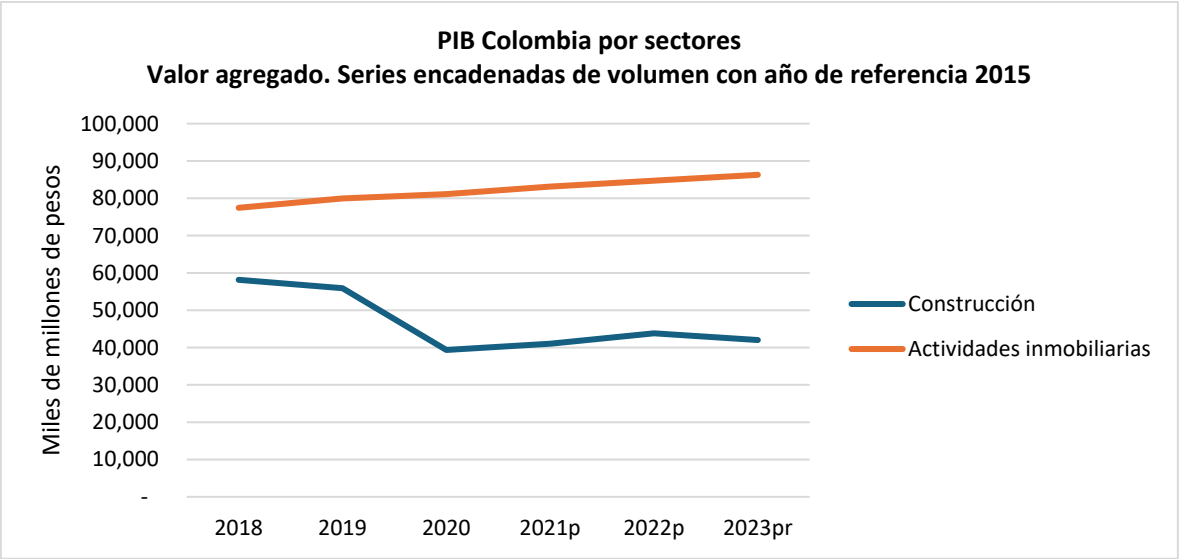
PIB desde un enfoque de producción a precios constantes de las principales ramas de la economía colombiana

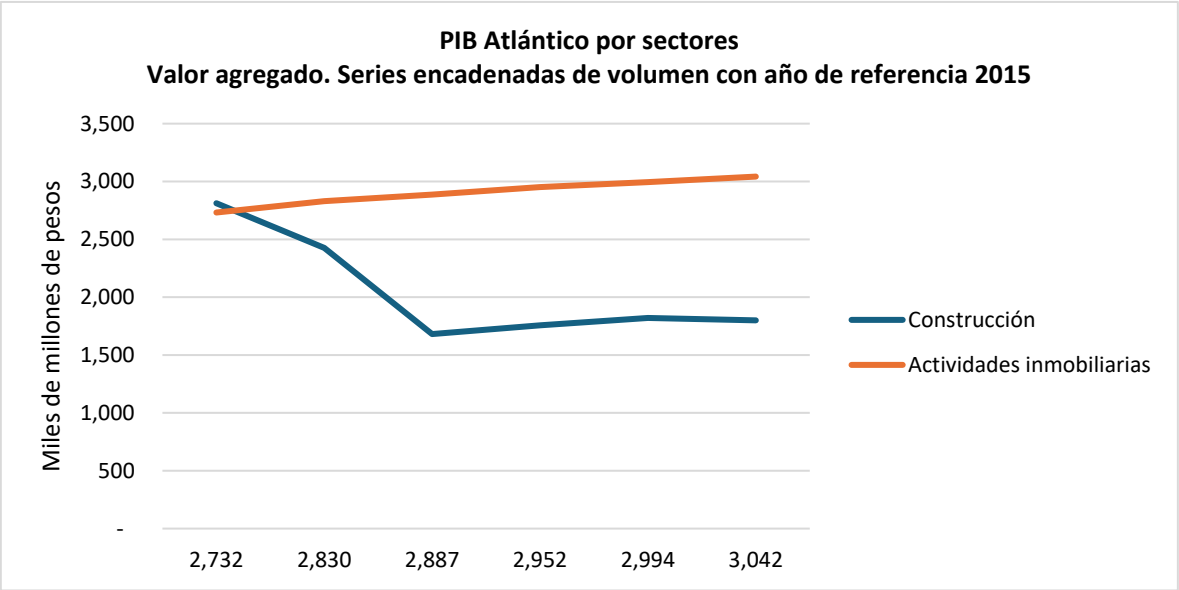
[4] Este enfoque ofrece una visión integral de cómo estos sectores definidos por el DANE como las actividades involucradas en la creación de bienes y servicios para satisfacer directa o indirectamente las necesidades humanas, clasificadas según la cuarta revisión del CIIU en Colombia (DANE, 2012) han sido afectados por fenómenos externos y cómo impactan la economía en su conjunto.



Fuente: Cuentas Nacionales, DANE (2024) p: Provisional. pr: Premilinar

Por su parte, en los últimos años el departamento del Atlántico y su capital, Barranquilla, han experimentado una transformación importante en su estructura productiva. Se observa una transición gradual desde un énfasis en el sector secundario (industria y construcción) hacia una predominancia del sector terciario (comercio y servicios). A pesar de esto, la construcción y las actividades inmobiliarias continúan destacan por su contribución, representando en conjunto alrededor del 11% del valor agregado total del departamento, tal y como sucede en el contexto económico nacional.





Fuente: Cuentas Nacionales y Departamentales, DANE (2024) p: Provisional. pr: Premilinar.

Después de pandemia, las cifras que detallan la evolución del PIB en los sectores de construcción e inmobiliario sugieren que ambos han seguido trayectorias distintas, fenómeno que se observa tanto a nivel nacional como en el Atlántico. Desde 2018, justo antes de pandemia, las actividades inmobiliarias venían mostrado una leve tendencia al crecimiento y a pesar de la pandemia del COVID – 19 demostraron ser resilientes durante la crisis. En contraste, El sector de la construcción fue particularmente afectado durante la cuarentena nacional en Colombia (y el mundo). En el primer trimestre de 2020, experimentó una caída del 9,4%, siendo el sector más golpeado. El subsector edificador registró un decrecimiento del 4,6% anual, con segmentos como oficinas, educación y hoteles sufriendo caídas más pronunciadas debido a la alta vacancia. Las licencias para vivienda y destinos no habitacionales disminuyeron un 58,6% y 44,8% respectivamente, mientras que los costos de

construcción de vivienda aumentaron un 3,42% anual en abril, principalmente debido al incremento en el precio de los insumos[5].

En el período post-pandemia, el sector de la construcción se encontró ante una nueva coyuntura desafiante. Los estragos ocasionados por la pandemia dieron lugar a altas tasas de inflación y a un fenómeno generalizado de desaceleración económica. Si Bien es posible observar que hay luces de mejora especialmente en el sector de construcción, esta recuperación se está dando a un ritmo más lento en comparación con otros sectores económicos.

Generación de Empleo en el Sector de la Construcción e Inmobiliario

Más allá de sus contribuciones directas al Producto Interno Bruto (PIB), los sectores de construcción y actividad inmobiliaria también se destacan por su capacidad para dinamizar la ocupación laboral, debido a que estas, principalmente la construcción se caracteriza por requerir una elevada participación de mano de obra, lo que la convierte en un generador de empleo tanto en las obras directas como en las industrias auxiliares.

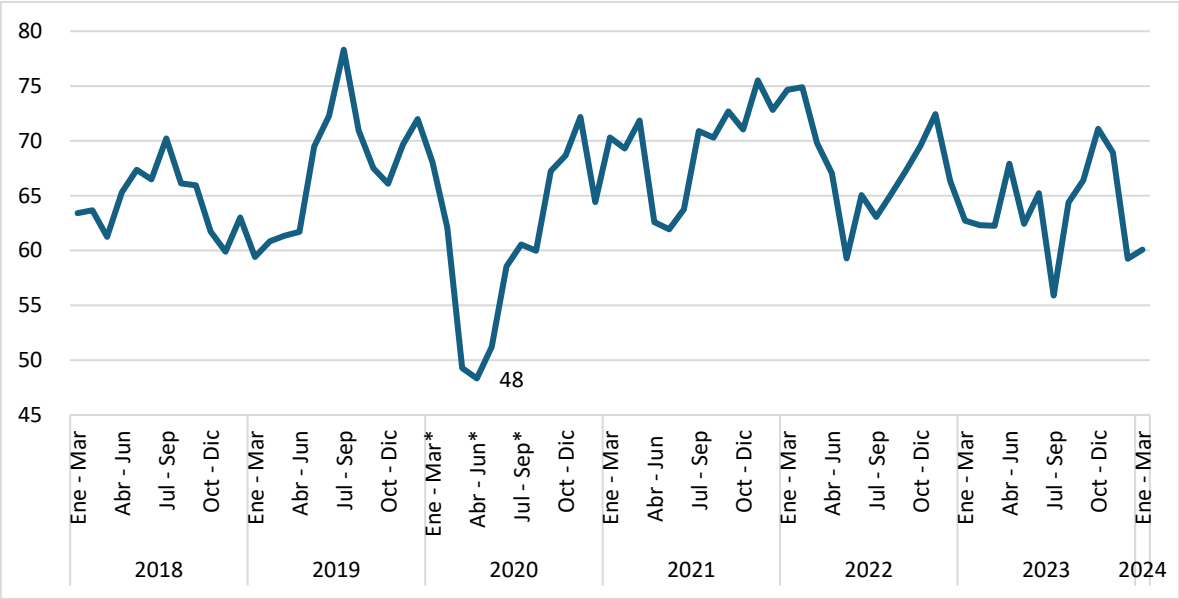
Estudios de CAMACOL revelan que por cada 25 metros cuadrados de vivienda de interés social construidos, se generan cuatro empleos: uno directo y tres indirectos. Lo más significativo, sin embargo, es el impacto expansivo en sectores económicos asociados a la construcción. Esta dinámica no solo crea empleo, sino que impulsa un crecimiento económico integral, abarcando desde la producción de materiales hasta servicios especializados, consolidando así a la construcción como un motor clave del desarrollo económico.[6].

A pesar de esto, el escenario actual presenta desafíos significativos en materia de generación de empleo. Como se mencionó anteriormente, la pandemia de COVID-19 tuvo un impacto devastador en el mercado laboral, afectando notablemente al sector de la construcción. La sensibilidad de este sector a los ciclos económicos ha hecho que las empresas y los trabajadores sean especialmente vulnerables a la drástica reducción de la actividad económica provocada por la pandemia.

Ocupados en el Sector de Construcción en Barranquilla A.M

[5] Grupo Bancolombia (2020. Investigaciones Económicas. Se evidencia el impacto de la pandemia en el sector construcció Recuperado de : https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/sector-cemento/impacto-pandemia-sector-construccion-marzo-2020

[6] https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Proyecto%20Investigativo%20del%20Sector%20de%20la%20Construccion_0.pdf



En el caso puntual de Barranquilla y su área metropolitana desde 2018 hasta principios de 2024, se observan fluctuaciones significativas en el empleo, con una notable caída en la cantidad de ocupados a partir del primer trimestre de 2020, coincidiendo con el inicio de la pandemia de COVID-19. Durante los primeros meses de la pandemia, la cantidad de ocupados en este sector disminuyó considerablemente, alcanzando su punto más bajo a mediados de 2020. En el trimestre de 2020, el número de ocupados en el sector de la construcción en Barranquilla alcanzaba las 48,331 personas, posicionándose como el punto más bajo de la pandemia para el sector.

Posteriormente, se observó una recuperación gradual del empleo en el sector de la construcción en Barranquilla, aunque con altibajos marcados que reflejan la persistente vulnerabilidad y la volatilidad del sector frente a las condiciones económicas cambiantes y los continuos desafíos asociados con la pandemia.

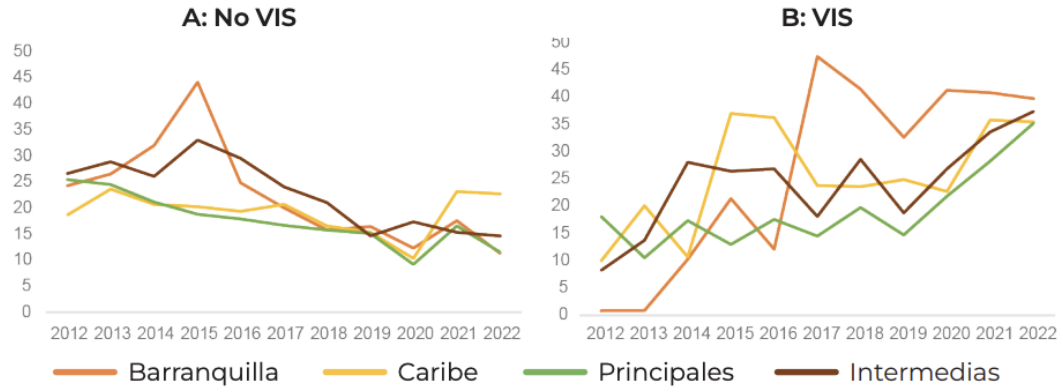
Importancia de la Vivienda de Interés Social en el desarrollo urbano en Barranquilla

Al igual que la construcción, el mercado inmobiliario de Barranquilla ha experimentado una transformación en los últimos años, lo que permite afirmar como se mencionó anteriormente que es fundamental para el crecimiento económico y el desarrollo urbano de la ciudad.

Según Vergel-Tovar, Mejía Tamayo y Caro Giraldo (2023), la evolución de Barranquilla se ha caracterizado "principalmente por su capacidad de habilitar suelo urbanizable a través de diferentes mecanismos y con participación del sector privado". Esta capacidad ha permitido un aumento significativo en la oferta de vivienda, especialmente en el segmento de interés social (VIS), posicionando a Barranquilla como líder nacional en este aspecto desde 2017.

Un punto de inflexión crucial en este proceso fue la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en 2014, que según los autores marcó el inicio de un cambio significativo en la dinámica del sector. La innovación en proyectos urbanísticos ha sido otro factor determinante, con iniciativas como el Macroproyecto Villas de San Pablo y el plan parcial Alameda del Río, descrito como "innovador al mezclar vivienda VIS y vivienda no VIS". Estos proyectos han contribuido a un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible. La resiliencia del sector inmobiliario de Barranquilla se ha manifestado en su capacidad de adaptación a los cambios del mercado. Los investigadores señalan que la construcción de viviendas de interés social en Barranquilla compensó la caída que tuvo la construcción no VIS cuando pasó el auge del 2014-15 demostrando la flexibilidad del sector para mantener su dinamismo económico[7].

Gráfico 8.3. Iniciación de proyectos de vivienda (unidades por 1.000 habitantes)



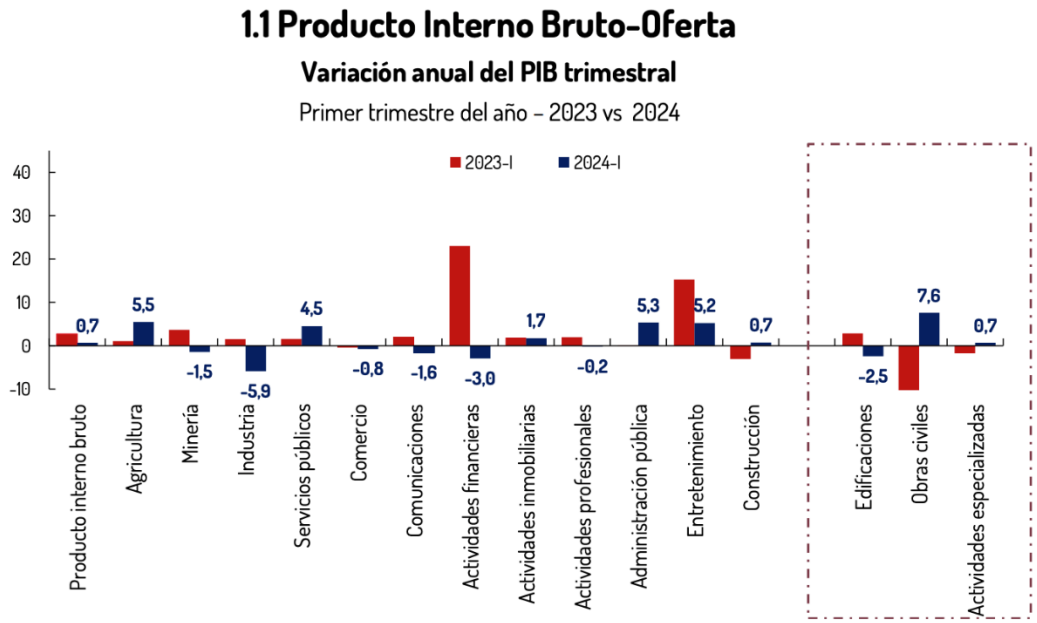
Fuente: cálculos propios con estadísticas de Coordenada Urbana (CAMACOL, 2023) y DANE.

Esta adaptabilidad ha sido crucial no solo para sostener la actividad económica, sino también para responder a las crecientes necesidades habitacionales de la población, incluyendo el desafío demográfico presentado por la llegada de migrantes venezolanos. Entre 2017 y 2022, las iniciaciones anuales de VIS en Barranquilla promediaron 40,6 unidades por cada 1000 habitantes, una cifra que refleja el extraordinario ritmo de construcción en este segmento. El impacto del sector inmobiliario en Barranquilla va más allá de la mera actividad constructora; ha sido un motor de transformación urbana, generación de empleo y mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

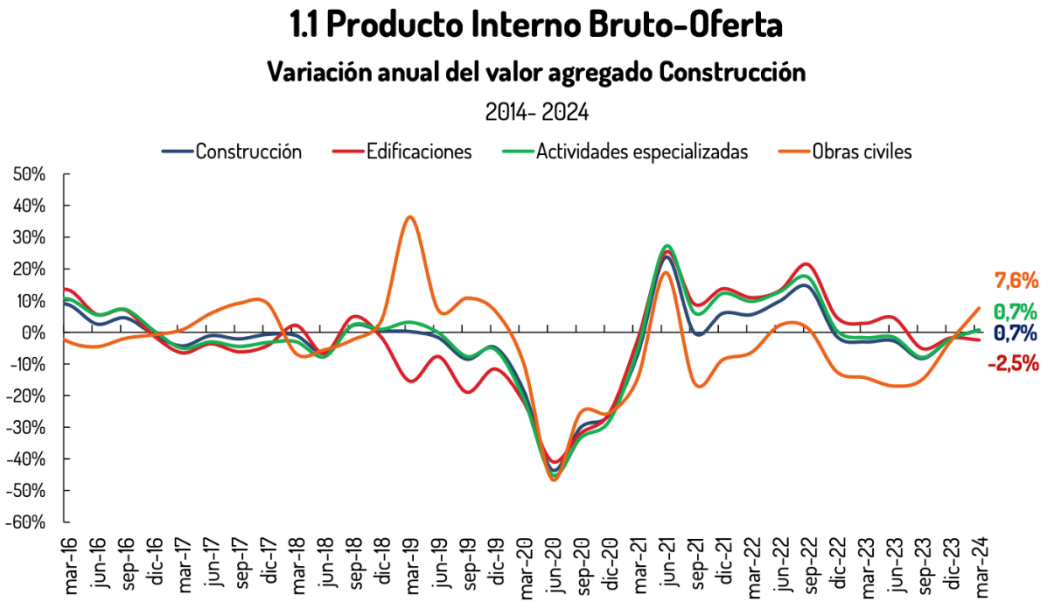
Contexto Actual de Ambos Sectores

[7] Vergel-Tovar, C. E., Mejía Tamayo, E., & Caro Giraldo, I. (2023). Capítulo 8. Vivienda y Entorno Urbano en Barranquilla. En Qué pasó en Barranquilla, 2008-2023.

El sector de la construcción en Barranquilla y Colombia ha experimentado desafíos en el primer trimestre de 2024. Aunque el sector registró un crecimiento del 0,7% anual, este se vio afectado por un decrecimiento del 2,5% en edificaciones y crecimientos del sector de obras civiles y del sector de actividades especializadas en 7,6%, 0,7% respectivamente.



Fuente: DANE, Elaboración Camacol *Cálculos con base en datos originales, a precios constantes del 2015



Fuente: DANE, Elaboración Camacol *Cálculos con base en datos originales, a precios constantes del 2015

En este mismo periodo, según el censo de edificaciones (CEED) presentado por el DANE[8] el área en proceso[9] a nivel nacional presentó un decrecimiento anual de 0,9%. Esto es explicado principalmente por una disminución de 13,1% en el área nueva. Por su parte, la variación del área que continua incrementó en 0,9% y el área que reinicia incrementó en 24,5%. Por su parte, el área en proceso de construcción en Barranquilla A.M. se contrajo un 2,4%, pasando de 2.381.291 m² a 11.939.128 m² entre el último trimestre de 2023 y el primero de 2024.

Esta contracción se atribuye a diversos factores macroeconómicos, incluyendo el aumento en los costos de insumos de construcción, la inflación y el encarecimiento del crédito hipotecario. Sin embargo, es alentador observar una desaceleración en el ritmo de crecimiento de los costos de construcción en Barranquilla A.M., con una variación anual del 7,11% en 2023 y del 4% en el primer trimestre de 2024.

El concreto, insumo fundamental en los procesos constructivos, experimentó una disminución en su producción durante los primeros cuatro meses de 2024. La producción de concreto premezclado alcanzó los 2.519,9 miles de metros cúbicos, lo que representa una contracción del 3,7% en comparación con el mismo período de 2023, cuando se produjeron 2.615,9 miles de metros cúbicos. Esta variación negativa se atribuye principalmente al comportamiento observado en el departamento del Atlántico, que registró una significativa caída del 15,6%.

---

[8] El Censo de Edificaciones (CEEd) es una operación estadística trimestral que evalúa la actividad edificadora, cuya última información disponible se publicó el 14 de mayo de 2024. Para más información, visita [DANE](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones).

[9] Área en proceso: Obras en proceso se refiere a todas aquellas obras que, al momento del censo, están generando algún proceso constructivo para todos los estratos socioeconómicos (1 a 6). Esta variable ha sido definida por el DANE para la operación estadística Censo de Edificaciones.
Área culminada: Obras culminadas se refiere a todas aquellas obras que durante el periodo intercensal finalizaron la actividad constructora. Esta variable ha sido definida por el DANE para la operación estadística Censo de Edificaciones.

Área paralizada: Obras paralizadas se refiere a todas aquellas edificaciones que, al momento del censo, no están generando ninguna actividad constructora. Se incluyen las obras paralizadas realizadas por constructores formales para todos los estratos, las obras de autoconstrucción con o sin licencia en los estratos 3, 4, 5 y 6, y las obras paralizadas por autoconstrucción en los estratos 1 y 2 que sean superiores o iguales a 500 metros cuadrados.

Cuadro 6. Contribución de los departamentos a la variación año corrido según destino de concreto premezclado (vertical)
Enero - abril 2024ᵖ / enero - abril 2023

Departamento	Variación año corrido (%)	CONTRIBUCIÓN (puntos porcentuales)				
		Total	Vivienda	Obras Civiles	Edificaciones	Otros*
Total nacional	**-3,7**	**-3,7**	**1,6**	**-1,7**	**-3,2**	**-0,3**
Atlántico	-15,6	-1,8	-0,2	-1,3	-0,3	0,0
Cundinamarca	-17,5	-1,4	-1,5	0,5	-0,3	-0,0
Antioquia	-9,0	-1,3	0,1	-1,6	-0,1	0,3
Tolima	-12,1	-0,3	-0,4	0,1	-0,0	0,0
Valle del Cauca	-3,9	-0,3	-0,2	-0,1	0,1	-0,0
Santander	-4,6	-0,3	0,5	-0,4	-0,1	-0,3
Boyacá	-12,2	-0,2	-0,1	0,1	-0,2	-0,0
Magdalena	18,1	0,3	0,3	-0,1	0,2	0,0
Bogotá**	2,4	0,7	2,6	0,5	-2,4	-0,0
Bolívar	68,5	1,9	1,5	0,3	0,3	-0,2
Resto***	-6,5	-0,9	-1,0	0,3	-0,2	-0,0

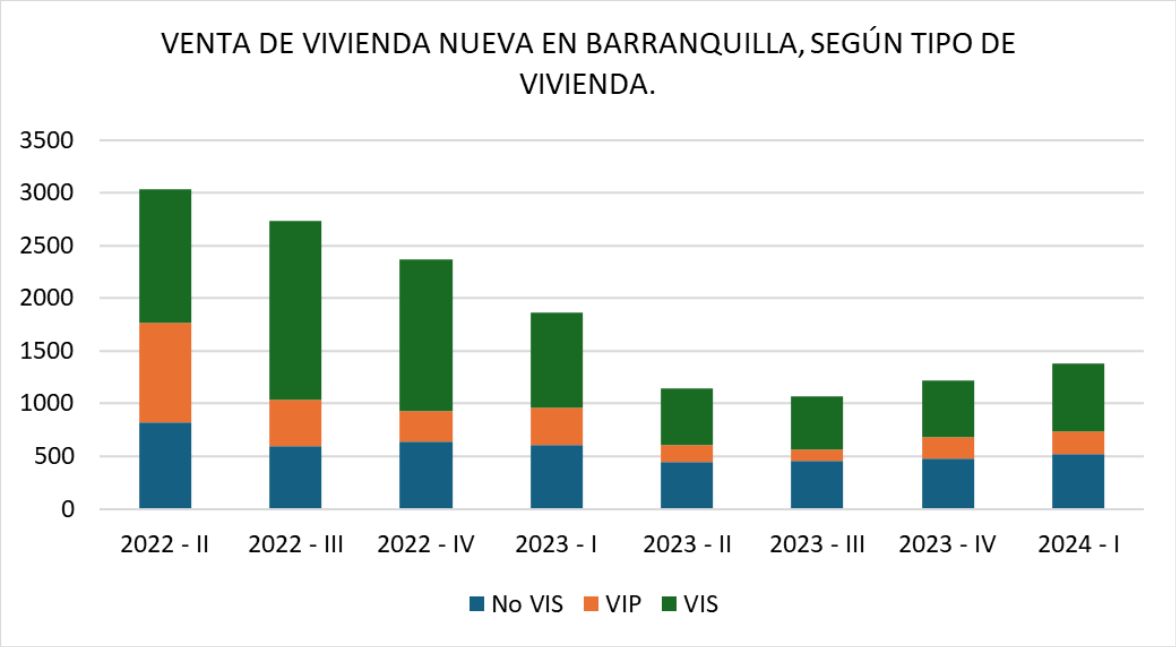
Fuente: DANE, EC.
p Cifra provisional
*Otros: Se refiere a la producción de concreto premezclado a la que no es posible identificar o clasificar por su destino o uso final como: mayoristas, intermediarios, comercializadores, distribuidores, transformadores (prefabricados), etc.
**Área Bogotá incluye el concreto premezclado con destino a Bogotá, Soacha, Funza, Chía y Mosquera
***En Resto se encuentran agrupados los departamentos de Amazonas, Arauca, Caldas, Caquetá, Casanare, Cauca, Cesar, Chocó, Córdoba, Guainía, Guaviare, Huila, La Guajira, Meta, N. de Santander, Nariño, Putumayo, Quindío, Risaralda, San Andrés, Sucre, Vaupés y Vichada.

El mercado laboral del sector en Barranquilla A.M., en el trimestre marzo-mayo, empleó a 68.675 personas, representando cerca del 7% de la población ocupada y presentando un aumento de aproximadamente 6.000 empleos respecto al año anterior. Por el contrario, el sector de actividades inmobiliarias presentó una disminución de cerca de 2.000 empleos en este trimestre, ocupando alrededor de 14.000 personas en la ciudad.

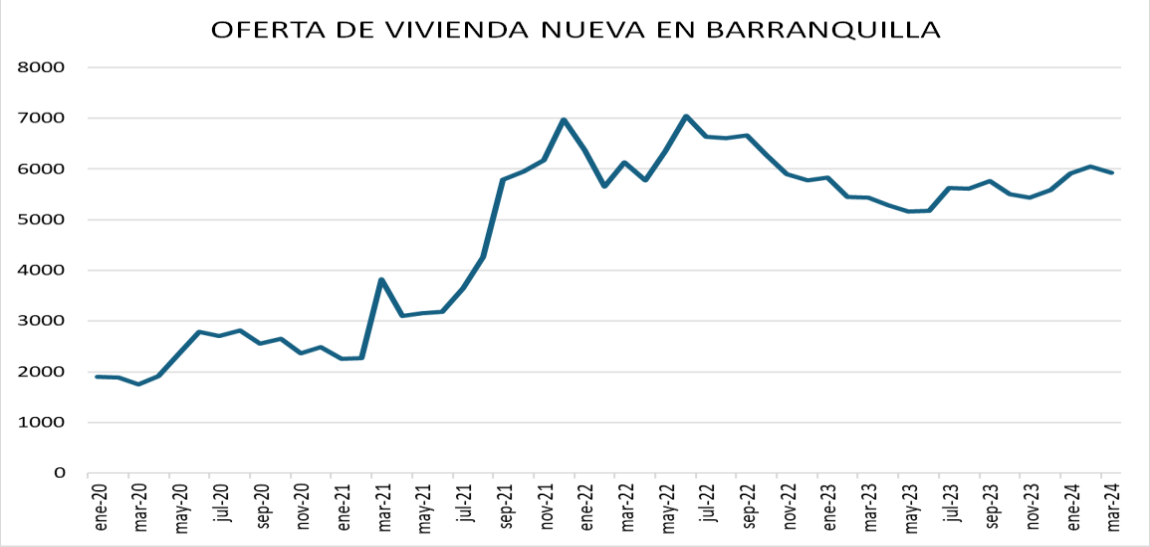
De acuerdo con Fedesarrollo, la confianza de los consumidores para junio de 2024 en Barranquilla fue de 5,9%, con un aumento de 21,1 puntos porcentuales respecto al mes anterior que refleja la confianza de nuestra gente en la economía local, la ciudad se posiciona como el único dominio del país con un índice positivo en la confianza del consumidor. Para mismo mes, la disposición para adquirir vivienda fue en –9,0%. A pesar de ubicarse en terreno negativo, se puede observar una mejorar en la disponibilidad, de compra de vivienda ya que esta aumentó 22,6 puntos porcentuales con respecto al mes anterior.

Muestra de estos avances se reflejan también en el mercado inmobiliario de Barranquilla que muestra signos de resiliencia, según los datos proporcionados por Camacol. En el primer trimestre de 2024, la ciudad registró la venta de 1.378 unidades

de vivienda, mientras que la oferta de viviendas nuevas en marzo alcanzó las 5.920 unidades. En julio la ciudad registró un incremento sustancial de un 83% en las ventas totales de vivienda, con un crecimiento especialmente significativo en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS) que crecio un 183%. Estos datos subrayan el dinamismo del sector inmobiliario en Barranquilla y su capacidad para adaptarse a las condiciones del mercado, especialmente en el segmento de vivienda asequible. [14].



Fuente: Camacol



Fuente: Camacol

La evidencia estadística nos muestra que el sector construcción e inmobiliario en Barranquilla y Colombia atraviesan un período complejo, que se ve reflejado en la disminución de la actividad constructora y ventas de vivienda nueva. Dada su capacidad para generar empleo y estimular el crecimiento económico, la reactivación de estos sectores es imperativa.

Iniciativas como "Mi Techo Propio" en Barranquilla, que facilitan el acceso a vivienda mediante subsidios, ejemplifican políticas efectivas para revitalizar el sector. La ampliación de estos programas, junto con incentivos para la innovación en construcción sostenible y tecnologías verdes, puede impulsar la competitividad a largo plazo.

La clave del éxito radica, la colaboración público-privada. El diálogo continuo intersectorial entre gobierno, constructores, instituciones financieras y comunidades asegura que las políticas respondan a las necesidades del mercado y la sociedad. El modelo de Barranquilla demuestra el potencial de este enfoque cuando se adapta al contexto local, posicionándose como referente en desarrollo inmobiliario para Colombia.

Análisis del Déficit Habitacional en Colombia, Atlántico y Barranquilla

El déficit habitacional es un concepto fundamental para comprender las condiciones de vivienda de una población. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) de Colombia, este déficit se compone de dos dimensiones: el Déficit Cuantitativo y el Déficit Cualitativo. Cada dimensión tiene sus propios componentes que identifican a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias, ya sea requiriendo la adición de nuevas viviendas al stock existente o intervenciones para mejorar las condiciones de habitabilidad.

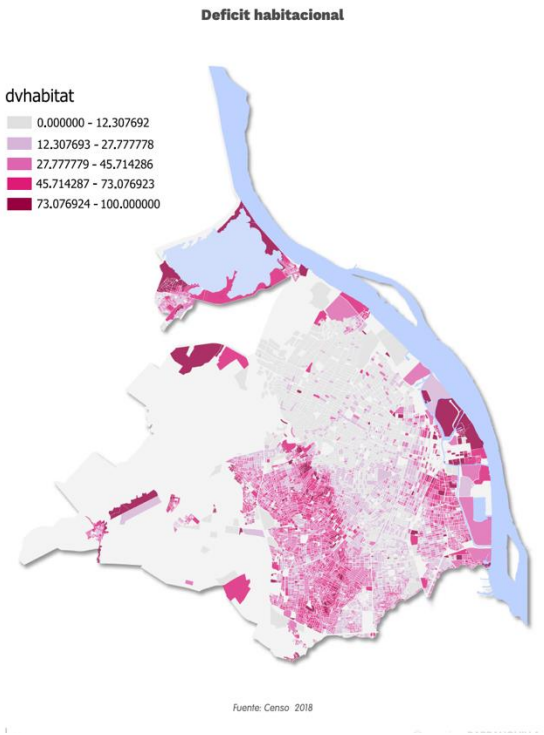
La metodología del DANE está diseñada para que los cálculos del Déficit Cuantitativo y Cualitativo sean mutuamente excluyentes, reconociendo que las medidas de política por parte del Gobierno nacional y las autoridades locales para abordar cada tipo de déficit son diferentes. Sin embargo, la suma de ambos déficits resulta en el Déficit Habitacional total. Este total, dividido entre el número total de hogares del municipio, proporciona el porcentaje de hogares en situación de déficit habitacional.

Es importante destacar que la información sobre el déficit habitacional proviene de dos fuentes principales: para los municipios, los datos más recientes son los presentado en el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, mientras que para los departamentos se cuenta con información más actualizada de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV).

De acuerdo con los datos del CNPV 2018, a nivel nacional, el total de hogares considerados para el cálculo del Déficit Habitacional, excluyendo aquellos que habitan en viviendas étnicas o indígenas, es de 14.060.645. De estos, 5.144.445 se encuentran en situación de Déficit Habitacional, lo que representa un 36,6% del total. Este déficit puede calcularse a

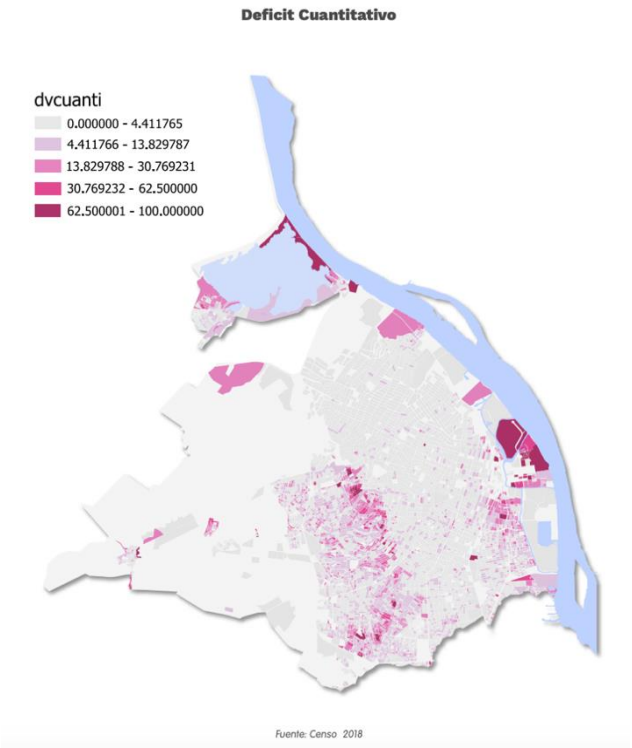
nivel municipal total y desagregarse por dominio geográfico (cabeceras municipales, centros poblados y rural disperso) y por sexo del jefe de hogar.

Mapa 1. Déficit Habitacional de Barranquilla – Censo 2018



En el caso específico de Barranquilla, según el Censo de 2018, la ciudad enfrenta un déficit habitacional total del 26,03%, desglosado en un déficit cuantitativo del 5,13% y un déficit cualitativo del 20,9%. Esto significa que aproximadamente 3 de cada 10 hogares en Barranquilla presentaban alguna necesidad habitacional insatisfecha, como viviendas construidas con materiales inadecuados, hacinamiento o falta de acceso a servicios públicos.

Mapa 2. Déficit Cuantitativo de Barranquilla – Censo 2018



Para el departamento del Atlántico, la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) de 2023 ofrece datos más recientes. Esta encuesta revela que el 29,0 % de los hogares en el Atlántico tenían déficit habitacional. De este porcentaje, el 3,1% correspondía a déficit cuantitativo y el 26,0% a déficit cualitativo.

La ECV 2023 también permite analizar las diferencias entre áreas urbanas y rurales del departamento. En las cabeceras municipales, el déficit habitacional fue del 27,5%, con un 3,1% de déficit cuantitativo y un 27,5% de déficit cualitativo. La situación es más crítica en los centros poblados y áreas rurales dispersas, donde el déficit habitacional alcanzó el 58,3%, distribuido en un 3,6% de déficit cuantitativo y un 54,6% de déficit cualitativo.

Tabla. Resultados Encuesta de Calidad de Vida 2023 - Atlántico

		Total	Cabecera	Centros poblados y rural disperso
Total hogares en viviendas distintas de tradicional indígena	**Total**	795	756	39
Déficit cuantitativo	**Total**	25	23	1
	%	3,1	3,1	3,6

Déficit cualitativo		**Total**	206	185	22
		%	26,0	24,5	54,6
Déficit habitacional		**Total**	231	208	23
		%	29,0	27,5	58,3
Cuantitativo	**Tipo de vivienda**	**Total**	0	0	0
		%	0,0	0,0	0,3
	Material de paredes	**Total**	7	6	1
		%	0,9	0,8	2,6
	Cohabitación	**Total**	5	5	0
		%	0,6	0,6	0,1
	Hacinamiento no mitigable	**Total**	13	13	0
		%	1,6	1,7	1,0

Cualitativo	**Hacinamiento mitigable**	**Total**	150	138	12
		%	18,8	18,2	29,7
	Hacinamiento mitigable jerarquizado	**Total**	145	133	11
		%	18,2	17,7	28,3
	Material de pisos	**Total**	15	13	2
		%	1,9	1,7	5,8
	Material de pisos jerarquizado	**Total**	10	8	2
		%	1,2	1,1	3,9
	Cocina	**Total**	52	46	6
		%	6,6	6,1	15,6

Cocina jerarquizada	**Total**	45	39	6
	%	5,7	5,2	14,8
Agua para cocinar	**Total**	28	18	9
	%	3,5	2,4	23,5
Agua para cocinar jerarquizado	**Total**	24	15	9
	%	3,0	2,0	22,2
Alcantarillado	**Total**	56	52	4
	%	7,1	6,9	10,5
Alcantarillado jerarquizado	**Total**	50	47	3
	%	6,3	6,2	8,7
Energía	**Total**	1	0	0
	%	0,1	0,1	0,6
Energía jerarquizada	**Total**	1	0	0
	%	0,1	0,1	0,5
Recolección de basuras	**Total**	28	24	4
	%	3,5	3,2	8,9
Recolección de basuras jerarquizado	**Total**	26	23	3
	%	3,3	3,0	8,2

Fuente: ECV 2023

Democratización de la Vivienda Social en Colombia y Barranquilla

Evolución Histórica de las Políticas de Vivienda Social en Colombia

En Colombia, la política de vivienda tiene sus raíces en 1932, cuando se inició la facilitación del acceso a la vivienda para las familias colombianas mediante la creación del Banco Central Hipotecario (BCH). Este esfuerzo se consolidó en 1939 con la fundación del Instituto de Crédito Territorial (ICT), cuya función principal era asignar subsidios para la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas.

Esta política se mantuvo vigente hasta 1972, cuando el presidente Misael Pastrana Borrero implementó dos instrumentos que transformarían el panorama habitacional: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV's) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

Con la Constitución de 1991, se estableció el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, que pone unos valores topes a las viviendas. En el caso de una vivienda de interés prioritario (VIP) es de 90 SMLV o de los casos que son de renovación urbana donde el tope alcanza los 110 SMLV.

Para el caso de las Viviendas de Interés Social (VIS) los topes se ubican, según el Decreto 1077 de 2015 de Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en 135 SMLV. Este valor se establece para todo el país como el valor máximo que puede tener una vivienda VIS, a menos de que la región se enmarque dentro alguna excepción en particular establecida por ley. Si pertenece a una de las nueve ciudades de más de 300.000 habitantes establecidas por el CONPES 3819 de 2014, el tope es de 150 SMMLV. Al igual que en las VIP, si se trata de un proyecto de renovación urbana el tope alcanza los 175 SMLV. Sin embargo, es importante destacar que el Gobierno nacional podrá decretar valores superiores a los 135 SMMLV en los departamentos del Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, en razón al enfoque diferencial de las regiones, el Índice de Costos de Construcción de Vivienda específico de estas zonas, al igual que las posibles dificultades de acceso.

Esta iniciativa enfocó la atención en las familias de menores ingresos, y se apalancó con las Cajas de Compensación Familiar, entidades que actualmente administran los subsidios de vivienda como parte de la protección social comunitaria. De igual manera, la Superintendencia Financiera ha respaldado estas políticas ofreciendo facilidades de financiación y tasas subsidiadas. Un ejemplo es el beneficio FRECH (Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria).

Durante el primer mandato presidencial de Juan Manuel Santos (2010-2014), se implementaron tres programas significativos de vivienda de interés social: viviendas gratuitas, viviendas para ahorradores y subsidio a las tasas de interés (200,317 cupos).

No obstante, como señala Escallón[10], la construcción de viviendas de interés social en Colombia enfrenta desafíos adicionales a la insuficiencia de recursos. Entre estos se encuentran la dificultad de los entes territoriales para generar suelo urbanizable y el riesgo de una ubicación inadecuada o alejada de los centros urbanos, lo que puede afectar la calidad de vida de los beneficiarios.

Finalmente, es importante destacar que la Ley de Desarrollo Territorial – Ley 388 de 1997, propone las bases e instrucciones para la elaboración de los Plan de Ordenamiento

[10] Escallón (2011), La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. Revista de Ingeniería.

Territorial (POT), como instrumento de planificación territorial, son estos los que dictan usos del suelo, pero también son los que dictan los porcentajes mínimos de viviendas VIS y VIP en sus territorios. Siendo esta una importante herramienta para que los alcaldes reduzcan los índices de déficit de vivienda en sus territorios.

Evolución de las estrategias de democratización de vivienda en Barranquilla

En Barranquilla desde hace 16 años se ha priorizado el tema de la vivienda apostándole a disminuir el déficit tanto cuantitativo como cualitativo y el plan de ordenamiento territorial 2012 fue el principal instrumento que contempló una alternativa para su disminución.

La base catastral de Barranquilla cuenta con 437.706 predios a 2024, de los cuales el 80% corresponden a uso residencial son algo más de 90 mil nuevos predios respecto del 2017 cuando la ciudad asumió la gestión catastral de manera directa. Esos nuevos predios son productos de una serie de instrumentos de planificación como los planes parciales que están diseñados para habilitar suelo urbanizable con cargas compartidas con los desarrolladores y promotores de los proyectos para que a través del reparto equitativo de cargas se construyan las redes de servicios públicos, los parques, las vías y las zonas para futuros equipamientos.

En la actualidad tenemos 21 planes parciales aprobados y en ejecución que representa un área total habilitada de 1.125,89 Ha, de las cuales 700,5 Ha son de área útil y 347,34 con de cesiones (Espacio público, equipamientos urbanos y vías). Todo esto es importante porque resulta en suelo habilitado, dentro del Distrito, para que la construcción siga siendo un impulsor de la economía.

Las modificaciones al programa de Mi Casa Ya11, afectaron mucho la adquisición de vivienda en Barranquilla. Según repota la secretaria de Planeación, mientras que hasta el 2022 la ciudad era favorecida con aproximadamente 8.000 subsidios anuales, en el año 2023 Barranquilla solo pudo concretar 300 subsidios.

[11] Mi Casa Ya es un programa a través del cual el Gobierno del Cambio otorga subsidios para facilitar la compra de vivienda nueva de interés social y prioritario (VIS y VIP) a los hogares más vulnerables. https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/mi-casa-ya



Por eso es la apuesta en esta administración ha sido crear un proyecto llamado Mi Techo Propio, entrega un subsidio que puede ser o no recurrente con uno nacional y va a permitir que las personas que sueñan con su vivienda propia y que no lo habían logrado por falta de tener un cierre financiero logren su objetivo.

Legislación y Normativas en Torno al fomento de la vivienda

Constitución Política de Colombia de 1991

El artículo 51 de la Constitución Política, prevé que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de dichos proyectos de vivienda.

Así mismo el artículo 209 de la Constitución Política consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios, entre otros, "de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones".

Los artículos 314 y 315 ibidem, establecen respectivamente, que en cada municipio habrá un alcalde, jefe de la administración local y representante legal del municipio; y que son atribuciones de éste entre otras: "1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo" . . . "3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. (...)"

Ley 3a de 1991

El parágrafo 4° del Artículo 6° de la Ley 3a de 1991, modificado por el Artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 establece que "Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita".

El Artículo 7 de la Ley 3° de 1991 indica que: "Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Subsidio Distrital de Vivienda Familiar los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias. A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con las calificaciones de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda. El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el subsidio (...)".

El Artículo 9 ibidem señala que: "(...) Los subsidios se otorgarán para facilitar las soluciones de vivienda propuestas por el beneficiario, pero si el a forma parte de un conjunto o de un plan o de un plan de soluciones éstas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas (...)".

Ley 388 de 1997 "*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

El Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, indica (...) "Los Municipios y Distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente" (...).

Por su parte el artículo 96 de la Ley 388 de 1997 determina: "Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3a de 1991 y Sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas".

Ley 715 de 2001

El Artículo 76 de la Ley 715 de 2001 señala que: "(...) corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...) 76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello. (...)".

Ley 1537 de 2012 " Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones."

La Ley 1537 de 2012 tiene como objeto "señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades de orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. La citada ley tiene los siguientes objetivos: a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna. b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial. c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales. d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda. f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico. g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario."

Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, estableció los términos y condiciones en que se desarrollan los Programas que promueven el acceso a la vivienda de interés social - VIS, a cargo del Gobierno Nacional"

El numeral 2.3 del Artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 739 de 2021, señala "(...) El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que por regla general se otorga por una sola vez al beneficiario conforme a las condiciones de cada modalidad, 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 o a una vivienda diferente a la de interés social cuando se trate de la modalidad de arrendamiento

o arrendamiento con opción de compra, y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales."

El Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.1.1.1.1.1.10 establece que: "(...) las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y la presente sección (...)".

Acuerdo 0003 del 22 de febrero de 2024 Concejo de Barranquilla

Mediante Acuerdo 0003 del 22 de febrero de 2024, el Concejo Distrital de Barranquilla confirió al alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla facultades para promover el desarrollo urbano, facilitar la formalización de la propiedad, y mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos, incluyendo el acceso a una vivienda digna.

En virtud del acuerdo ibidem, se autorizó al alcalde para otorgar subsidios en dinero para compra de vivienda durante las vigencias 2024-2027, como se establece en su Artículo 1°.

El Artículo 3° del Acuerdo citado, facultó al alcalde Distrital de Barranquilla para que reglamente las condiciones y especificaciones que deben cumplir los beneficiarios para acceder a los subsidios para compra de vivienda nueva, el cual se ha denominado Subsidio Distrital de Vivienda Familiar "Mi Techo propio".

El Decreto No. 0172 DE 2024 por medio del cual se adopta el reglamento operativo para la postulación, asignación, pago y legalización del subsidio distrital de vivienda familiar "Mi Techo Propio".

Estrategia "Mi Techo Propio"

¿Qué es?

Mi Techo Propio es el subsidio distrital de vivienda, que va dirigido a hogares residentes en Barranquilla, interesados en adquirir vivienda nueva tipo VIS o VIP, y que tengan ingresos máximos de 4 SMMLV (Salario Mínimo Mensual Vigente. En 2024 corresponde a $5.200.000).

¿A quién va dirigido?

- A familias interesadas en adquirir vivienda nueva tipo VIS o VIP en el distrito de Barranquilla.
- Que los ingresos familiares sean de máximo 4 SMMLV ($5.200.000 en 2024).
- Que no hayan recibido otro subsidio de vivienda.
- Que no sea propietario de otro inmueble.

VIP: Vivienda de interés prioritario.

(Hasta 90 SMMLV, lo que corresponde a $117.000.000 en 2024)

VIS: Vivienda de interés social.

(Hasta 150 SMMLV, lo que corresponde a $195.000.000 en 2024)

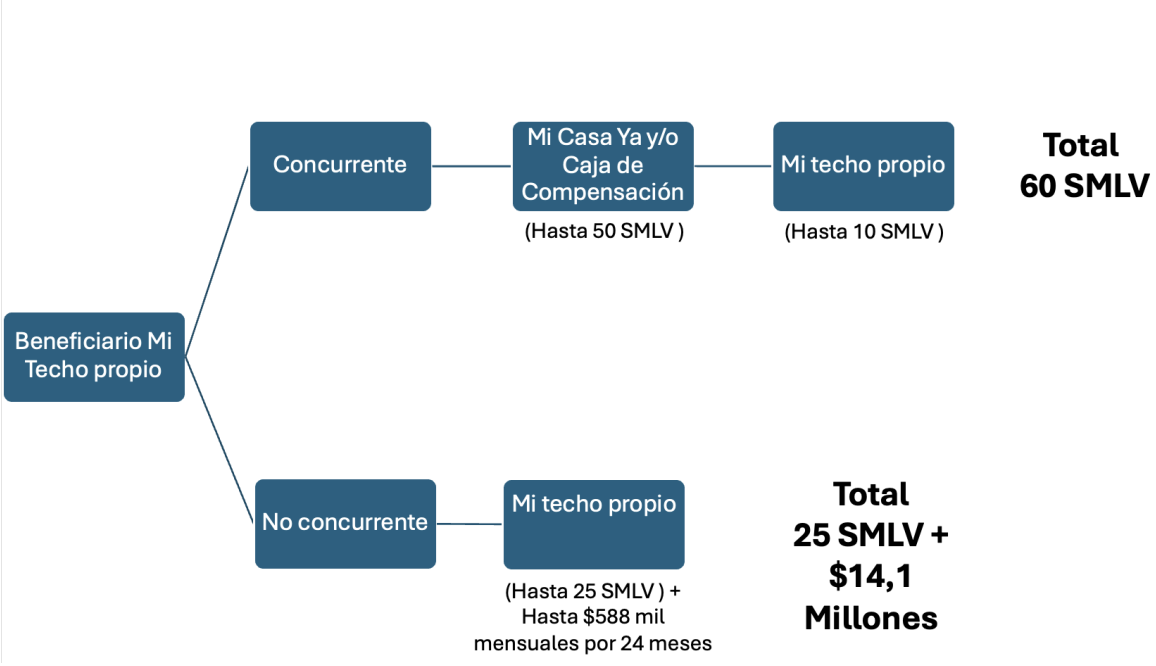
¿Que tipo de subsidios de otorga?

Subsidio TIPO A (Concurrente): Es el subsidio que se conoce como concurrente. Las personas pueden aplicar a este si en su cierre financiero se encuentra otro subsidio de vivienda, sea nacional, gubernamental o por Caja de Compensación. Para los que ganen hasta 2 SMMLV lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV en las categorías entre A1 – C8 , recibirán 10 SMMLV ($13.000.000 en 2024). Para los que ganen entre 2 y 4 SMMLV lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV en las categorías entre C9 a D20, recibirán 8 SMMLV ($10.400.000 para 2024).

Subsidio TIPO B (No Concurrente): Aplica para la compra de vivienda nueva VIP o VIS. El cierre financiero se cumple con la suma de ahorros, cesantías, leasing habitacional, crédito hipotecario o de libre inversión, y no depende de otro subsidio nacional o gubernamental. Para los que ganen máximo 2 SMMLV ($2.600.000 en 2024), recibirán 25 SMMLV ($32.500.000 en 2024). Para los que ganen entre 2 y 4 SMMLV ($5.200.000 en 2024), recibirán 20 SMMLV ($26.000.000 para 2024).

Subsidio a la cuota del crédito hipotecario: Aplica para familias que compren vivienda VIS o VIP con nuestro Subsidio Distrital No Concurrente, que tengan un crédito hipotecario pero la cuota le queda muy alta. El Distrito pagará al banco el valor total del subsidio en 24 meses. Para viviendas VIP el subsidio es de $9.000.000 (Cuotas de $375.000 mensuales). Para viviendas VIS el subsidio es de $14.400.000 (Cuotas de $600.000 mensuales). **(Este subsidio estará disponible según la operatividad del banco donde realice el crédito hipotecario).**

En los subsidios tradicionales, es necesario contar con un crédito hipotecario, en cambio, con el subsidio Mi Techo Propio se puede cumplir un cierre financiero con la suma de varios ingresos, sean ahorros propios, cesantías, leasing habitacional y también otros subsidios de vivienda (Mi Casa Ya, Gobernación del Atlántico, Cajas de Compensación), ¡esto amplía las posibilidades y facilita aún más la forma de adquirir vivienda nueva!



¿Cómo es el proceso de postulación?

Las constructoras postulan ante el Distrito de Barranquilla los proyectos de vivivenda, con los que podrá aplicar al subsidio Mi Techo Propio, previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

La persona interesada después de seleccionar el proyecto de vivienda de su elección, deberá acercarse a la Sala de Ventas de la constructora y solicitar la postulación al subsidio. el proceso de postulación se realiza a través de la constructora.

Beneficiarios del programa

Con este programa, el Distrito de Barranquilla beneficiara a más de 10.000 familias. 2.800 subsidios serán entregados en el año 2024, lo que significa para la ciudad una disminución notable en el déficit cuantitativo de vivienda y una mejora en la calidad de vida de los habitantes de Barranquilla.


Sisbén



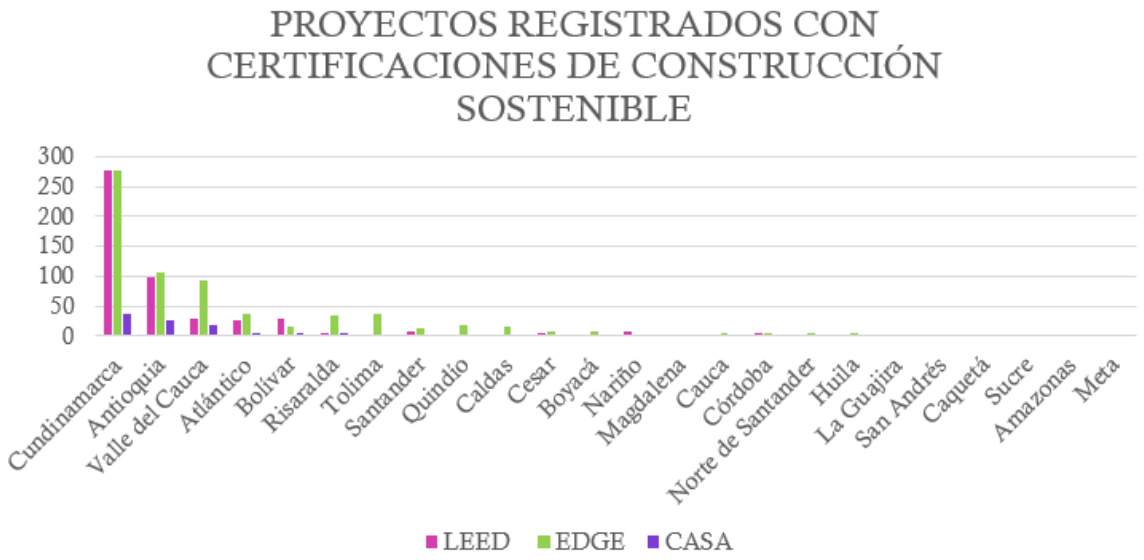
Sostenibilidad

Contexto nacional

La construcción sostenible ha experimentado un rápido crecimiento y ha influido considerablemente en la industria de la construcción en Colombia. No obstante, aún es necesario un esfuerzo mayor para que todos los actores del sector adopten de manera más profunda las prácticas sostenibles. Este informe, en su segunda edición, destaca estos avances, subrayando el compromiso de las empresas en avanzar hacia un sector que responda a las urgentes demandas de la crisis climática y ambiental actual. En este prólogo se presentarán de forma breve los progresos, referencias y oportunidades para seguir impulsando este crecimiento.

A nivel mundial, la construcción ha puesto un fuerte énfasis en la eficiencia energética, la gestión de residuos y la reducción de emisiones. En países como Alemania y Suecia, el uso de sistemas de energía solar y geotérmica se ha convertido en una práctica común, ofreciendo ejemplos concretos de cómo integrar tecnologías limpias en la construcción. Asimismo, ciudades como Vancouver y Copenhague han implementado con éxito normativas para edificios de energía casi nula, un modelo que Colombia podría adaptar

según sus propias necesidades y realidades. Esto representa grandes oportunidades para el país en los próximos años. Afortunadamente, la sostenibilidad en el sector ha dejado de ser simplemente un objetivo deseable y cada vez más se implementan estrategias y compromisos vinculantes. Además, existe una creciente evidencia de que la sostenibilidad representa una inversión en lugar de un costo adicional (CCCS Estado de la Construcción Sostenible, 2024). Lo anterior se evidencia en la siguiente gráfica, donde se a corte de 31 de diciembre de 2023, en el país se había invertido en sostenibilidad en más de 500 proyectos sólo en Cundinamarca.



Respecto al departamento del atlántico, se encuentra ubicado en el cuarto lugar respecto a certificaciones de construcción sostenible en el país, lo que Mi Techo Propio propicia el escenario perfecto para fomentar no sólo la elaboración de un reporte de sostenibilidad de proyecto, sino también para identificar el potencial de iniciar un proceso de certificación de construcción sostenible.

Criterios de sostenibilidad aplicados al programa "Mi techo Propio"

En un mundo cada vez más consciente de los desafíos ambientales y sociales, la optimización de los proyectos inmobiliarios para hacerlos más sostenibles se ha convertido en una prioridad crucial. Este enfoque no solo responde a la urgencia de mitigar el cambio climático y conservar los recursos naturales, sino que también mejora la calidad de vida de los residentes y fortalece la resiliencia de las comunidades. Los proyectos inmobiliarios sostenibles integran prácticas que reducen el consumo energético, minimizan el uso de recursos no renovables y promueven un entorno saludable y equilibrado. Además, la sostenibilidad en el sector inmobiliario no solo se traduce en beneficios ambientales, sino también en ventajas económicas significativas, como la reducción de costos operativos y el aumento del valor de la propiedad. En este contexto, optimizar los proyectos inmobiliarios

para hacerlos más sostenibles es una estrategia integral que alinea los intereses económicos, sociales y ambientales, contribuyendo al desarrollo urbano responsable y al bienestar general de la sociedad.

Barranquilla, se ha consolidado como un epicentro de desarrollo y progreso en la región del Caribe. Su relevancia en el ámbito del desarrollo sostenible no solo se debe a su dinámica economía y crecimiento urbano, sino también a sus esfuerzos concertados para integrar prácticas sostenibles en todos los sectores de su desarrollo.

El programa "Mi Techo Propio" es una iniciativa de la Alcaldía de Barranquilla orientada a brindar soluciones de vivienda a familias en situación de vulnerabilidad o con bajos ingresos. Este programa tiene como objetivo principal mejorar las condiciones de vida de estas familias a través de la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas dignas. Incorporar la sostenibilidad en el programa "Mi Techo Propio" asegura que las soluciones habitacionales sean más económicas y saludables para los beneficiarios, y que tengan un impacto positivo en el medio ambiente y la comunidad. Esto no solo mejora la calidad de vida de las familias beneficiarias, sino que también contribuye a un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible para Barranquilla.

La sostenibilidad es un pilar fundamental en los proyectos de interés social y prioritarios para el desarrollo urbano y social de Barranquilla. Estos proyectos, enfocados en proporcionar viviendas dignas y servicios esenciales a las comunidades más vulnerables, deben incorporar principios de sostenibilidad para garantizar su viabilidad a largo plazo y su impacto positivo en el entorno urbano y ambiental.

La integración de prácticas sostenibles en la planificación y ejecución de estas iniciativas ofrece múltiples beneficios:

1. Mejora la calidad de vida de los beneficiarios.
2. Promueve un uso eficiente de los recursos naturales.
3. Reduce el impacto ambiental.
4. Aumenta la resiliencia frente a los efectos del cambio climático.

En el contexto de la vivienda social, la sostenibilidad adquiere una dimensión adicional al asegurar que las soluciones habitacionales sean:

- Económicamente accesibles.
- Operativamente eficientes.
- Capaces de reducir costos de mantenimiento y consumo energético para familias de bajos ingresos.

Esta aproximación integral a la sostenibilidad no solo beneficia a los residentes directos, sino que también contribuye a crear comunidades más robustas y ambientalmente responsables, sentando las bases para un desarrollo urbano equilibrado y duradero en

Barranquilla. La sostenibilidad se convierte en un factor clave para garantizar que los proyectos de interés social sean no solo una respuesta inmediata a las necesidades de vivienda, sino también una inversión a largo plazo en el bienestar de la comunidad y el equilibrio ambiental. Incorporar prácticas sostenibles en estos proyectos es esencial para construir una ciudad más equitativa, resiliente y preparada para el futuro.

En materia de sostenibilidad, el programa "Mi Techo Propio" ha establecido criterios específicos para los proyectos que se encuentran construidos o en proceso de construcción que aspiran a recibir financiación. Para ser considerados elegibles, estos proyectos deben cumplir con tres condiciones fundamentales:

1. Ubicación dentro del Distrito de Barranquilla.
2. Contar con un "Plan de Sostenibilidad".
3. Contribuir socialmente a la ciudad mediante la entrega de equipamiento social (E.S).

El Plan de Sostenibilidad busca que las viviendas incorporen características de adaptación al cambio climático, empleando modelos constructivos y materiales que promuevan el ahorro de energía y agua. Para acreditar esto, las constructoras deben presentar un "Reporte de sostenibilidad del proyecto", acompañado del anexo técnico descargado de la plataforma EDGE[12]. Este reporte de sostenibilidad evalúa las siguientes categorías con sus respectivos indicadores:



Sostenibilidad empresarial



Sostenibilidad en la Edificación



Sostenibilidad en el urbanismo



Sostenibilidad en la construcción

Categoría	Indicador
Sostenibilidad empresarial	
Análisis de sostenibilidad	Cantidad de proyectos donde se ejecutaron análisis de sostenibilidad en la fase de diseño
Estrategia de sostenibilidad	Promedio de Cantidad de proveedores con EPD (declaración ambiental de producto)
Sostenibilidad en la Edificación	
Energía	% ahorro energía
Agua en interiores	% ahorro en agua
Carbono operacional	Ton/CO2/año ahorrado
Carbono embebido	Ton/CO2/año ahorrado
Ventilación natural	% espacios ventilados naturalmente
Sostenibilidad en el Urbanismo	
Areas verdes	% areas verdes
Espacios abiertos	% de espacios abiertos
Vegetación	Cantidad de arboles y arbustos cuantificados
Agua en exteriores	% de agua al año ahorrada
Sostenibilidad en la Construcción	
Gestión de impactos ambientales	% RCD desviado de relleno sanitario
Gestión social	% mano de obra local contratada % población vulnerable contratada % personas en condiciones de movilidad reducida % de hombres contratados % de mujeres contratados
Gestión de materiales	Cantidad de materiales de construcción con ACV interno sin verificación por tercera parte. Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares sin verificación por tercera parte

[12] https://edgebuildings.com/certify/certification/

Tras evaluar los aspectos de sostenibilidad, cada proyecto debe establecer su relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) pertinentes. La cantidad de ODS a considerar variará según las particularidades de cada proyecto.

Por otra parte, el impacto de incluir el reporte de sostenibilidad en los proyectos de mi techo propio no solo llega a nivel de la construcción, sino que también se transfiere a los usuarios finales. En un contexto donde la conciencia sobre los desafíos ambientales y sociales está en aumento, un mayor número de personas se ha orientado hacia la compra de productos que generen impactos positivos tanto sociales como ambientales. Los consumidores, cada vez más, buscan productos, servicios y experiencias que reflejen su creciente sensibilidad frente al cambio climático (CCCS Estado de la Construcción Sostenible, 2024).

Las decisiones de compra y las preferencias de los usuarios pueden tener un impacto directo en el mercado inmobiliario y en las prácticas adoptadas por desarrolladores y constructores. Al elegir viviendas sostenibles, los usuarios finales no solo mejoran su calidad de vida y reducen sus consumos de agua y energía, sino que también envían una señal clara de demanda por prácticas constructivas más responsables. De esta manera, el usuario final de vivienda se convierte en un catalizador de la transformación hacia un sector constructor más sostenible a través de sus decisiones de compra y su apoyo a prácticas constructivas responsables.

Según el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, los usuarios hoy día llevan a cabo diversas acciones orientadas hacia la sostenibilidad en su vida diaria, y se observa un mayor conocimiento y uso de las etiquetas energéticas en los electrodomésticos en comparación con los resultados de una evaluación realizada en el año 2021. A continuación, se evidencian los resultados de las encuestas realizadas por el CCCS en el año 2024.

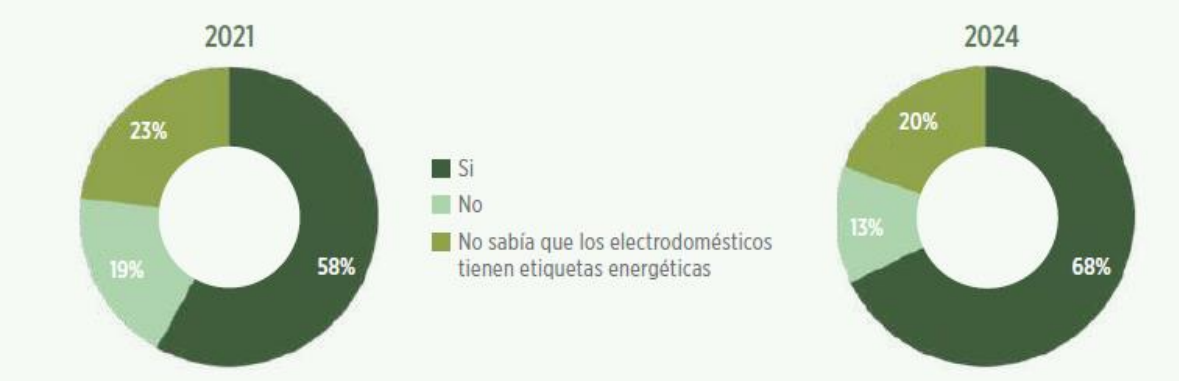


Ilustración 1. Resultados encuesta conocimiento sobre etiquetado energético (CCCS 2024).

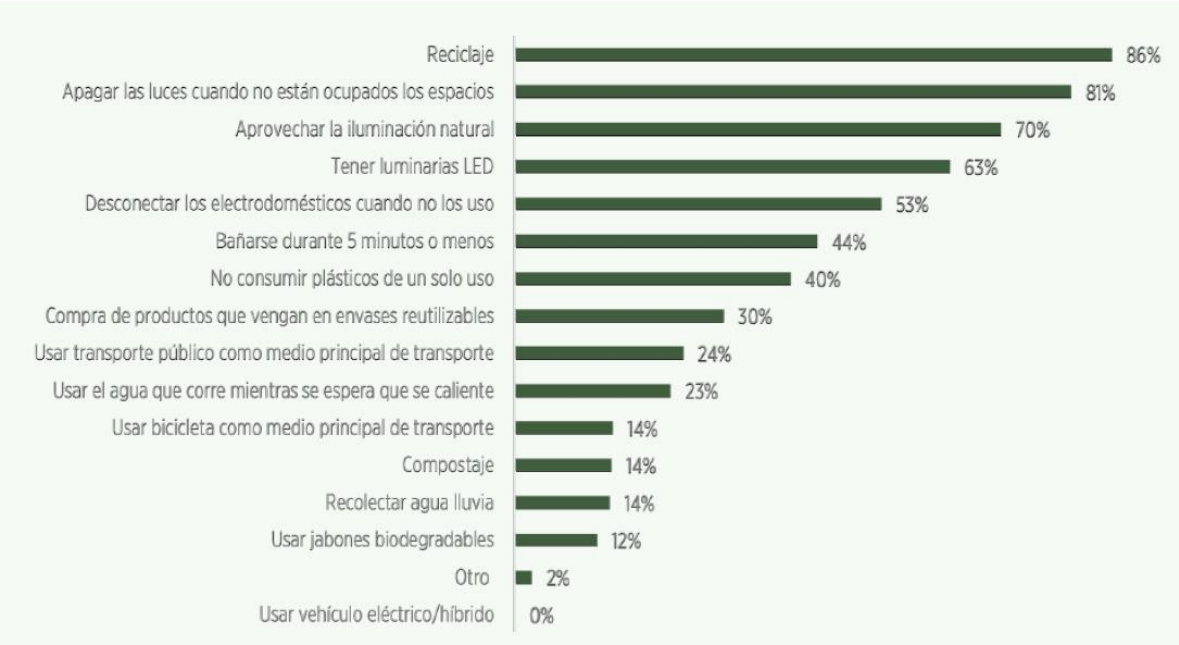


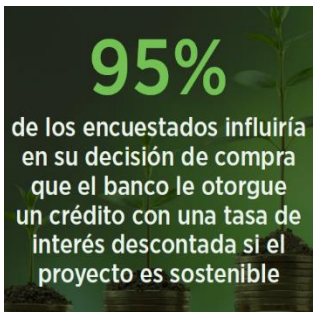
Ilustración 2. Resultados encuesta prácticas realizadas por el diario vivir de cada usuario (CCCS, 2024)

De los resultados anteriores, se infiere lo siguiente:

- Casi todas las personas reportan llevar a cabo diversas acciones orientadas hacia la sostenibilidad en su vida diaria, lo que demuestra un interés y conciencia crecientes sobre este tema en la sociedad.
- Entre las acciones de sostenibilidad más comunes que las personas practican en su vida cotidiana se encuentran el reciclaje (86%), el apagado de luces en espacios no ocupados (81%), el aprovechamiento de la luz natural (70%), el uso de luminarias LED y la desconexión de electrodomésticos cuando no están en uso.
- En general, las acciones enfocadas en el ahorro de energía destacan sobre aquellas dirigidas al ahorro de agua. En cuanto a las medidas de ahorro de agua, las más comunes son la reducción del tiempo de baño (44%) y la recolección del agua mientras se calienta (23%) (CCCS Estado de la Construcción Sostenible, 2024).

Por otra parte, se espera que, con la inclusión de métricas de sostenibilidad en los proyectos de mi techo propio, se pueda aumentar la relevancia de los proyectos que cuentan con atributos de sostenibilidad o tienen un sello de construcción sostenible. Lo anterior, se basa en los resultados del estudio El estado de la construcción sostenible en Colombia 2024, realizado por el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, donde se evidencia lo siguiente:





Lo anterior sólo nos indica dos cosas: resulta fundamental la comunicación hacia el usuario final sobre atributos y certificaciones de sostenibilidad y sus beneficios como primera instancia. En segundo lugar, que el usuario siempre buscará el mayor ahorro en su crédito hipotecario y ¿por qué no?, si es sostenible su proyecto. Así las cosas, el programa Mi Techo Propio abre una puerta a enormes oportunidades de mejores viviendas, más rentables y sostenibles. Es momento de pensar de cara al 2030 y al 2050 en materia de descarbonización el parque inmobiliario por lo que se sueña con un entorno construido sostenible, en conexión con espacios verdes, confortables, con energías limpias, inteligente y autosuficientes.

Equipamiento



El equipamiento social (E.S) en el marco del Subsidio Distrital "Mi Techo Propio" se ha establecido como un compromiso voluntario de los constructores participantes. Este compromiso consiste en:

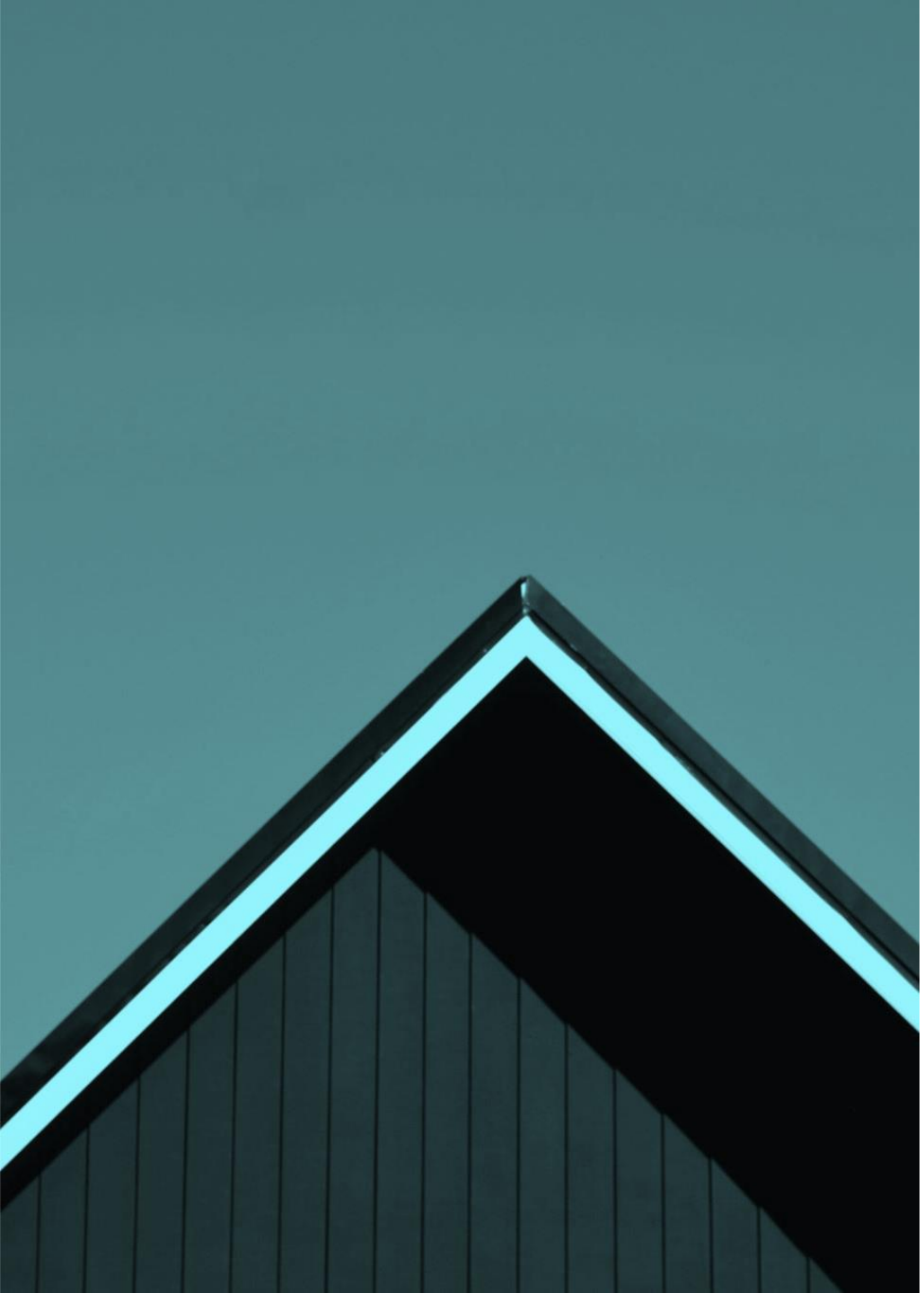
1. Entregar al Distrito de Barranquilla espacios destinados al uso comunitario, o
2. Proporcionar el equivalente monetario de dichos espacios.

Características clave del equipamiento social:

- Promueve la convivencia, el bienestar y el desarrollo comunitario.
- Es adicional a las compensaciones requeridas por la normativa vigente.

- Reconoce la importancia de los equipamientos públicos en el éxito de las nuevas zonas urbanizadas.
- Busca prevenir problemáticas sociales futuras en estas áreas.

Esta iniciativa refleja una visión integral del desarrollo urbano, que va más allá de la mera construcción de viviendas, para crear comunidades sostenibles y bien equipadas. Al incentivar la provisión de estos espacios comunitarios, "Mi Techo Propio" contribuye a forjar entornos urbanos más cohesivos y resilientes en Barranquilla.



Mitechopropio

Lineamientos de sostenibilidad para nuevos proyectos

¿QUÉ ES?

Este es un documento descriptivo sobre el proyecto, diseñado para comunicar las acciones de sostenibilidad integradas al proyecto inmobiliario. Incluye métricas, interpretación de datos y resultados del desempeño en áreas relacionadas con la sostenibilidad.

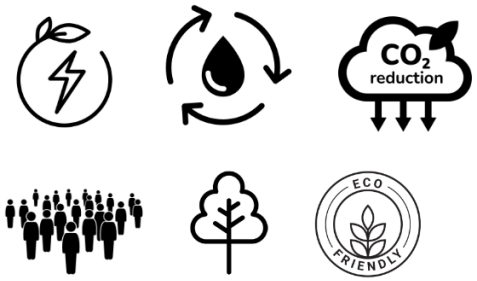
¿QUÉ INFORMACIÓN MÍNIMA DEBE DE CONTENER EL REPORTE?

En esta ocasión el reporte de sostenibilidad se compone de 2 secciones

Informe Bioclimático

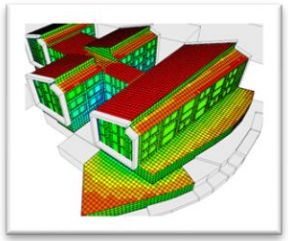


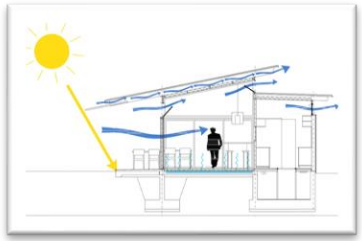
Informe de Sostenibilidad Integral



¿CÓMO PUEDO MEDIR LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD?

Simulación del desempeño bioclimático del proyecto.



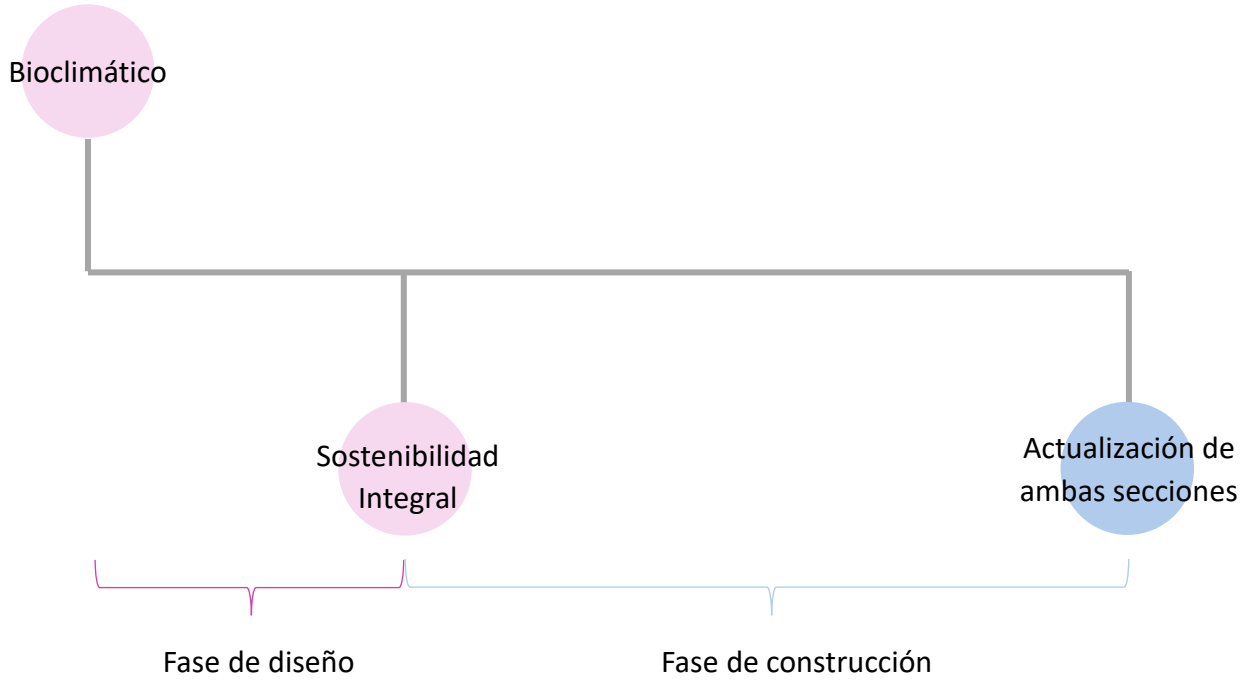


Se podrá utilizar la plataforma de construcción sostenible EDGE como software de soporte, sin limitarse a utilizar otras herramientas.

¿DEBO ACTUALIZAR LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA?

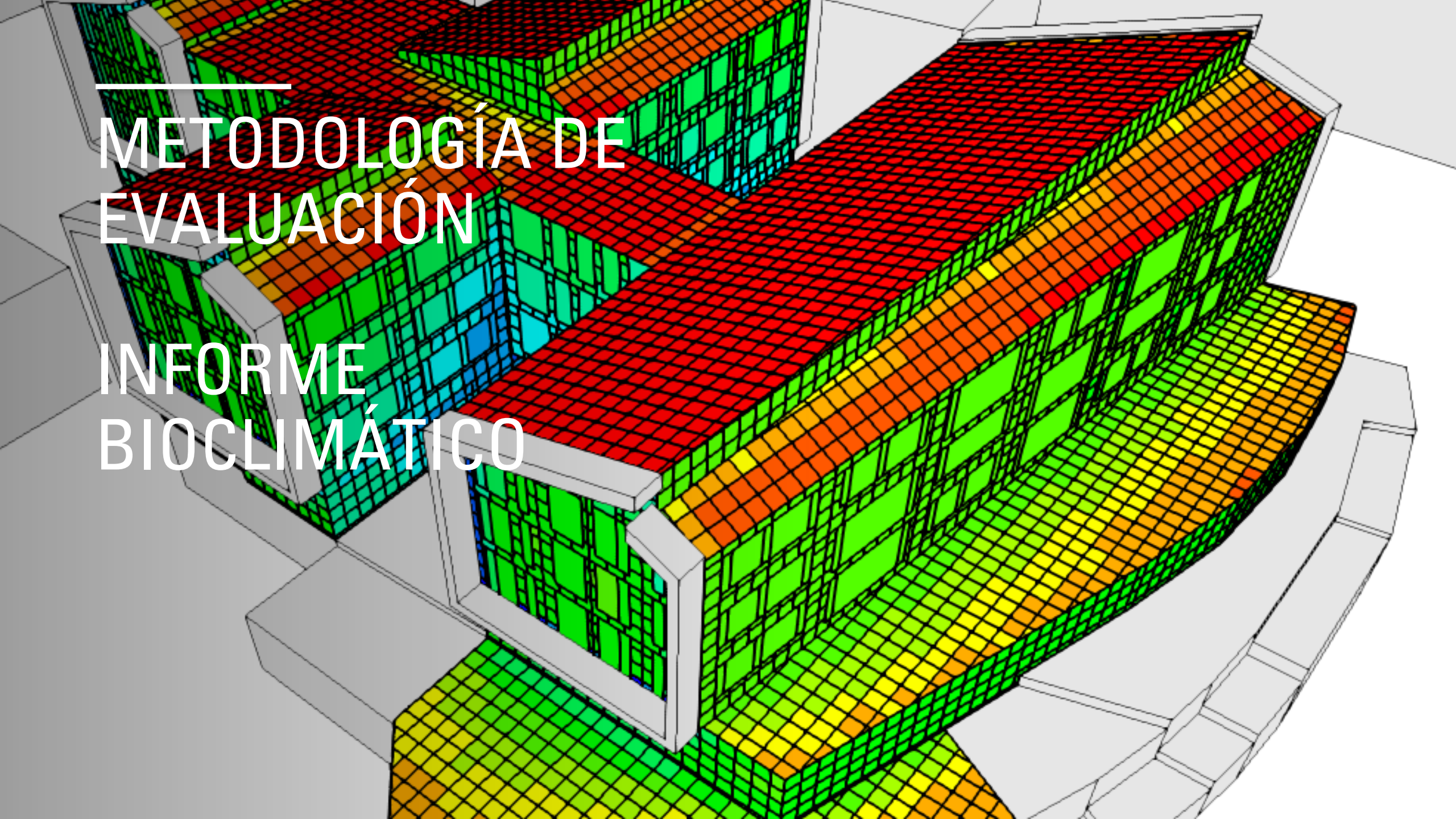
La información inicial deberá corresponder a los diseños.

La información final deberá actualizarse de acuerdo a los cambios que el proyecto haya tenido en obra.



METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

INFORME BIOCLIMÁTICO



METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Temperaturas	Confort térmico	-Porcentaje de horas al año dentro del rango de confort	Identificar el porcentaje de horas al año en el que el proyetco se encuentra en confort.
Ventilación	Ventilación natural	-Porcentaje de espacios con ventilación natural -Renovaciones de aire por hora (ACH) -Renovación de aire (l/s*persona) -Renovación de aire l/s*m2) -Caudal de renovación por espacio (m3/h)	Identificar el comportamiento de la ventilación natural y la renovación de aire en espacios de sala, comedor, cocina, estudio y habitaciones. No se aceptan análisis realizados en espacios como salones sociales, garitas o cualquier otro espacio que no sea habitable.
Iluminación natural	Confort lumínico	-Porcentaje de horas al año entre 150 y 5000 lux/m²/ espacio evaluado	Realizar el análisis de iluminación natural para espacios de sala, comedor, cocina, estudio y habitaciones.

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD INTEGRAL



METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Conceptualización	Procesos integrativos	-Meta de ahorro en energía respecto a la línea base (kWh/año y %) -Meta de ahorro en agua respecto a la línea base (m3/año y %) -Meta de RCD a aprovechar en el proyecto respecto a la línea base (volumen o tonelada de RCD total reincorporado)	Indicar que el proyecto cuenta con metas cuantitativas de reducción en el consumo de energía, agua y aprovechami ento de RCD. En cualquir ca so, el desarrollador del proyecto debe de indicar la meta.
Sostenibilidad en la edificación	Energía	-Porcentaje de ahorro en energía	El proyecto debe asegurar por lo menos 17% de ahorro en energía
	Agua	-Porcentaje de ahorro en agua	El proyecto debe asegurar por lo menos 24% de ahorro en agua
	Carbono operacional	-Ton/CO2/evitado/año	Sin requerimiento mínimo
	Carbono embebido	-Ton/CO2/evitado/año	Sin requerimiento mínimo

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Sostenibilidad en la edificación	Energía	-Porcentaje de ahorro en energía	El proyecto debe asegurar por lo menos 17% de ahorro en energía
	Agua	-Porcentaje de ahorro en agua	El proyecto debe asegurar por lo menos 24% de ahorro en agua
	Carbono operacional	-Ton/CO2/evitado/año	Sin requerimiento mínimo
	Carbono embebido	-Ton/CO2/evitado/año	Sin requerimiento mínimo
Sostenibilidad en el Urbanismo	Áreas verdes	-M2 de zonas verdes / área del lote-Porcentaje de zonas verdes / á	El proyecto debe asegurar por lo menos el 34% de área verde.
	Espacios abiertos	-M2 de espacios abierto / área del lote -Porcentaje de espacios abiertos / área del lote	Sin requerimiento mínimo
	Vegetación	-Cantidad de árboles que generen sombra efectiva	Indicar cuántos árboles que generan sombra efectiva serán sembrados en el proyecto.
	Agua	-M3/año de agua ahorrada -Porcentaje de agua ahorrada	El proyecto debe asegurar como mínimo una reducción en el consumo de agua exterior del 7% respecto a la línea base (pero siempre dentro del lote del proyecto)

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Sostenibilidad en la Construcción	Gestión de impactos ambientales	-Porcentaje de RCD aprovechado al proyecto	Sin requerimiento mínimo
	Gestión social	-Porcentaje de mano de obra local contratada -Porcentaje de población vulnerable contratada -Porcentaje de población en condiciones de movilidad reducida	-Mínimo el 26% de la mano de obra deberá ser local. -Del 100% de toda la población contratada, mínimo el 26% deberá ser población vulnerable. -Del 100% de toda la población contratada, indique el porcentaje que represente a población en condiciones de movilidad reducida. En ningún caso podrá ser cero. -Del 100% de la población contratada, mínimo el 45% debe ser población masculina. -Del 100% de la población contratada, mínimo el 24% debe ser población femenina.
	Gestión de materiales	-Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares sin verificación por tercera parte -Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares con verificación por tercera parte	-Incorporar mínimo 2 productos que cuenten con declaración ambiental de producto (EPD) sin verificación por tercera parte -Indicar cantidad de productos con declaración ambiental de producto (EPD) con verificación por tercera parte
	Gestión de la cadena de abastecimiento	-Cantidad de proveedores contratados que cuenten con estrategia de sostenibilidad	Mínimo deberán incorporar 2 proveedores que cuenten con estrategia de sostenibilidad.

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Sostenibilidad en la Operación	Capacitación al usuario	-Cantidad de usuarios capacitados	El desarrollador deberá diseñar una guía de operación sostenible. Esta guía digital deberá ser expuesta en las salas de ventas de cada proyecto.

METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

ASPECTO A MEDIR	CATEGORÍA	INDICADOR	REQUERIMIENTO MÍNIMO
Innovación	Certificaciones de construcción sostenible	Cantidad de proyectos en proceso de certificación de construcción sostenible en Barranqu illa	Identifique cuántos proyectos de la empresa desarrolladora se encuentran en proceso de certificación de construcción sostenible en la ciudad de Barranquilla.
	Energía renovables	-Cantidad de energía a generar en kWh/año.	Calcular la inversión y evaluar coste-beneficio por instalar plantas solares en el proyecto que puedan vender energía a propietarios de las viviendas y/o a otros equipamientos cercanos o hacia la red o dentro de un esquema de comunidades energéticas.
	Calificación de profesionales de sostenib ilidad	-Cantidad de profesionales con acreditación LEED, EDGE o CASA.	Indicar cuántos profesionales acreditados hacen parte de su equipo de trabajo.

¿CÓMO DEBO ENTREGAR LA INFORMACIÓN?



1 reporte de sostenibilidad

- *Informe Bioclimático*
- *Informe de Sostenibilidad Integral*

Hoja de resumen de indicadores

Anexos de soporte / memorias de cálculo

INICIATIVAS NACIONALES

ACUERDO No. 001
(Enero 24 de 2023)

"Por el cual se establecen incentivos técnicos, con el objeto de fomentar y estimular la ejecución de proyectos de construcción sostenible en el municipio de Envigado, y se dictan otras disposiciones"

Envigado

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DECRETO No. 582 **DE**

(06 DIC 2023)

"Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."

Bogotá

IX. **Normas para mitigación de cambio climático para el tratamiento urbanístico de desarrollo.** Esta norma urbanística busca reducir el consumo de energías fósiles, reutilizar aguas grises y lluvias, e implementar medidas arquitectónicas para el aumento en el nivel del mar. La implementación de las normas para mitigación de cambio climático es una condición para acceder a la edificabilidad adicional. La norma es una sola y se deberán implementar todas las acciones en conjunto:

Santa Marta

CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO N° 0574 DE 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

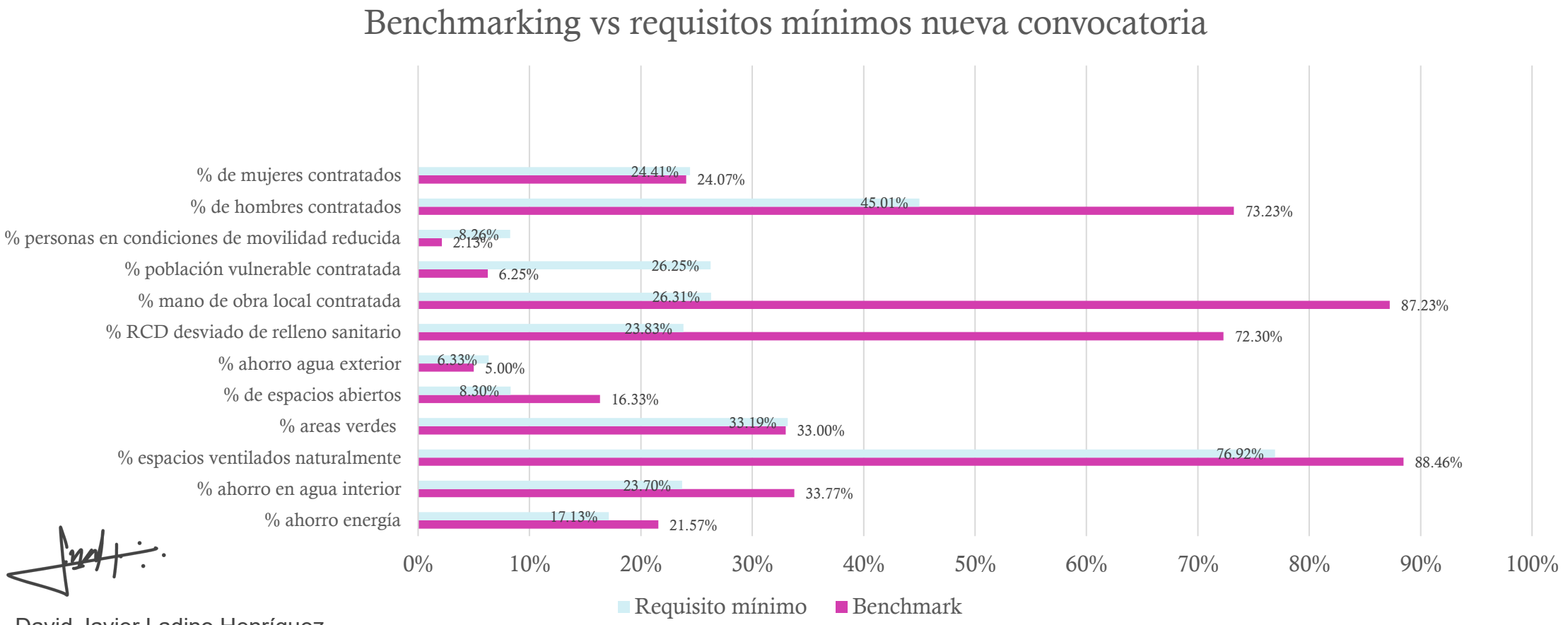
Cali

PROYECTOS REGISTRADOS EN MI TECHO PROPIO PRIMERA CONVOCATORIA



Fuente: Elaboración propia, tomado de datos de los reportes de sostenibilidad primera convocatoria mi techo propio, 2024

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS NUEVA CONVOCATORIA



David Javier Ladino Henríquez

DA

Fuente: Elaboración propia, tomado de datos de los reportes de sostenibilidad primera convocatoria mi techo propio, 2024. Cifras totalizadas por año.