



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



PLAN ESTRATÉGICO

EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA

Contenido

INTRODUCCIÓN	3
1. EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA.	3
2. PRINCIPIOS PARA LA PROSPERIDAD URBANA.	4
3. ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS.	6
Lo estratégico.....	6
Propósito superior.....	6
Misión.....	7
Visión.....	7
Principios de la Gestión.....	7
Valores.....	8
Objetivos de Calidad.....	8
Metas e Indicadores de Producto.....	9
4. POLITICA DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	11
5. POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO	11
6. PROCESOS DE LA EMPRESA	12
Organigrama.....	12
Mapa de Procesos.....	12
Procesos Estratégicos.....	13
Procesos Misionales.....	13
Procesos de Apoyo.....	13
Proceso de Evaluación.....	13
7. ESTRATEGIAS	14
8. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN Y DEFINICIÓN DE ACCIONES	14
ANEXO 01.	17
ANEXO 02.	20
ARBOL DE PROBLEMAS GENERACIÓN DE VIVIENDA - ARMENIA, QUINDÍO.	20
ANEXO 03.	21
DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA REGION Y EN ARMENIA.	21
a) La necesidad de Generar Vivienda Social.....	21
b) Resultados en la región del Eje Cafetero.....	26
c) Mercado Laboral.....	28
d) Precios.....	31



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



e) Remesas.....	34
f) Resultados año 2019 según la Cámara de Comercio de Armenia.....	36
g) Conclusiones sobre el Desempeño de la Economía.....	39
h) Deficiencias.....	40
i) Oferta de Vivienda en Quindío y la Región.....	46
j) Oferta de Vivienda clasificada por Tipología.....	48
k) Construcción de Vivienda en ARMENIA Quindío.....	49
l) Oferta de Vivienda en Colombia y la Región.....	54
m) Determinación de la Cantidad de m2 Requeridos y su valor.....	68
n) Valor de la Vivienda VIS por años.....	68
o) CONCLUSIONES.....	69



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



INTRODUCCIÓN

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", presenta el Plan Estratégico Institucional. Este plan tiene como propósito dar a conocer las orientaciones estratégicas sobre las cuales se desarrolla la gestión institucional, en el marco del Plan Municipal de Desarrollo "ARMENIA ES PA' TODOS" a fin orientar los esfuerzos de gestión hacia la satisfacción de nuestros usuarios, clientes y partes interesadas. Está enmarcado dentro de los procesos de cambio y fortalecimiento que requiere la Empresa y acorde a la normatividad vigente. Adicionalmente, este documento hace parte del proceso estratégico "Gestión Estratégica", contiene las metas a desarrollar en la vigencia 2021-2023 y por último se muestran los instrumentos aplicados para el seguimiento a las metas establecidas.

El Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat permite —por su interdependencia entre políticas y alta sinergia— orientar el ordenamiento y las decisiones en el sistema territorial; orientar el modelo de ocupación de la ciudad propuesto por las directrices de ordenamiento territorial; promover la seguridad y Calidad de los asentamientos humanos y propender por la generación de condiciones para reconfigurar un hábitat digno y acorde con la dinámica poblacional y económica del municipio.

Es un instrumento de planificación de mediano y largo plazo que permitirá focalizar las inversiones públicas y privadas articuladas a la vivienda, según los objetivos de desarrollo, sostenibilidad ambiental, equidad social, definidos de acuerdo con las prioridades, acuerdos y consensos que se establezcan con los gobiernos departamental y nacional.

El ámbito definido para el Plan busca convertirlo en un instrumento de gestión. Además, teniendo en cuenta que el municipio de Armenia tiene avances importantes en construcción de vivienda en estratos medios y altos, es importante la articulación de dichos procesos y buscar aproximaciones para el desarrollo de vivienda económica, según intereses estratégicos y acuerdos de voluntades que faciliten la construcción de futuros posibles para la vivienda y el hábitat.

1. EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA.

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", es una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter no societario, descentralizada indirecta del orden municipal, con carácter de vinculada al Municipio de Armenia, con autonomía administrativa, presupuestal, financiera y con patrimonio propio, identificado con el NIT. 800.246.890-7 y representada



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



legalmente por su Gerente General, de conformidad con el Decreto Municipal No. 23 del 20 de febrero de 2013 y Acuerdo de Junta No. 005 del 28 de febrero de 2013 y que tiene por OBJETO SOCIAL:

"Gestar, promover, impulsar y ejecutar, directamente o a través de terceros bajo su control, todas las actividades comerciales y de servicios relacionados con vivienda nueva o usada, tales como construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación, financiación o cofinanciación y legalización de títulos de viviendas, así como de asesoría y consultoría, relacionadas con el diseño, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos de soluciones de vivienda de interés social y de interés prioritario, de conformidad con las definiciones de usos del suelo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Armenia, Quindío, que contribuyan al mejoramiento de la Calidad de vida de los pobladores."

En cumplimiento de su objeto social, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" podrá desarrollar cualquier tipo de actividad o negocio estratégico paralelo, complementario, alternativo o concurrente relacionado con su actividad comercial o de gestión económica. La prestación de sus servicios la realizará directamente o a través de terceros, o mediante convenios y alianzas público-privadas, siempre y cuando se demuestre válida y con soportes y estudios técnicos que son la mejor alternativa social, económica y financiera.

Su régimen jurídico se rige por lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011 que modificó el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, el Acuerdo de Junta Directiva No. 005 del 18 de febrero de 2013 "Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa de Fomento De Vivienda De Armenia "FOMVIVIENDA".

2. PRINCIPIOS PARA LA PROSPERIDAD URBANA.

Para el caso de las ciudades y en particular de Armenia, planear es gobernar sus transformaciones. El PLAN ESTRATÉGICO orienta las intervenciones de la vivienda reconociendo que la ciudad se transforma a diario desde distintas realidades, es una ciudad con potencial de desarrollo con bastantes inequidades socioeconómicas.

Esto obliga a que existan varias formas de actuar en sus territorios. La visión estratégica plantea la importancia de articular la ciudad paralelamente con el desarrollo de la vivienda.

Esta visión del Plan Estratégico parte de la concepción de la ciudad como un entorno de hábitat para las personas que habitan las viviendas y así plantea una secuencia articulada de: hábitat y vivienda, y construcción de ciudad y vivienda.

Se propone la posibilidad de mejorar el hábitat de las viviendas de la ciudad:



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



- 1) Ciudad compacta. Se debe continuar y reforzar esta lógica, mediante la aplicación de la norma, para que así la ciudad crezca en densidad y se desarrolle sobre el área de expansión existente sin ocupar suelos rurales.
- 2) Ciudad conectada. Se debe fortalecer el sistema de transporte e infraestructura de movilidad, para que sus habitantes puedan acceder fácilmente y en poco tiempo a los lugares de trabajo, estudio, familiares, y a los equipamientos y espacios públicos, entre otros.
- 3) Ciudad integrada. Armenia ha empezado a avanzar en este aspecto, principalmente en lo referente a la integración regional con los municipios con los que presenta mayor dinámica. Esto se debe extender al departamento, para crear la infraestructura necesaria para facilitar el intercambio a nivel productivo.
- 4) Ciudad ambientalmente sostenible. Esto debe evidenciarse a partir de las relaciones campo-ciudad con los bienes y servicios que oferta el desarrollo rural, así como de la preservación de biodiversidad y ecosistemas, como los cauces de quebradas y ríos. Armenia es una ciudad cuya historia está ligada a las quebradas y los guaduales.
- 5) Ciudad socialmente incluyente. Esto implica una ciudad que permita la convivencia de personas y sectores sociales diferentes en aspectos como la condición socioeconómica y la cultura. La ciudad debe construir una cultura urbana diversa e incluyente. De este modo, el Plan Estratégico propone que a través de la generación de viviendas dignas se supere la inequidad y la desigualdad.

El Plan plantea la importancia de construir el derecho a la ciudad de la mano del derecho a la vivienda. Estos derechos, además de reconocerse, se deben materializar en propuestas de acceso y goce efectivo de los mismos. Aunque los derechos se ejercen en el ámbito privado, primordialmente es en el territorio de lo público en donde se encuentran con los derechos de los demás.

Por esta razón, el Plan Estratégico tiene una visión de la vivienda que reconoce realidades distintas de su entorno de ciudad y, en consecuencia, plantea diferentes acciones acordes con las particularidades de cada comuna, y de esta manera, considera los derechos que deben ser garantizados por la ciudad.

El Plan Estratégico parte de un enfoque integral que busca que a futuro la ciudad y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Así, complementa la visión de construcción de ciudad y vivienda que se asume en el POT e incorpora la clasificación de estrategias territoriales que este contiene.

Se adoptó esta clasificación debido a que permite identificar distintas realidades del territorio y la



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



vivienda, y por lo tanto favorece la adecuación de las propuestas a cada una de estas realidades.

A continuación se presenta dicha clasificación:

- 1) La estrategia de vivienda y hábitat en la agenda regional y nacional.
- 2) La estrategia de vivienda y hábitat para el área de expansión urbana.
- 3) La estrategia de vivienda y hábitat para las zonas de Re densificación de la ciudad.
- 4) La estrategia de vivienda y hábitat en sectores urbanos y rurales que demandan mejoramiento integral.

Así, el Plan Estratégico plantea propuestas y lineamientos para cada una de estas estrategias.

3. ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS.

Lo estratégico.

Este es plan estratégico en el tema habitacional, ya que quiere convocar a los actores sociales e institucionales, públicos y privados con intereses comunes en torno a la construcción de acuerdos que permitan el desarrollo de la vivienda social, de verdadero impacto en la política pública, con innovación e investigación, con desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de bajo costo y mayor eficiencia ecológica; aumento de la cobertura y de la calidad con sostenibilidad ambiental, reducción de la huella de carbono y respecto por el patrimonio cultural cafetero; una adecuada gestión del suelo; que se asequible a los hogares de bajos ingresos con un adecuado modelo de financiación, y un modelo de gestión del riesgo con seguridad jurídica y normativa.

Es estratégico en la medida que reconoce las restricciones y potencialidades endógenas y exógenas del sistema habitacional territorial, con miras a la transformación de las condiciones históricas que le imprimen inercias y al fortalecimiento de buenas prácticas para repotenciarlo.

La formulación estratégica del Plan busca definir orientaciones de largo plazo y de alcance regional, que les permita a los actores sociales e institucionales establecer acuerdos en torno a estrategias y líneas de acción estructurantes del territorio, siendo necesario plantear niveles de articulación para la planeación y la gestión del hábitat, la vivienda y el ambiente, en las escalas municipal, zonal —constituida por las comunas y corregimiento.

Propósito superiorⁱ.



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



FOMVIVIENDA será el referente de la vivienda social en Armenia. Por ello, nuestro propósito superior adquiere sentido porque los hogares que atendemos, las comunidades y los proyectos que desarrollamos, se interrelacionan para generar crecimiento y riqueza a nuestros usuarios. Para los Cuyabros hemos definido unas propuestas de valor que se materializan en las capacidades y aprendizajes a partir de las cuales planteamos nuestra estrategia y los proyectos integrales a desarrollar, basados en una adecuada formulación, estructuración, gerencia y gestión del riesgo.

Misión.

FOMVIVIENDA es responsable de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de Vivienda y Hábitat del Municipio de Armenia, desarrollar los programas de Vivienda Nueva VIS y VIP, mejoramiento de vivienda, de entorno, mejoramiento de barrios y reasentamientos humanos y de Titulación de Predios, mediante la aplicación de instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y sociales con patrones de uso eficiente y sostenibles del suelo, con el propósito de elevar la calidad de vida de la población de menores ingresos que habita en barrios de origen informal o en zonas de riesgo teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, buscando incrementar el bienestar de sus habitantes, generando confianza en la ciudadanía y bienestar general.

Visión.

FOMVIVIENDA será reconocida como la Empresa pública líder en la ejecución de la política de vivienda y hábitat, contribuirá a través de políticas integrales, en la construcción de equidad social y Calidad de vida mediante la consolidación de una ciudad próspera y productiva; con acceso de la población a una vivienda digna, mejorando el bienestar de nuestros usuarios y contribuyendo a lograr una Armenia Pa´ Todos.

Principios de la Gestión.

Conjunto de valores, creencias, normas, que orientan y regulan la vida de la empresa.

Son el soporte de la visión, la misión, la estrategia y los objetivos estratégicos. Estos principios se manifiestan y se hacen realidad en nuestra cultura, en nuestra forma de ser, pensar y conducirnos.

- ✓ Participación, Dialogó y Concertación.
- ✓ Integralidad e Institucionalidad.



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



- ✓ Construyendo sobre las Experiencias.
- ✓ Cultura Ciudadana, Participación e Inteligencia Colectiva.
- ✓ Defensa de lo Público y protección a los Hogares vulnerables.
- ✓ Cerrar las brechas de la desigualdad.
- ✓ Equidad de género e intergeneracional.
- ✓ Protección a la estructura ecológica y adaptación al cambio climático.

Valores.

Cualidades deseables del individuo que permiten alcanzar los objetivos propuestos por la Empresa.

1. Solidaridad
2. Equidad
3. Respeto
4. Vocación de Servicio
5. Probidad
6. Trabajo en Equipo
7. Responsabilidad

Objetivos de Calidad.

- Ejecutar las políticas del Municipio de Armenia a través de los programas de Vivienda Nueva VIS y VIP, mejoramientos de vivienda, de entorno, de barrios y reasentamientos humanos y de titulación predial conforme el Plan Municipal de Desarrollo.
- Profundizar la cultura de transparencia y responsabilidadⁱⁱ a través de una comunicación efectiva y permanente con las partes interesadas para construir relaciones de confianza y colaboración.
- Implementar soluciones tecnológicas de punta combinación de Blockchain y Big Data que correspondan a las necesidades de la Empresa y que contribuyan al logro de las metas.
- Desarrollar e implementar un Sistema Integrado de Gestión.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



- Prestar un servicio adecuado a los hogares satisfaciendo sus necesidades de vivienda conforme al propósito superior de la Empresa.

Metas e Indicadores de Producto.

Con base en los postulados del Plan Municipal de Desarrollo 2020- 2023, la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" se ha propuesto alcanzar los objetivos estratégicos que se describen a continuación, en cada una de las áreas sobre las que tiene competencia.

Nombre del Proyecto	Objetivo del Proyecto	Indicador de Producto del proyecto	Línea base del indicador de producto del Proyecto	Valor meta del indicador de producto del proyecto.
Formulación, gestión de proyectos VIS (Vivienda interés social) y VIP (Vivienda de interés prioritario) en sector urbanos y rurales del municipio de Armenia, Departamento del Quindío.	Formulación de proyectos VIS y VIP, en sector Urbanos y Rurales del Municipio	Proyectos VIS	0	4
		Proyectos Vip	0	2
Mejoramiento de vivienda, de entorno y de titulación de predios en convenios de cooperación y financiación con Entidades de orden nacional, Departamento o Municipal de Armenia.	Ejecución de proyectos de mejoramiento de vivienda, de entorno y de titulación de predio de Cooperación y financiación con Entidades nacionales departamental o municipal.	Mejoramiento de vivienda	87	100
		Convenios interadministrativos de cooperación	0	1
		Mejoramiento de entorno	0	3
		Titulación de predios	25	50
Promover la cultura de transparencia y probidad a	Implementar el 100% de plan de acción para la	Porcentaje de implementación del		



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



través de una comunicación integral con las partes interesadas para construir relaciones de confianza.	transparencia y las comunicaciones.	plan de acción para la transparencia y las comunicaciones		
Prestar un servicio adecuado a los ciudadanos satisfaciendo sus necesidades conforme a la misionalidad de la entidad.	Implementar el 100% del plan de acción de Servicio a la Ciudadanía.	Porcentaje de implementación del plan de acción de Servicio a la Ciudadanía		
	Garantizar el 100 % de los servicios de apoyo y desarrollo institucional para el buen funcionamiento de la Entidad de acuerdo al plan de acción.	Porcentaje de ejecución de los servicios de apoyo y desarrollo institucional para el buen funcionamiento de la Entidad de acuerdo al plan de acción.		
Fortalecimiento institucional.	Implementar el 100% del plan de fortalecimiento institucional	Estudios técnicos.	0	6
		Acompañamiento a futuros y nuevos propietarios	0	4
Adoptar soluciones tecnológicas de punta que correspondan a las necesidades de la entidad y que contribuyan al alcance de las metas institucionales.	Implementar el 100% Del plan de acción para el fortalecimiento, innovación e integración de los sistemas información.	Porcentaje de implementación Del plan de acción para el fortalecimiento, innovación e integración.		
Desarrollar e implementar un Sistema Integrado de Gestión institucional.	Ejecutar el 100% del plan de acción para la implementación del Sistema Integrado de Gestión.	Porcentaje de ejecución del plan de acción para la implementación del Sistema Integrado de Gestión.		



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



4. POLITICA DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", como empresa ejecutora de las políticas de Vivienda y Hábitat a través de los programas de Vivienda Nueva VIS y VIP, mejoramiento de vivienda, de entorno, mejoramiento de barrios y reasentamientos humanos y de Titulación de Predios propiciará una mejor Calidad de vida y bienestar en la población de menores ingresos.

En este sentido orienta sus esfuerzos al cumplimiento de los requisitos legales vigentes aplicables, búsqueda de la satisfacción de los usuarios, clientes y partes interesadas, la prevención y mitigación de los impactos ambientales y sociales significativos; prevención de condiciones y factores que influyan negativamente sobre la salud y seguridad del personal de la empresa; evaluación de la eficacia de la gestión; protección de la confidencialidad, integridad, disponibilidad y autenticidad y acceso ágil de los activos de información; preservación y conservación de documentos de archivo y de la memoria institucional; y búsqueda de escenarios de participación con partes interesadas.

Para asegurar el cumplimiento de ésta política, la Alta Dirección brindará los recursos necesarios para el mantenimiento del Sistema Integrado de Gestión, de tal forma que se asegure una mejora continua.

5. POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

La Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA", manteniendo la integralidad de sus procesos desarrolla para toda la empresa una Política de Administración del Riesgo, donde se identifican y administran los eventos potenciales que pueden afectar el logro de los resultados en sus estrategias hacia la consecución de las metas, ejecutando las políticas de Vivienda y Hábitat en los programas de Vivienda Nueva VIS y VIP, mejoramiento de vivienda, de entorno, mejoramiento de barrios y reasentamientos humanos y de Titulación de Predios.

El ciclo de la gestión integral de riesgos comprende actividades de identificación, medición, control, monitoreo, comunicación y divulgación de los riesgos a todas las áreas de la empresa, de manera que se cumpla con el propósito de mitigar la ocurrencia de impactos negativos, logrando así cumplir con la Misión de la Empresa, ofreciendo a la población de bajos ingresos una mejor Calidad de vida.

6. PROCESOS DE LA EMPRESA

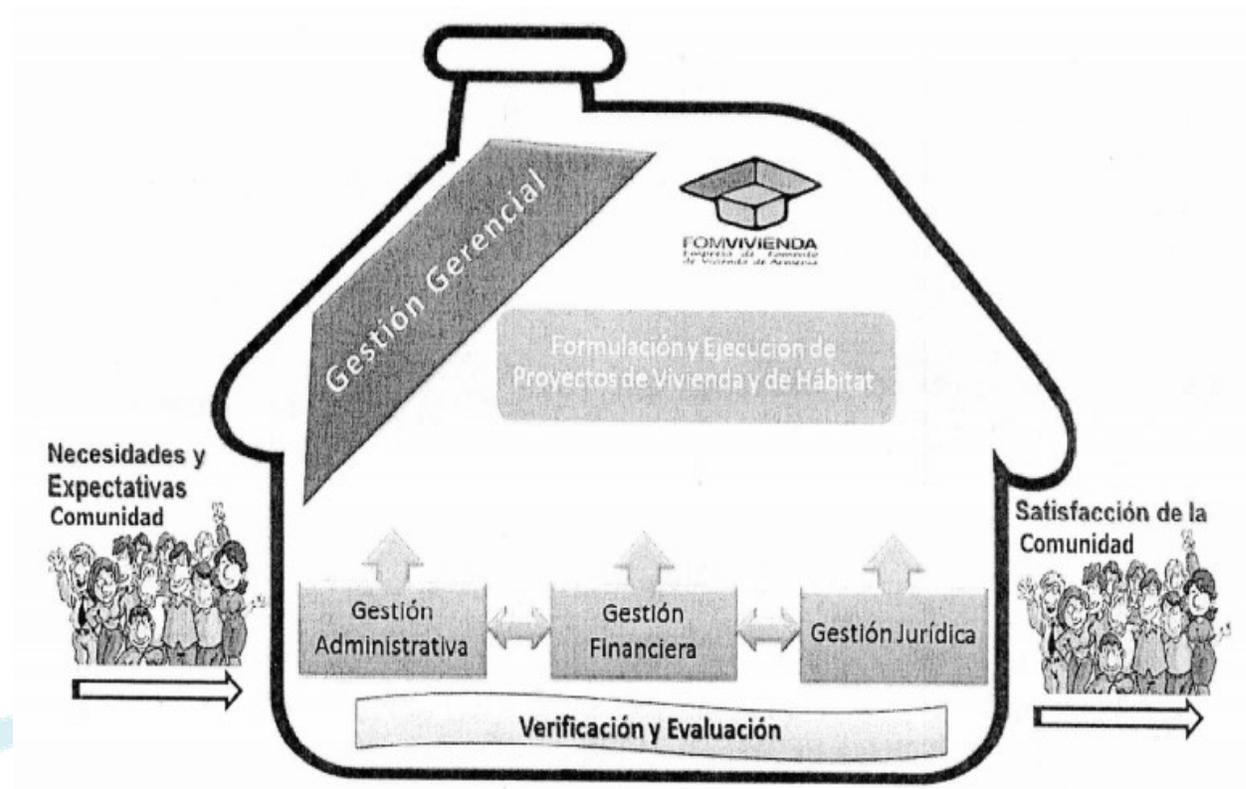
Organigrama.

Para alcanzar sus objetivos, FOMVIVIENDA cuenta con la siguiente estructura organizacional:

ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA ORGÁNICA. La Estructura Orgánica interna de la Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia "FOMVIVIENDA" es la siguiente:

1. Junta Directiva
2. Gerencia General
 - 2.1. Oficinas Asesoras
 - 2.1.1. Jurídica
 - 2.1.2. De Control Interno
 - 2.2. Dirección Administrativa y Financiera

Mapa de Procesos.





Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Procesos Estratégicos.

Incluyen los relativos al establecimiento de políticas y estrategias, fijación de objetivos, comunicación, disposición de recursos necesarios y revisiones por la Dirección.

1. Proceso de Gestión Estratégica
2. Proceso de Comunicaciones
3. Proceso de Prevención del Daño Antijurídico y Representación Judicial

Procesos Misionales.

Incluyen todos aquellos que proporcionan el resultado previsto por la empresa en el cumplimiento del objeto social o razón de ser.

4. Proceso de Vivienda Nueva VIS y VIP.
5. Proceso de Mejoramiento de vivienda y entorno.
6. Proceso de Mejoramiento de Barrios y reasentamientos humanos.
7. Proceso de Titulación Predial.
8. Proceso de Servicio al Ciudadano.

Procesos de Apoyo.

Incluyen aquellos que proveen los recursos necesarios para el desarrollo de los procesos estratégicos, misionales y de evaluación.

9. Proceso de Gestión Humana
10. Proceso de Administración y Control de Recursos
11. Proceso de Administración de la Información
12. Proceso de Adquisición de Bienes y Servicios

Proceso de Evaluación.

Incluyen aquellos necesarios para medir y recopilar datos para el análisis del desempeño y la mejora de la eficacia, eficiencia y efectividad, y son una parte integral de los procesos estratégicos, de apoyo y los misionales.

13. Proceso de Evaluación de la Gestión.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



7. ESTRATEGIAS

Se plantean las siguientes estrategias agrupadas en líneas temáticas, para el logro de los objetivos mencionados:

HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y DISMINUCIÓN DE LA INFORMALIDAD.

- Estándares de Calidad de la vivienda.
- Estándares de Calidad en el entorno.

GESTIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN INMOBILIARIA.

- Gestión de suelo urbano y rural con entidades públicas y SAE.
- Re densificación, consolidación y expansión.
- Promoción de la construcción de VIS y VIP en suelo urbanizado.
- Aplicación del 20% de suelo residencial para vivienda VIP.
- Utilización del stock habitacional vacante.

ASEQUIBILIDAD Y FINANCIACIÓN.

EQUILIBRIO TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL, COMPENSACION HUELLA DE CARBONO.

GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO Y DESARROLLO INSTITUCIONAL.

- Innovación y desarrollo tecnológico.
- Gestión social y desarrollo institucional.

CONSERVACIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS TEJIDOS SOCIALES.

8. INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN Y DEFINICIÓN DE ACCIONES

Para definir las metas y actividades que se adelantarán en Fomvivienda, las cuales se consolidan en el Plan de Acción Institucional, se toma como base, las asignaciones presupuestales definidas en el Decreto de Liquidación del Presupuesto, los compromisos establecidos en el Plan Municipal

de Desarrollo 2020-2023, y las competencias misionales de cada una de las áreas que conformar la Empresa.

1. Estructura de la línea estratégica territorial y ambiental. Gestión del suelo e inmobiliaria para asentamientos seguros.

LÍNEA	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO
Línea Estratégica Territorial Y Ambiental. Gestión del suelo e inmobiliaria para asentamientos seguros.	Generación de nuevas soluciones habitacionales en la Ciudad.	Promoción de vivienda y hábitat urbano	Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de desarrollo urbano y en expansión.
			Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de renovación y redesarrollo.
			Promoción de nuevos desarrollos habitacionales en suelo de consolidación.
		Promoción de vivienda y hábitat rural	
	Calidad del hábitat existente.	Reasentamiento	Reubicación de viviendas afectadas por riesgo socio natural
			Reubicación de viviendas afectadas por obras de infraestructura
		Mejoramiento integral de la vivienda y el hábitat	Promoción de proyectos de mejoramiento integral de barrios
		Intervención en asentamientos aptos para regularización	Promoción de mecanismos de regularización en asentamientos informales.

2. Línea Estratégica Institucional. Fortalecimiento de actores y gestión para el hábitat.

LÍNEA	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO
Línea Estratégica Institucional	Desarrollo del sistema habitacional	Desarrollo de componentes operativos del sistema habitacional	Consejo asesor de vivienda y hábitat
			Bases para la creación del Sistema de información de vivienda

			Bases para la creación de la Comisión Certificadora de la Calidad (espacial, constructiva y de materiales)
			Desarrollo y fortalecimiento de instrumentos jurídicos, normativos y asociativos del sistema.
	Desarrollo de capacidades y asistencia técnica a los actores del sistema habitacional	Desarrollo de capacidades de gestión a los actores del Sistema habitacional	Comunicación y formación para la vivienda y el hábitat
		Asistencia técnica para la autogestión y la autoconstrucción	Sistema de asistencia técnica para la autogestión
			Capacitación para la autoconstrucción sostenible
	Innovación y desarrollo de nuevas tecnologías del hábitat	Desarrollo de estándares para la producción de vivienda y hábitat sostenible	Desarrollo de lineamientos para la construcción de hábitat sostenible
			Desarrollo de sistemas eco eficientes para el uso racional de los servicios públicos en viviendas VIP y VIS
			Diversificación de tipologías habitacionales acordes con las realidades físico espaciales

3. Línea Estratégica: Económica.

LÍNEA	PROGRAMA	SUBPROGRAMA	PROYECTO
Línea Estratégica Económica	Financiación para la vivienda y el hábitat	Líneas financieras alternativas	Promoción del Fondo para subsidio y crédito en VIP y VIS.
		Promoción de recursos para vivienda y hábitat	Diseño de mecanismos para la obtención de recursos públicos.
			Diseño de mecanismos para la canalización de recursos privados.
			Montaje y ejecución de sistemas de financiación cruzada a través de Reparto de Cargas y Beneficios, Compensaciones Urbanas y recaudo de Plusvalía.
			Banco inmobiliario virtual.
			Almacén virtual de materiales y equipos.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



ANEXO 01.

EL PLAN DE DESARROLLO "ARMENIA ES PA' TODOS"

Programa de Gobierno, ¡Recuperemos a Armenia!

EJE PROGRAMÁTICO OFERTA DE VIVIENDA DIGNA.

Adopción e implementación de los diferentes instrumentos de gestión y financiación del suelo con el fin de obtener recursos para financiar la expansión de la ciudad y activar la construcción de infraestructura de servicios urbanos complementarios a la vivienda; a partir de lo cual también será posible identificar para el sector de la construcción el portafolio de suelos útiles urbanizables.

1. La vivienda se dará por oferta y no por demanda, en suelo útil urbanizable, tal cual se establece en el conjunto de normas nacionales al respecto, esto implica una sana competencia de los constructores por ofrecer vivienda digna de Calidad con más y mejores servicios urbanos que en todo caso deben ser completos, esto para aportar a la reducción de la pobreza multidimensional.

SERVICIOS URBANOS COMPLETOS significa SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS a saber:

1. Agua Potable,
 2. Sistema Integrado de Alcantarillado que implica captación y conducción en Tubería y Tratamiento del Agua Servida para luego ser vertida,
 3. Energía Estable,
 4. Recolección, manejo - transformación de RSU,
 5. Gas Domiciliario.
-
2. Mejoramiento de vivienda DIGNA rural y urbana según PND 2018- 2022 vivienda digna implica Calidad y acceso a la vivienda como elemento patrimonial y de generación ingresos especialmente para la población rural

EJE PROGRAMÁTICO MEDIO AMBIENTE Y HABITAT.

1. Crear la oficina de Coordinación del Desarrollo Urbano, dedicada a coordinar las diversas



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



intervenciones en el espacio público, tanto de los privados, el municipio, los entes descentralizados, empresas públicas y de servicios públicos de todo orden, logrando importantes ahorros que deberán ser invertidos en equipamiento urbano y espacios de diversión y esparcimiento.

2. Crear la oficina de vivienda de la ciudad para realizar las actividades de Inspección, control y Vigilancia de los predios dedicados a vivienda, para llevar a la legalidad barrios informales y controlar la proliferación de asentamientos subnormales.

Plan de Desarrollo iArmenia es Pa´ Todos!

Artículos 12 Y 13: Eje Infraestructura Construida, Eje Ambiental

- **Acceso a soluciones de vivienda digna Pa´ Todos**

Orientado a los hogares en condiciones de pobreza, pobreza extrema, desplazada por la violencia, víctimas de desastres naturales, entre otros, que no cuentan con una solución habitacional. Se orienta a disminuir el déficit habitacional urbano y rural del país.

- **Acceso a soluciones de vivienda digna Pa Todos**

Orientado a los hogares en condiciones de pobreza, pobreza extrema, desplazada por la violencia, víctimas de desastres naturales, entre otros, que no cuentan con una solución habitacional. Se orienta a disminuir el déficit habitacional urbano y rural del país.

Promoción de un modelo territorial equilibrado para el uso eficiente del suelo y la provisión de bienes y servicios urbanos y rurales, para lograr el ordenamiento planificado y sostenible del territorio, el crecimiento económico y la inclusión social.

La ejecución del Proyecto Integral de Vivienda a desarrollar por FOMVIVIENDA, se inscribe en los propósitos, metas y objetivos del Plan Municipal de Desarrollo y en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, es necesario que FOMVIVIENDA participe en la financiación y construcción de Viviendas para contrarrestar el déficit cuantitativo de vivienda.

De acuerdo con las normas vigentes en materia de gestión de vivienda social, se trata entonces de armonizar las competencias y objetivos FOMVIVIENDA, para lograr la ejecución del Proyecto Integral de manera oportuna, eficaz, con Calidad, economía, seguridad, concurrencia, optimización de los recursos disponibles y con el cumplimiento pleno de las normas técnicas de construcción buscando siempre el progreso y la felicidad de los compradores.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



PROGRAMA PRESUPUESTAL	PRODUCTO	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE	META CUATRENIO
Acceso a soluciones de vivienda digna Pa Todos	Proyectos de Vivienda VIP / VIS urbanas formulados	Proyectos de Vivienda VIP / VIS urbanas Viabilizados	0	4
	Proyectos de Vivienda VIP / VIS urbanas Formulados	Proyectos de Vivienda VIP / VIS urbanas Viabilizados	0	2
	Documentos de Planeación en materia de Vivienda	Documentos de planeación en política de vivienda elaborados	0	1
	Documentos de Planeación en materia de Vivienda	Documentos de planeación en política de vivienda elaborados	0	1



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



ANEXO 02.

ARBOL DE PROBLEMAS GENERACIÓN DE VIVIENDA - ARMENIA, QUINDÍO.

Paso 2:		Análisis del problema - ARBOL DE PROBLEMAS GENERACIÓN DE VIVIENDA - ARMENIA, QUINDÍO			
Desactualización de las normas de Ordenamiento Territorial. Cumplió metas de corto, mediano y largo plazo. Acuerdo 019 de 2009 POT	Desactualización de las determinantes ambientales. No aprobación de Planes Parciales.	Irregularidad de las construcciones ante las normas Urbanísticas y Constructivas. Invasión de Laderas.	Inseguridad en la tenencia y conflictos en la Propiedad y Usos del Suelo. Ocupación irregular de predios sobrantes de urbanizaciones.	Falta de construcción de nuevas vías, carencias en mantenimiento de vías y escasez de Espacio Público adecuado.	Baja captación de las Rentas Municipales. No pago de Compensación ni de Plusvalías.
	Construcción de ranchos en lotes ocupados sin permisos.	Construcción de inmuebles sin licenciamiento previo en lotes por debajo de la UAF.	Proliferación de asentamientos informales y ocupación ilegal de Predios.	Aumento invasión ZAR. Siniestros por incendios y deslizamientos.	
Incremento en los niveles de pobreza, altos NBI, desempleo e inseguridad.	Disminución de la Calidad de Vida, Contaminación Ambiental sin Control.	Condiciones insalubres de habitabilidad. Ausencia de espacios de encuentro comunal.	Perdida de competitividad y de productividad de la ciudad frente a la Región.	Falta de políticas públicas de promoción de la Oferta Inmobiliaria de bajo costo y alta calidad.	Dogmatismo en la aplicación restrictiva de las Normas Ambientales y Urbanas.
Alto déficit habitacional Cuantitativo y Cualitativo.					
Déficit de Vivienda a 2018 es de 3.638 Unidades, al 2035 se estima en 42.084 unidades.					
Desplazamiento del Campo a la Ciudad. Inmigración de población VCA y Extranjeros.	Poca capacidad adquisitiva, bajos niveles de Ahorro y altos índices de reportes en centrales de riesgos.	Condiciones precarias de Habitabilidad y altos índices de conflictividad social.	Ubicación de población en Zonas de Alto Riesgo Ambiental o Geológico, ocupación de Laderas,	Escasez de Suelo Urbano para el desarrollo de proyectos habitacionales. Acaparamiento de Suelos Urbanos sin Desarrollar.	Ausencia de oferta y promoción de Proyectos de Vivienda Social VIP y VIS.
	Alta informalidad del empleo y baja remuneración de los trabajadores.	Uso de materiales inadecuados para la construcción de viviendas. (Guadua, carton, plastico, latas)	Hacinamiento critico. Problemas de convivencia y maltrato familiar.	Carencia de infraestructura para la adecuada Prestación de Servicios Públicos.	Alto costo de Predios. Disminución de área construida y Elevados precios de venta de los Inmuebles.
	Empleos sin protección social, asociados a la Informalidad.	Acceso restringido a créditos para vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento.			



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



ANEXO 03.

DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA REGION Y EN ARMENIA.

a) La necesidad de Generar Vivienda Social.

La falta de vivienda adecuada es uno de los problemas más acuciantes que enfrenta la humanidad actualmente.

Para atender la demanda por vivienda de Interés Social y Prioritario es necesaria la participación FOMVIVIENDA en las políticas de vivienda dirigidas a aquellas familias que no han tenido la oportunidad de adquirir una vivienda digna.

En consideración a la dinámica y ritmo de crecimiento de la Ciudad de Armenia se hace necesario promover y adelantar Proyectos de vivienda de Interés Social y Prioritario, acorde con lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política y en cumplimiento a la política social prevista en el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 "ARMENIA ES PA' TODOS".

Cuadro 01. Población de ARMENIA y resto de Municipios del Quindío proyecciones 2020 al 2035.

Proyecciones de hogares a nivel municipal 2018-2035. Con base en Censo (CNPV) - 2018										
Número de hogares a junio 30 de cada año										
Estimación del número de hogares para el periodo 2018-2035, a nivel municipal, según área										
Nombre	Nombre	Área	Año de la proyección de hogares							
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Quindío	Armenia	Total	107.319	109.859	112.637	115.590	118.427	121.271	134.016	143.955
Quindío	Buenavista	Total	1.042	1.070	1.097	1.123	1.151	1.185	1.359	1.550
Quindío	Calarcá	Total	25.845	26.473	27.133	27.831	28.540	29.258	32.741	35.965
Quindío	Circasia	Total	9.779	10.012	10.259	10.524	10.796	11.073	12.439	13.733
Quindío	Córdoba	Total	2.039	2.087	2.136	2.191	2.249	2.313	2.621	2.946
Quindío	Filandia	Total	4.383	4.490	4.597	4.714	4.839	4.974	5.658	6.390
Quindío	Génova	Total	2.561	2.626	2.691	2.758	2.835	2.908	3.299	3.695
Quindío	La Tebaida	Total	11.132	11.390	11.675	11.979	12.262	12.571	13.980	15.157
Quindío	Montenegro	Total	12.623	12.924	13.247	13.590	13.928	14.272	15.926	17.420
Quindío	Pijao	Total	1.707	1.749	1.792	1.837	1.889	1.938	2.201	2.473
Quindío	Quimbaya	Total	10.698	10.951	11.225	11.515	11.806	12.107	13.535	14.833
Quindío	Salento	Total	3.673	3.766	3.857	3.952	4.064	4.182	4.796	5.490
QUINDIO			192.801	197.397	202.346	207.604	212.786	218.052	242.571	263.607



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Fuente: Censos Dane, cálculos Evivienda.

Armenia, tenía al 2018 un déficit habitacional de 3.638 unidades de vivienda nueva, al año 2021 ya alcanza la cifra de 6.874 unidades y al año 2.025 será de 19.400 Unidades, se calcula que al año 2.035 llegará a las 42.084 viviendas, según las proyecciones de crecimiento del Dane.

En todo el Quindío el déficit al 2018 era de 8.884 unidades, al 2021 se estima en 13.593 viviendas, al 2035 será de 79.803 unidades.

Si la construcción continua estando restringida por la ausencia de suelo urbano y en los municipios del Quindío no se ejecutan proyectos de vivienda de envergadura, la demanda de vivienda de Armenia al año 2025 será de 30.816 unidades y al año 2035 llegará a ser de unas 68.685 viviendas, pues la ciudad viene creciendo a ritmos más altos que los municipios de la periferia.

La Ciudad de Armenia, para resolver su déficit habitacional al año 2025 debe gestionar en el corto plazo 702,5 Ha de suelo urbano. Todos los municipios del Quindío requieren gestionar 1.237,7 Ha. lo cual implica la incorporación al perímetro urbano de la totalidad de los Suelos en Expansión Urbana actuales.

Pero este crecimiento tiene un límite, la capacidad de dotación de agua y la capacidad de tratamiento de los residuos, lo cual debe hacerse pensando en lograr compensar al año 2.050 la totalidad de la huella de carbono y las emisiones de gases de efecto invernadero.

Cuadro 02. Censo Nacional de Población y Vivienda en los Municipios del Quindío 2018.

Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV 2018							El futuro es de todos		Gobierno de Colombia		DANE	
Total Unidades de Viviendas censadas según condición de ocupación, hogares y población censada 2018												
TOTAL 2018												
Concepto	Unidades de Vivienda según Condición de Ocupación						Total					
Código DIVIPO LA	Departamento	Municipio	Un vivienda con personas ausentes	Un vivienda de uso temporal	Viviendas desocupadas	Un Vivienda con personas presente	Unidades de vivienda	Hogares	Población	Pers x Hogar	% Vacantes / Hogares	
63001	Quindío	Armenia	5.382	2.320	11.024	93.611	112.337	95.459	275.641	2,888	11,5%	
63111	Quindío	Buenavista	60	79	82	906	1.127	916	2.741	2,992	9,0%	
63130	Quindío	Calarca	520	737	1.460	23.385	26.102	24.053	70.662	2,938	6,1%	
63190	Quindío	Circasia	160	372	738	8.814	10.084	9.024	27.135	3,007	8,2%	
63212	Quindío	Córdoba	6	5	153	1.914	2.078	1.950	5.535	2,838	7,8%	
63272	Quindío	Filandia	140	539	412	3.867	4.958	4.015	11.345	2,826	10,3%	
63302	Quindío	Génova	6	114	322	2.305	2.747	2.421	7.121	2,941	13,3%	
63401	Quindío	La Tebaida	59	589	464	9.693	10.805	10.282	32.564	3,167	4,5%	
63470	Quindío	Montenegro	137	226	680	11.547	12.590	11.715	35.324	3,015	5,8%	
63548	Quindío	Pijao	2	95	292	1.579	1.968	1.612	4.877	3,025	18,1%	
63594	Quindío	Quimbaya	443	425	723	9.597	11.188	9.888	29.117	2,945	7,3%	
63690	Quindío	Salento	27	232	228	2.836	3.323	2.896	7.578	2,617	7,9%	
63	Quindío		6.942	5.733	16.578	170.054	199.307	174.231	509.640	2,925	9,5%	



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Fuente: Censos Dane, cálculos Evivienda.

Cuadro 03. Déficit de Vivienda en los principales Municipios de la Región 2018.

Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018										
Departamento	Departamento nombre	Municipio nombre	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	
17	Caldas	Manizales	136.390	5.163	17.057	22.220	3,79	12,51	16,29	
17	Caldas	Chinchiná	15.858	658	2.520	3.178	4,15	15,89	20,04	
17	Caldas	La Dorada	23.066	2.109	5.034	7.143	9,14	21,82	30,97	
17	Caldas	Riosucio	14.437	917	6.051	6.968	6,35	41,91	48,26	
17	Caldas	Villamaría	20.331	829	3.751	4.580	4,08	18,45	22,53	
63	Quindío	Armenia	95.361	3.638	9.356	12.994	3,81	9,81	13,63	
63	Quindío	Calarcá	24.050	1.454	5.858	7.312	6,05	24,36	30,40	
63	Quindío	La Tebaida	10.270	674	1.702	2.376	6,56	16,57	23,14	
63	Quindío	Montenegro	11.711	941	2.167	3.108	8,04	18,50	26,54	
66	Risaralda	Pereira	138.915	5.605	24.005	29.610	4,03	17,28	21,32	
66	Risaralda	Dosquebradas	64.570	1.288	7.149	8.437	1,99	11,07	13,07	
66	Risaralda	Santa Rosa de Cabal	22.354	915	4.085	5.000	4,09	18,27	22,37	
73	Tolima	Ibagué	174.392	5.486	26.629	32.115	3,15	15,27	18,42	
73	Tolima	Chaparral	14.996	1.704	6.216	7.920	11,36	41,45	52,81	
73	Tolima	Espinal	22.632	862	6.214	7.076	3,81	27,46	31,27	
73	Tolima	Fresno	10.148	2.373	2.797	5.170	23,38	27,56	50,95	
73	Tolima	Guamo	10.962	495	4.694	5.189	4,52	42,82	47,34	
73	Tolima	Libano	11.466	2.016	2.520	4.536	17,58	21,98	39,56	
73	Tolima	San Sebastián de Mariquita	11.783	1.014	2.627	3.641	8,61	22,29	30,90	
73	Tolima	Melgar	13.346	561	3.698	4.259	4,20	27,71	31,91	
76	Valle del Cauca	Cali	611.752	11.531	74.225	85.756	1,88	12,13	14,02	
76	Valle del Cauca	Buenaventura	73.683	20.027	21.282	41.309	27,18	28,88	56,06	
76	Valle del Cauca	Guadalajara de Buga	39.314	1.719	6.598	8.317	4,37	16,78	21,16	
76	Valle del Cauca	Candelaria	25.862	1.224	17.857	19.081	4,73	69,05	73,78	
76	Valle del Cauca	Cartago	40.749	924	4.317	5.241	2,27	10,59	12,86	
76	Valle del Cauca	Dagua	14.219	1.931	6.044	7.975	13,58	42,51	56,09	
76	Valle del Cauca	El Cerrito	17.644	509	6.523	7.032	2,88	36,97	39,85	
76	Valle del Cauca	Florida	17.122	918	5.215	6.133	5,36	30,46	35,82	
76	Valle del Cauca	Guacarí	10.263	558	3.987	4.545	5,44	38,85	44,29	
76	Valle del Cauca	Jamundí	41.694	1.802	9.796	11.598	4,32	23,49	27,82	
76	Valle del Cauca	La Unión	10.402	388	2.364	2.752	3,73	22,73	26,46	
76	Valle del Cauca	Palmira	105.373	2.002	25.784	27.786	1,90	24,47	26,37	
76	Valle del Cauca	Pradera	13.756	952	3.059	4.011	6,92	22,24	29,16	
76	Valle del Cauca	Roldanillo	10.518	203	2.642	2.845	1,93	25,12	27,05	
76	Valle del Cauca	Sevilla	13.082	1.002	2.962	3.964	7,66	22,64	30,30	
76	Valle del Cauca	Tuluá	66.321	2.351	11.693	14.044	3,54	17,63	21,18	
76	Valle del Cauca	Yumbo	31.645	1.964	6.128	8.092	6,21	19,36	25,57	
76	Valle del Cauca	Zarzal	13.278	305	3.771	4.076	2,30	28,40	30,70	

Fuente: Censos Dane, cálculos Evivienda.

Al año 2035 si Armenia quiere ser competitiva con otras regiones, se deben gestionar entre 1.523,8 y 2.487 Ha. Todo el Quindío requeriría 2.889,6 Ha. Dependiendo el ritmo de la construcción y la demanda. Si en Armenia se emplean los suelos de expansión urbana y sub urbanos al 100% se dispondría sólo de 1.480,1 Ha.

Las restantes hectáreas y las densidades deben ser bien analizadas. Es decir que la capacidad de



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Crecimiento del Quindío se detendría en el año 2.040, salvo que comience a crecer en altura y en los suelos rurales lo que no es posible por ser clases agrológicas 2 a 4.

El ritmo de Crecimiento urbanístico debe conllevar la obligación para los desarrolladores de aumentar la capacidad de tratamiento y potabilización de agua y la obligación de construir las plantas de tratamiento de aguas residuales, el adecuado manejo de los RCD y RSU. Todas estas inversiones deben estar a cargo de los constructores en la ejecución de los proyectos y no de los usuarios vía tarifas.

En materia de mejoramientos de vivienda, la necesidad de intervención es de 9.356 viviendas que requieren intervenciones para solucionar el déficit habitacional. El déficit cualitativo se evidencia en las falencias en cuanto a Material de Paredes, Cohabitación, Hacinamiento no mitigable, Material de Pisos, Material de Cocina, Agua para cocinar, Alcantarillado, Energía y Recolección de basuras.

Cuadro 04. Construcción de Vivienda en la Región desde 2005 a 2020.

POMCA RLV	Suma de area			Suma de unidades			Total Suma de area	Total Suma Unidades	20% VIP	Déficit VIP
	No VIS	VIP	VIS	No VIS	VIP	VIS				
Quindío	2.795.320	212.460	1.199.724	23.949	4.209	18.465	4.207.504	46.623	9.325	-5.116
Armenia	2.200.507	186.567	1.103.752	18.103	3.674	16.644	3.490.826	38.421	7.684	-4.010
Calarca	311.338	6.649	79.794	3.236	126	1.533	397.781	4.895	979	-853
Circasia	86.598		3.342	606		50	89.940	656	131	-131
La Tebaida	81.169	358	1.566	772	8	24	83.093	804	161	-153
Montenegro	115.708	18.886	11.270	1.232	401	214	145.864	1.847	369	32
Risaralda	3.332.904	240.757	1.205.885	27.659	4.667	20.615	4.779.546	52.941	10.588	-5.921
Pereira	3.332.904	240.757	1.205.885	27.659	4.667	20.615	4.779.546	52.941	10.588	-5.921
Valle del Cauca	623.167	62.249	462.812	6.609	1.209	8.316	1.148.228	16.134	3.227	-2.018
Cartago	532.177	57.879	425.661	5.828	1.129	7.772	1.015.717	14.729	2.946	-1.817
Zarzal	90.990	4.370	37.151	781	80	544	132.511	1.405	281	-201
Total general	6.751.391	515.466	2.868.421	58.217	10.085	47.396	10.135.278	115.698	23.140	-13.055

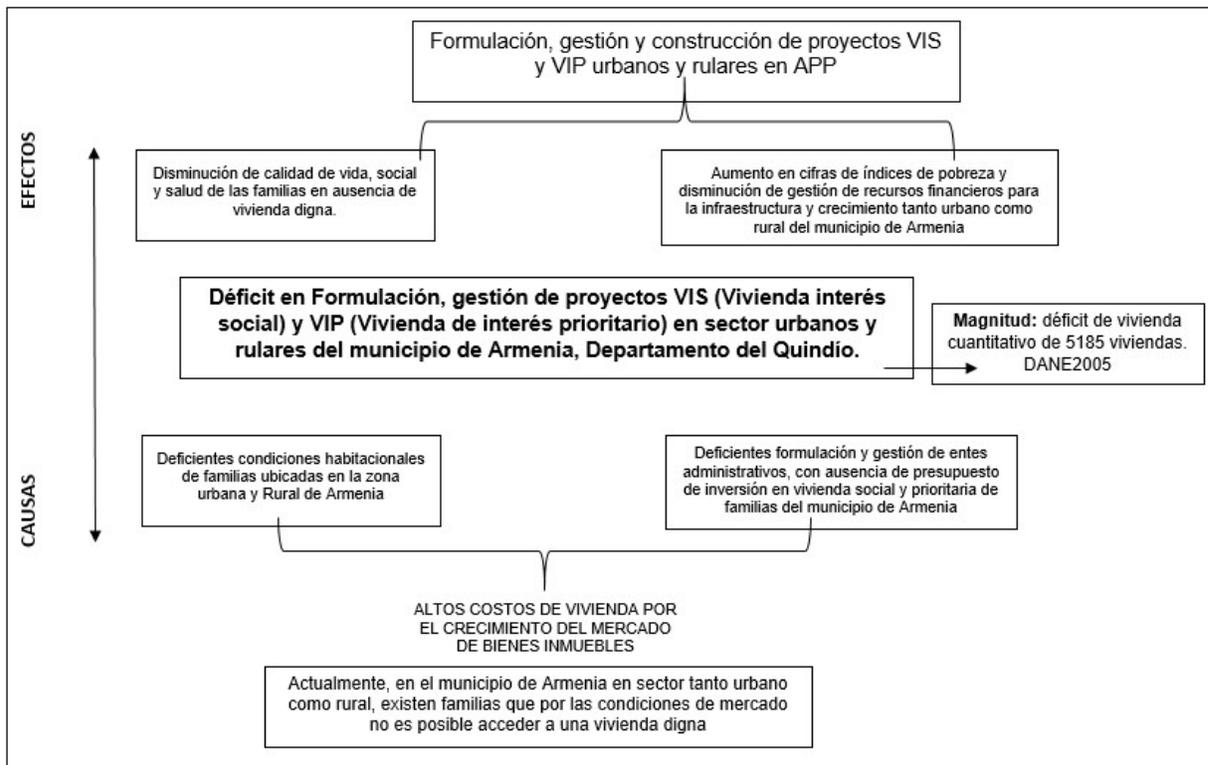
Fuente: Censo de Edificaciones Dane, cálculos Evivienda.

En la región las cifras reflejan que el sector constructor no cumple la obligación de generar vivienda VIP, el pago de los impuestos de plusvalía, entrega de las zonas de cesión obligatoria y de las compensaciones por mayor edificabilidad son muy bajos.

En función de la planificación estratégica adoptada por FOMVIVIENDA, dentro del plan de acción

2020-2023, se establece el programa de Acceso a vivienda Digna pa ´ Todos, línea de acción déficit cuantitativo, establece la Formulación, gestión y construcción de proyectos VIS y VIP urbanos y rurales en APP con el programa enfocado en vivienda de interés social – VIS. El siguiente árbol de problema, describe cuales son las causas y efectos de la falencia de viviendas de carácter social, necesarias para suplir las necesidades de la población en armenia vulnerable a Vivienda digna.

Imagen 01. Árbol de problemas, Déficit Cuantitativo, Plan estratégico, FOMVIVIENDA, Armenia, 2012.



Fuente: Elaboración Propia, Área Técnica, Fomvivienda, Armenia, 2012.

Una de las causas generales del problema, se genera en la deficiencia en la formulación de proyectos viables y gestión de los entes administrativos, con ausencia de presupuesto de inversión en vivienda social y prioritaria para las familias del Municipio de Armenia, con efectos de aumento en cifras de índices de pobreza y disminución de gestión de recursos financieros para la infraestructura y crecimiento tanto urbano como rural.

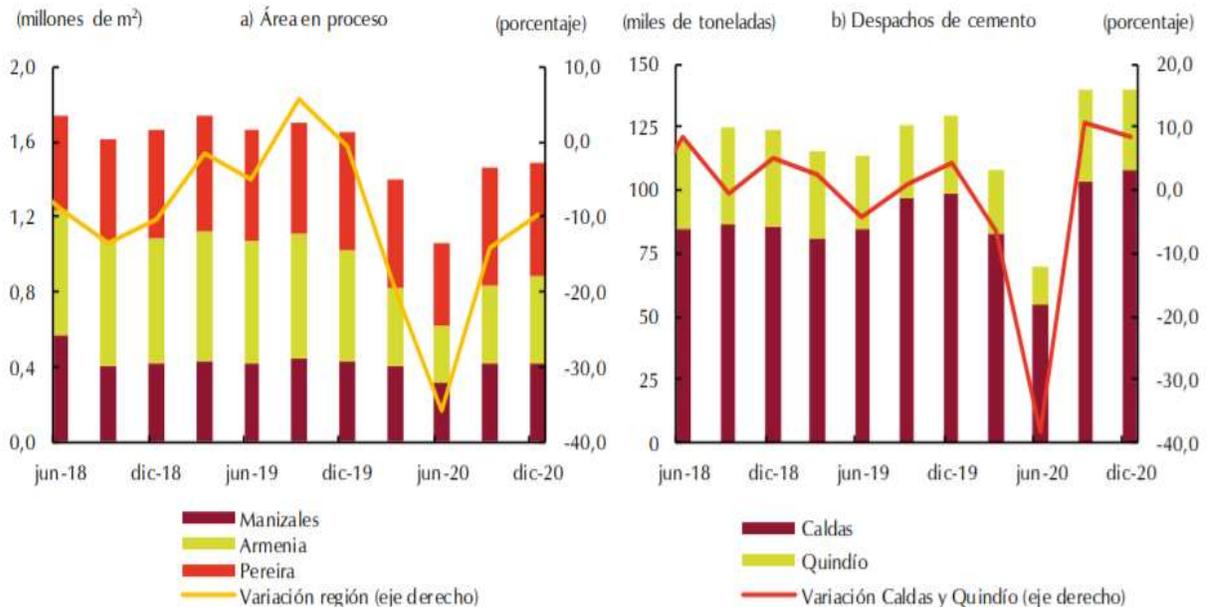
Es obligación FOMVIVIENDA, atender los mandatos constitucionales y legales, en especial los ordenados por las leyes y normas expedidas por el Gobierno Nacional y por las sentencias emitidas por las altas cortes del Estado en lo relacionado con la atención a la población desplazada, las víctimas de la violencia y la población vulnerable residente en el Municipio.

b) Resultados en la región del Eje Cafetero.

En esta sección, se describe el resultado de algunas variables asociadas con el sector de la construcción en el Eje Cafetero.

La fuente de la información es el Boletín Económico Regional (BER) que es una publicación trimestral elaborada por los Centros Regionales de Estudios Económicos del Banco de la República, que ofrece a los agentes de la economía y al público en general información periódica sobre la evolución de las principales variables de la actividad económica de las regiones y los departamentos.

Gráfico 01. Región Eje Cafetero. Área en proceso y despachos de cemento. (Nivel trimestral y variación anual)



Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Nota: A partir de octubre de 2019 el DANE integró los resultados de despacho de cemento correspondientes a Risaralda con otros departamentos.

Según la información del DANE, el área censada en proceso de construcción en las tres capitales del Eje Cafetero durante el cuarto trimestre se redujo 9,8% frente al mismo período de 2019, registrando el mayor descenso en Armenia (-22,8%), motivado por las caídas en la parte residencial y no residencial; le siguió Pereira y posteriormente Manizales, con menores contracciones, en esta última ciudad se presentó incremento en el segmento residencial y disminución en el no residencial.

Por su parte, los despachos de cemento gris hacia Caldas y Quindío crecieron 8,6%, con avances en los dos casos, mientras en el acumulado del año se tuvo una baja de 5,4%, como consecuencia de los menores envíos reportados.

Es de anotar, que el resultado positivo de finales de 2020, estuvo asociado a la reactivación de la construcción en sus diferentes facetas.

De otra parte, el área aprobada cambió la tendencia de los dos trimestres anteriores al aumentar 43,6%, debido a incrementos en el metraje residencial y no residencial.

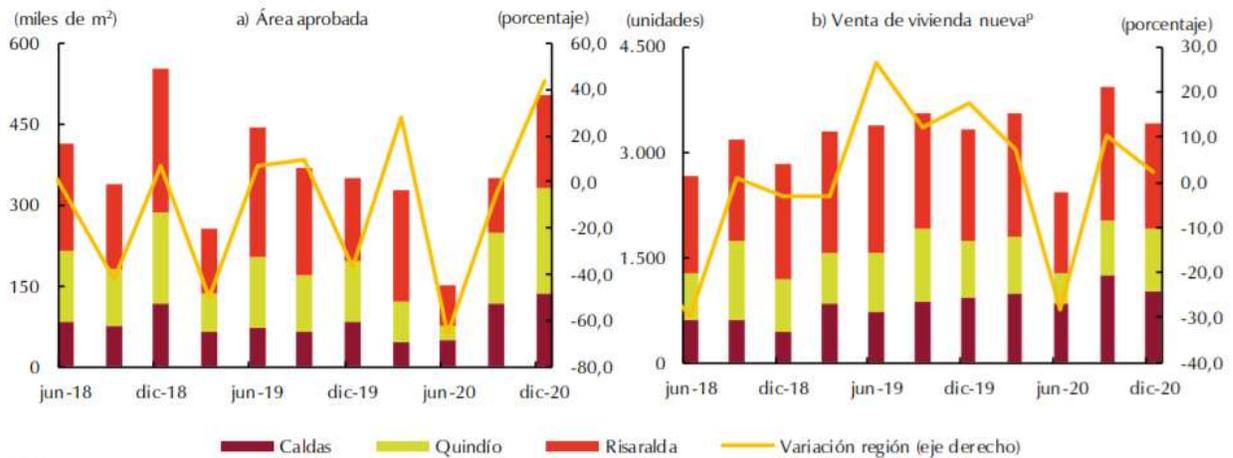
Quindío lideró el avance, impulsado por el desempeño en los dos segmentos; a continuación, se ubicó Caldas, jalonado por el desempeño en la parte residencial, mientras en otros destinos fue significativa la reducción dirigida a la industria.

En Risaralda, la expansión fue menor, con caída en la parte de bodegas. Conviene destacar que en los tres departamentos tanto la vivienda de interés social (VIS) como la diferente a VIS mostraron resultados favorables.

En el año completo se presentó una merma consolidada en la región de 6,2%, explicada por el menor metraje aprobado en Risaralda y Quindío, mientras que el aumento en Caldas no alcanzó a compensar las anteriores reducciones.

Por su parte, la venta de vivienda nueva en el Eje Cafetero durante el trimestre de análisis avanzó 2,4%, motivada por los incrementos en Caldas y Quindío; en los dos casos explicado por el buen comportamiento en las soluciones diferentes a VIS; resultado contrario se evidenció en Risaralda al descender 6,0%, aunque también con incremento en las unidades no VIS.

Gráfico 02. Región Eje Cafetero. Área aprobada para construir y venta de vivienda nueva. (Nivel trimestral y variación anual)



^o Cifras provisionales.

Fuente: Coordinada Urbana y DANE; cálculos del Banco de la República.

c) Mercado Laboral.

De acuerdo con la información registrada en la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE, durante el trimestre móvil octubre-diciembre de 2020, la Tasa de Desempleo –TD- en el Eje Cafetero continuó arrojando niveles altos en términos anuales.

Las medidas adoptadas para la contención de la pandemia, como los toques de queda y pico y cédula, afectaron a todos los sectores económicos de la región.

La TD en Manizales Área metropolitana –AM- y Armenia se igualó en 17,6%, por encima del promedio nacional para las 23 ciudades y AM, mientras en Pereira AM fue de 13,5%.

En términos generales el aumento del desempleo regional se debió a que la tasa de ocupación (demanda laboral), cayó a un mayor ritmo que la tasa general de participación (oferta laboral).

Es de anotar, que el desempleo local ha venido cediendo frente a meses anteriores por la reducción continua a las restricciones ya mencionadas, especialmente en octubre y noviembre.

Al igual que en períodos anteriores, la población inactiva subió, en Armenia (9,0%), Pereira (8,6%) y Manizales (2,7%), restando presión a la TD.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia

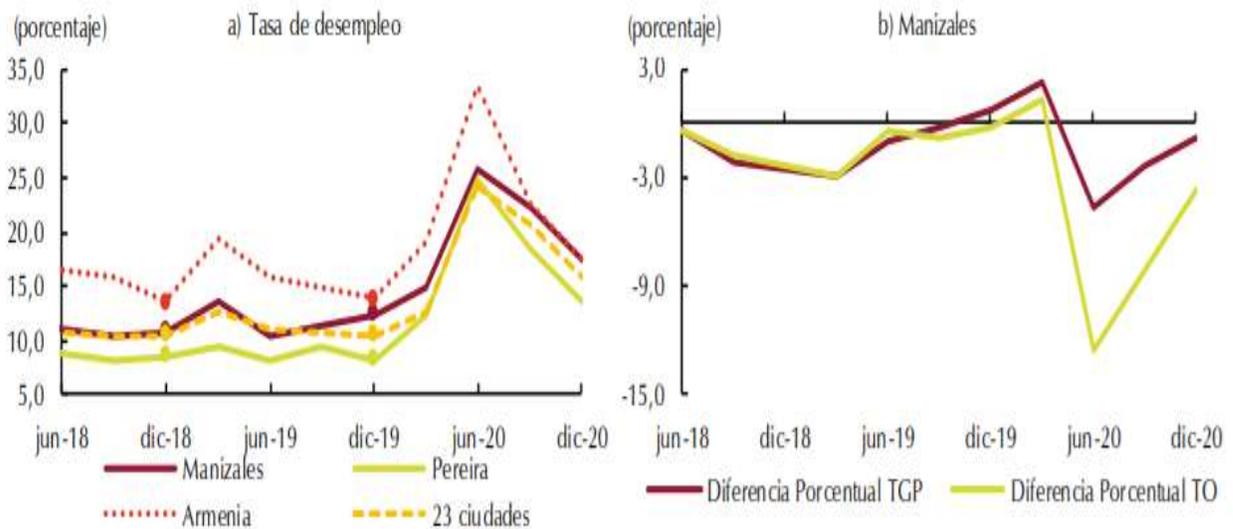


En Pereira, Dosquebradas y La Virginia se registró una reducción de 9,5% en la cantidad de ocupados al totalizar 269 mil personas en el trimestre final de 2020; excepto el comercio, actividades financieras y seguros, e información y comunicaciones, que acrecentaron el número de ocupados, los demás sectores económicos redujeron el nivel de empleo, con mayor relevancia en alojamiento y servicios, y transporte y almacenamiento.

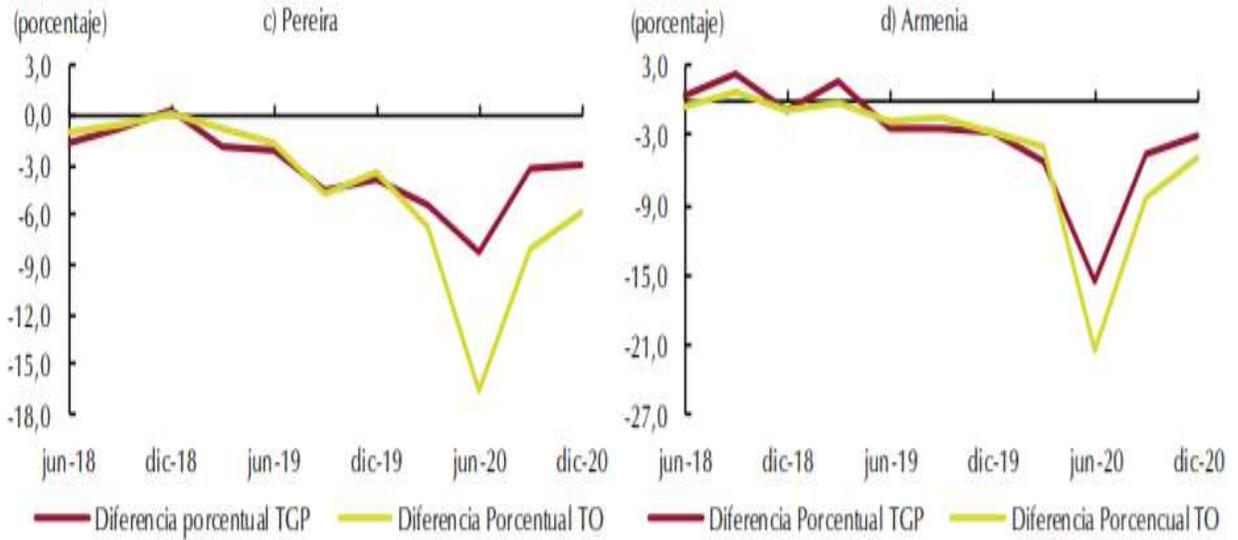
En Armenia, la cantidad de ocupados reportó un descenso anual de 8,5%, al sumar 120 mil, ocasionado por las disminuciones en la gran mayoría de regiones económicas, especialmente, comercio, industria y construcción.

Finalmente, en Manizales y Villamaría, se presentó una caída de 6,4%, al cerrar con 175 mil ocupados, comportamiento propiciado fundamentalmente por los descensos en comercio, administración pública y actividades profesionales; en contrario, hubo mayor contratación en la industria, la construcción y transporte y almacenamiento.

Gráfico 03. Región Eje Cafetero. Tasas de desempleo, diferencia porcentual de la Tasa General de Participación (TGP) y diferencia porcentual de la Tasa de Ocupación (TO).



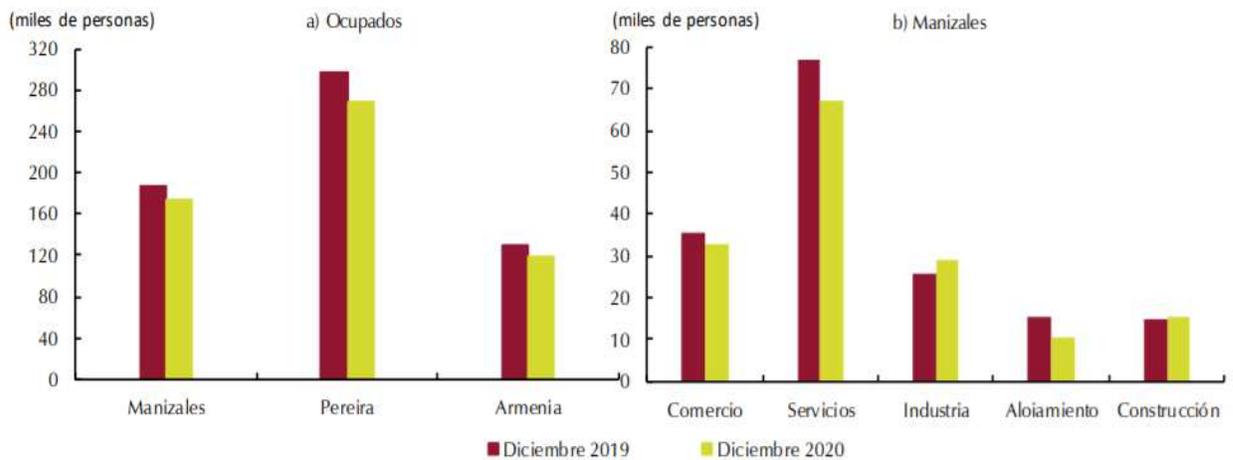
Con relación a la tasa de informalidad, en el trimestre móvil octubre-diciembre, Pereira AM reportó un leve ascenso anual al ubicarse en 46,3%, y ocupar el quinto lugar de las ciudades con menor registro; en el mismo sentido; Armenia reportó un incremento de 1,4 puntos básicos con una tasa de 56,3%, igual condición tuvo Manizales AM, con un aumento similar y una informalidad de 39,8%, la menor dentro de las capitales de la región.

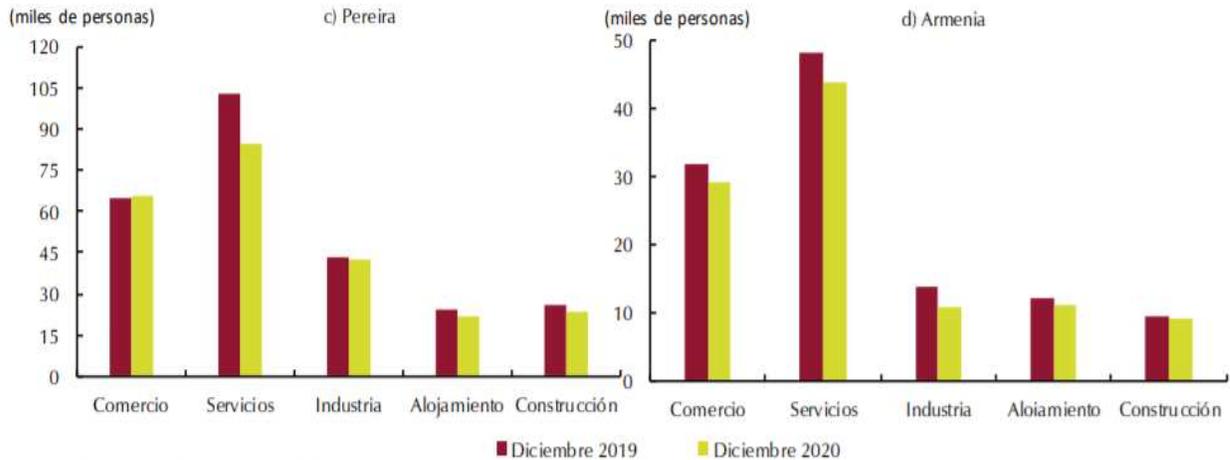


Nota: La información corresponde a los trimestres móviles enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre y octubre-diciembre.

Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

Gráfico 04. Región Eje cafetero. Ocupados según principales actividades.





Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.

d) Precios¹.

En la más reciente actualización de la metodología de cálculo del Índice de Precios al Consumidor (IPC) adoptada por el DANE (Base diciembre 2018 = 100)², entre los principales cambios se encontró la utilización de la Clasificación de Consumo Individual por Finalidades (COICOP)³.

La nueva nomenclatura implicó la recomposición de ítems entre sub canastas del IPC, debido a la clasificación por finalidad del consumo y a la desagregación de subclases en bienes (duraderos, semi-duraderos y no duraderos) y servicios.

En comparación con la anterior metodología, la nueva estructura de ponderaciones surtió una actualización con la cual, dentro de la canasta Sin Alimentos, la sub canasta de los servicios ganó mayor importancia relativa frente a la de bienes.

Lo que a su vez significó, en la canasta de Alimentos, la pérdida de representatividad en el IPC

¹ A partir de enero de 2019, entró en vigencia la nueva canasta familiar adoptada por el DANE (Base diciembre 2018 = 100). Los principales cambios metodológicos del nuevo IPC, fueron la actualización de la estructura de ponderaciones, la incorporación de nuevas ciudades, la innovación en la nomenclatura con la adopción de la clasificación de consumo individual por finalidad, y la recomposición de ítems entre subcanastas del IPC. Para una mayor comprensión sobre los principales cambios en la metodología de cálculo del IPC, ver el Recuadro 2: “La nueva canasta familiar y sus implicaciones” en el Informe sobre Inflación de diciembre de 2018 y el Boletín Económico Regional Eje Cafetero, I trimestre de 2019, sección precios.

² Para una mayor comprensión sobre los principales cambios en la metodología de cálculo del IPC, ver el Informe sobre Inflación de diciembre de 2018, Recuadro 2: “La nueva canasta familiar y sus implicaciones”.

³ La nomenclatura del IPC pasó de la clasificación tradicional de 9 grupos de gasto a 12 divisiones según la clasificación COICOP.



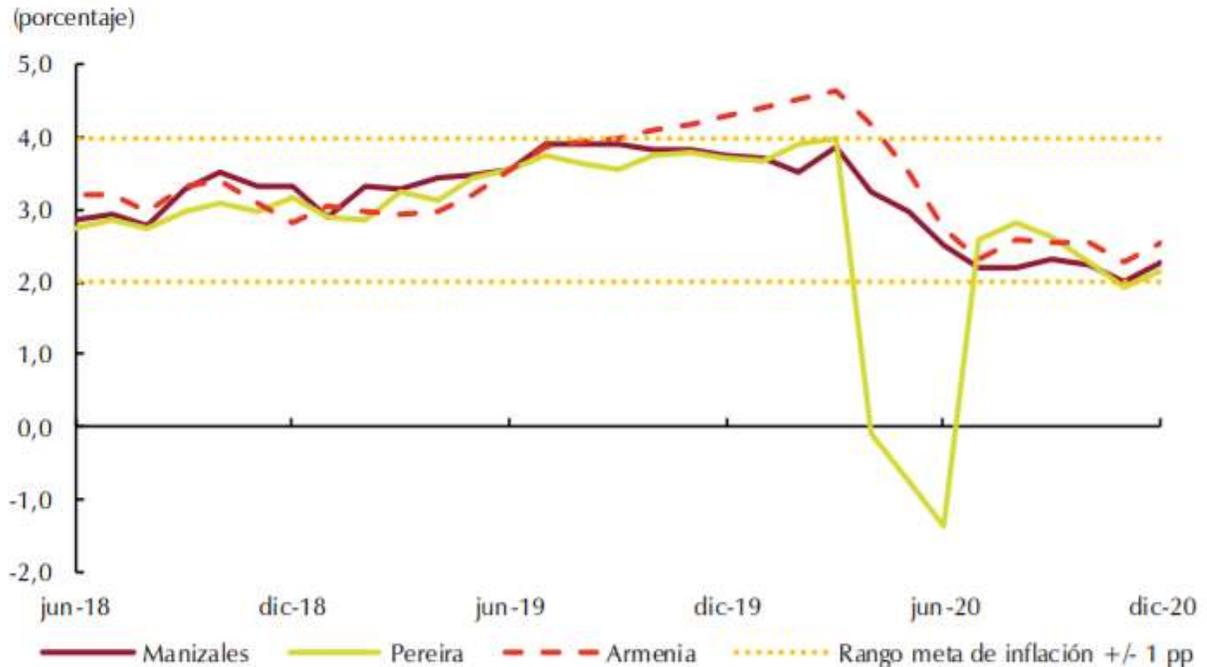
Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



total al exceptuar las comidas fuera del hogar –CFH-, las cuales ahora forman parte de la división restaurantes y hoteles (dentro de la sub canasta de servicios).

Gráfico 05. Región Eje Cafetero. Inflación anual al consumidor por ciudades.



Fuente: DANE: cálculos del Banco de la República.

En cuanto al grupo de Vivienda ganó peso al agrupar dos divisiones (alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Muebles y artículos para el hogar), y las categorías de arriendos efectivo e imputado incrementaron su participación.

En este contexto, el Banco de la República en su continuo monitoreo a la evolución de los precios y la elaboración de pronósticos de inflación, definió la clasificación del IPC en Alimentos (sin CFH) y Sin Alimentos (incluye CFH).

La última canasta agrupa los Bienes sin alimentos ni regulados –SAR-, Servicios SAR y Regulados. En este último se incluyen los servicios de educación preescolar, primaria y media, entre otros.

En términos generales, en la anterior clasificación del IPC en particular la canasta de Alimentos



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



incluía las CFH. Conforme con lo anterior, la variación a doce meses del IPC en diciembre de 2020 para las tres ciudades del Eje Cafetero presentó un menor crecimiento anual.

Pereira, con un aumento de 2,17%, tuvo el resultado más bajo en la región, seguida de Manizales, 2,27% y Armenia, 2,54%, todas dentro del rango meta del Banco de la República.

Por su parte, al comparar estos registros con los demás territorios del país, el de Armenia se situó en el cuarto lugar entre las ciudades con mayor inflación, y Manizales y Pereira en el sexto y octavo lugar, respectivamente.

En Manizales y Pereira la inflación sin alimentos reportó un menor incremento anual; en la primera ciudad, por un aumento menos pronunciado en los regulados, donde el transporte urbano presentó el crecimiento más bajo y el de combustible para vehículos continuó disminuyendo, último rubro que también cayó en Pereira, influyendo en la reducción de los regulados.

Entretanto, dentro de los bienes sin alimentos ni regulados en Manizales y Pereira disminuyeron los precios de prendas de vestir y productos de limpieza y mantenimiento; y en los servicios sin alimentos ni regulados hubo descenso en las cotizaciones de inscripciones y matrículas para educación superior.

Cuadro 05. Manizales, Armenia y Pereira. Indicadores de inflación al consumidor. Variación anual.

Descripción	Manizales		Pereira		Armenia	
	dic-19	dic-20	dic-19	dic-20	dic-19	dic-20
Total	3,74	2,27	3,72	2,17	4,28	2,54
Sin alimentos	3,44	1,64	3,35	1,44	n.d.	n.d.
Bienes sin alimentos ni regulados	1,70	0,15	1,77	0,67	n.d.	n.d.
Servicios sin alimentos ni regulados	3,81	2,90	3,33	2,30	n.d.	n.d.
Regulados	4,93	0,32	4,99	-0,16	n.d.	n.d.
Alimentos	5,31	5,54	5,38	5,37	n.d.	n.d.
Primarios o perecederos	10,97	3,96	10,81	1,26	n.d.	n.d.
Procesados	4,01	5,93	4,11	6,39	n.d.	n.d.

n.d. No disponible.

Fuente: DANE; cálculos del Banco de la República.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



La inflación de los alimentos en Manizales fue superior a la del mismo período del año anterior; mientras que en Pereira se mantuvo casi invariable, destacándose en ambas ciudades la mayor alza en los procesados como carnes, leche y arroz; además de panela en Pereira. Entretanto, los precederos aminoraron su ritmo de crecimiento en los dos territorios, con disminuciones en los precios de plátanos, papas y yuca.

Según la desagregación por divisiones de bienes y servicios del DANE, la menor variación anual de precios en Armenia se explicó por los aumentos menos acentuados en los rubros de recreación y cultura, información y comunicación, prendas de vestir y calzado; así mismo, cayeron las cotizaciones en educación, transporte, muebles y artículos para el hogar. En contraste, se presentó un mayor incremento en salud, y en menor medida en alimentos y bebidas no alcohólicas.

e) Remesas

El Eje Cafetero recibió por concepto de remesas US\$222,0 millones en el último trimestre de 2020, con un crecimiento anual de 1,4%; asimismo, este valor convertido en pesos presentó un aumento de 9,0%, debido al alza de la tasa de cambio promedio trimestral respecto al mismo lapso de 2019.

Este monto equivale a \$762.015 millones de pesos en los meses de octubre a diciembre de 2020. De los cuales \$419.108 mil millones van para Risaralda.

En la región solo se incrementaron las divisas enviadas desde el Reino Unido, las cuales contrarrestaron los descensos registrados de Estados Unidos, España y Chile.

Dentro del contexto local, Risaralda obtuvo cerca del 55% del total, seguido de Quindío; en los dos casos por los mayores montos desde el Reino Unido.

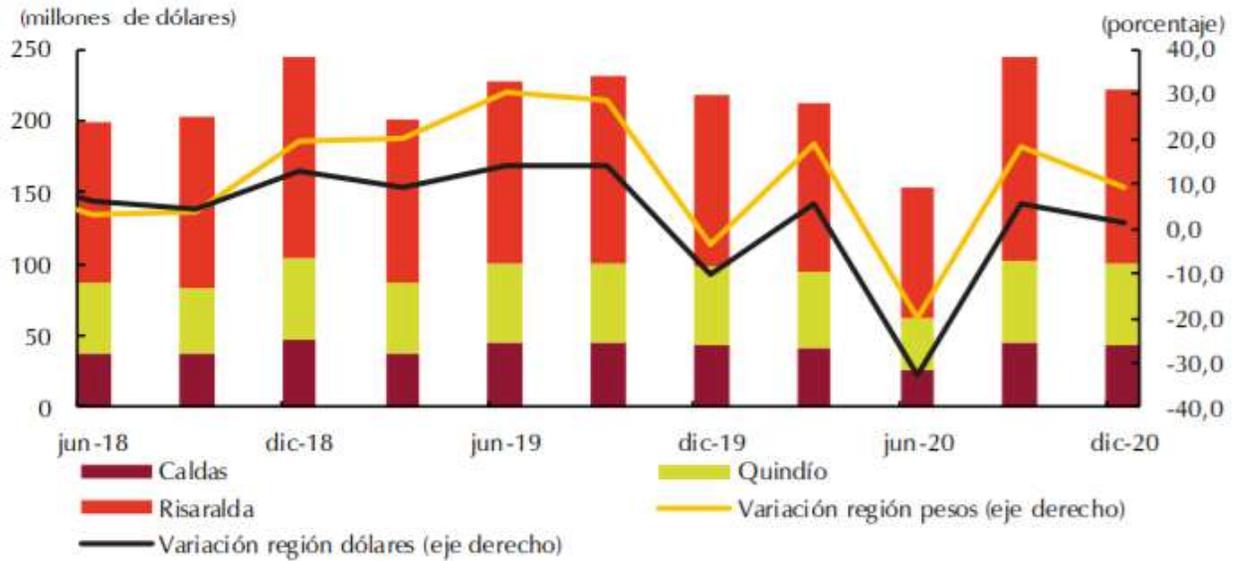
Cabe mencionar que, comparados con los demás departamentos del país, Risaralda continuó como el cuarto mayor receptor de remesas; Quindío se ubicó en la séptima posición, seguido de Caldas en el octavo puesto, con un monto similar al de un año atrás, donde se destacó el valor percibido desde Estados Unidos, mientras que el resto de países de origen presentaron reducciones en sus envíos.

Entretanto, las remesas contabilizadas en la región durante 2020 totalizaron US\$832,6 millones, y una disminución anual de 5,3%, en la que incidió principalmente la caída observada en el segundo trimestre, ante los menores ingresos desde Estados Unidos.

En el año corrido 2020 la suma recibida equivale a \$2,86 billones de pesos, Risaralda se queda con \$1,57 billones de pesos, y el saldo se distribuye entre Caldas y Quindío, éste último

departamento con una mayor proporción.

Gráfico 06. Región Eje Cafetero. Remesas. (Nivel trimestral y variación anual).



Pr Cifras preliminares.

Fuente: Encuesta trimestral de remesas - Banco de la República; cálculos del Banco de la República.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 06. Región Eje Cafetero. Envío de remesas de trabajadores desde el exterior. (Variación anual y miles de dólares).

Países	2019	Año 2019	2020				Año 2020	Total 2020 - IV
	IV		I	II	III	IV		
Eje Cafetero								
Estados Unidos	-8,7	5,3	16,6	-38,2	6,6	-6,3	-7,4	84.403
España	-8,9	9,4	2,3	-27,9	8,5	-6,4	-5,4	51.258
Chile	-17,4	-4,3	-12,1	-55,1	9,8	-28,1	-21,9	9.439
Reino Unido	21,2	-6,6	47,3	59,0	158,9	45,2	75,2	11.497
Total Eje Cafetero	-10,3	5,8	5,7	-32,7	5,8	1,4	-5,3	222.015
Caldas								
Estados Unidos	-7,1	6,5	17,9	-36,3	25,1	3,9	0,8	17.336
España	-7,0	2,6	13,8	-40,1	5,7	-3,0	-6,3	7.779
Chile	-11,8	2,8	-8,6	-53,1	2,1	-17,2	-19,9	2.329
Reino Unido	21,8	-1,4	65,6	-16,7	92,6	-1,5	29,9	1.178
Total Caldas	-7,0	7,2	9,0	-39,1	1,6	0,5	-7,6	44.184
Quindío								
Estados Unidos	-6,4	14,6	17,8	-39,8	13,8	-10,5	-6,7	22.288
España	-0,7	10,2	13,1	-36,8	-10,2	-18,7	-13,5	9.886
Chile	-16,6	-3,9	-8,6	-52,2	7,5	-29,7	-21,1	2.098
Reino Unido	24,4	-5,1	45,2	-12,4	82,3	14,3	31,2	2.170
Total Quindío	-6,1	11,8	9,9	-36,0	2,8	2,9	-5,7	55.613
Risaralda								
Estados Unidos	-10,3	0,8	15,5	-38,0	-3,2	-7,6	-10,5	44.778
España	-11,8	10,8	-3,1	-22,3	15,1	-2,8	-2,6	33.593
Chile	-19,7	-6,9	-14,6	-56,9	13,9	-31,7	-23,1	5.012
Reino Unido	19,8	-8,5	43,2	113,1	209,3	69,0	106,1	8.149
Total Risaralda	-13,2	3,0	2,9	-29,0	8,5	1,0	-4,3	122.217

† Cifras preliminares.

Fuente: Encuesta trimestral de remesas - Banco de la República; cálculos del Banco de la República.

f) Resultados año 2019 según la Cámara de Comercio de Armenia.

En esta sección, se analiza el comportamiento de las empresas registradas en la cámara de comercio de Armenia y el Quindío, en la cual se encuentran registradas en el año 2020 un total de 15.275 empresas, de las cuales 197 pertenecen al sector de la Construcción.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 07. Empresas del Sector de la Construcción en Quindío.

SECTOR	EMPRESAS	EMPLEOS
F4111 ** Construcción de edificios residenciales	58	836
F4112 ** Construcción de edificios no residenciales	7	25
F4210 ** Construcción de carreteras y vías de ferrocarril	2	47
F4290 ** Construcción de otras obras de Ingeniería civil	19	112
F4311 ** Demolición	1	1
F4312 ** Preparación del terreno	1	11
F4321 ** Instalaciones eléctricas	35	56
F4322 ** Instalaciones de fontanería calefacción y aire acondicionado	14	29
F4329 ** Otras instalaciones especializadas	3	11
F4330 ** Terminación y acabado de edificios y obras de Ingeniería civil	44	161
F4390 ** Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de Ingeniería civil	13	175
TOTAL	197	1.464

Fuente: Base datos RUP Cámara de Comercio del Armenia y el Quindío, agosto de 2020, cálculos Evienda.

De estas empresas un total de 289 se encuentran en el Registro Único de Proponentes y arrojan los siguientes indicadores de liquidez, apalancamiento y rentabilidad en el año 2020, con base en los estados financieros del año 2019.

De las 197 empresas del sector constructor sólo 57 se encuentran registradas en el Registro Único de Proponentes, representando una muestra del 28,93%, con las cuales estableceremos los indicadores financieros del sector.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 08. Indicadores Financieros de las Empresas del Sector de la Construcción en Quindío.

Etiquetas de fila	Cuenta de RAZON SOCIAL	Promedio de Índice Liquidez	Promedio de Índice Endeudamiento	Promedio de Razón Cobertura Intereses	Promedio de Rentabilidad sobre patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio	Promedio de Rentabilidad sobre activos: Utilidad Operacional / Activo Total
Constructor	57	300,54	0,38	742,50	0,28	0,14
Otro	232	102,10	0,24	3.404.535,03	0,32	0,22
Total general	289	141,21	0,27	2.691.775,05	0,31	0,20

Fuente: Base datos RUP Cámara de Comercio del Armenia y el Quindío, agosto de 2020, cálculos Evivienda.

Cuadro 09. Indicadores de Capital de las Empresas del Sector de la Construcción en Quindío.

Etiquetas de fila	Promedio de Patrimonio Neto (Liquido)	Promedio de Capital real del proponente (CR)	Promedio de Capital de trabajo	Promedio de Utilidad Operacional
CONSTRUCTOR	\$4.719.582.121,0	\$5.163.650.968,2	\$3.417.697.282,5	\$444.068.847,2
OTRO	\$1.441.163.407,4	\$1.692.510.721,1	\$599.535.166,9	\$251.347.313,7
Total general	\$2.087.771.942,6	\$2.377.130.077,8	\$1.155.366.449,2	\$289.358.135,2

DATOS EN SMMLV

CONSTRUCTOR	5.194,8	5.683,5	3.761,8	488,8
OTRO	1.586,3	1.862,9	659,9	276,7
Total general	2.298,0	2.616,5	1.271,7	318,5

Al comparar estas cifras con el valor estimado del proyecto de vivienda Conjunto Residencial Ventum el cual se estima en 31.692,3 smmlv del año 2021, encontramos lo siguiente:

- 1) Sólo una empresa constructora está en capacidad de demostrar el cumplimiento del capital de trabajo para ejecutar el 100% del proyecto en términos de los costos directos de edificación y urbanismo.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



- 2) Sólo cinco empresas constructoras están en capacidad de demostrar el cumplimiento del capital de trabajo para ejecutar el proyecto en términos de financiar el 30% de los costos directos de edificación y urbanismo.
- 3) Al exigir como capital real del proponente con un equivalente al 10% del valor total de los costos de construcción, podrían participar 21 empresas inscritas en el RUP de la Cámara de Comercio de Armenia y el Quindío.
- 4) El promedio del índice de endeudamiento de las 21 empresas es del 40,08% y del total de las 57 empresas en el RUP es de 38,23%. Siete de estas empresas tienen endeudamientos superiores al 80% y
- 5) Al momento de definir los indicadores financieros de la invitación privada se deben tomar los valores más bajos de los indicadores para permitir la mayor participación de proponentes, sin incluir indicadores con riesgo alto que pongan en peligro la estructuración del proyecto por su acidez financiera.

g) Conclusiones sobre el Desempeño de la Economía.

Los resultados del sector empresarial son positivos y muestran una perspectiva favorable para 2020.

- Mayor crecimiento sostenido por mejores empresas: Los últimos 4 años, desde 2016, se han caracterizado por el crecimiento del PIB y se han fortalecido las empresas, no sólo desde el punto de vista de su situación financiera (Activo, Pasivo y Patrimonio), sino también desde el punto de vista de su actividad operacional (mejores ingresos, ganancias y rentabilidad).
- Buena Solidez Patrimonial: La composición de las fuentes de financiamiento para el año 2019 es de (47%) de los pasivos y el (53%) del patrimonio, lo que representa una señal de estabilidad de las 1000 empresas más grandes del país, lo cual les permitirá afrontar la crisis de una mejor manera.
- Fortaleza: En la información financiera de las 1000 empresas más grandes del país se evidencia, al cierre de 2019, una posición muy favorable que les permitirá soportar y seguramente superar de una manera exitosa la crisis provocada por el COVID-19.
- Más Empresa, Más Empleo: Las empresas son parte fundamental del bienestar económico del país y de la conservación del empleo. Como Superintendencia queremos empresas competitivas, productivas y perdurables y este ranking nos permite monitorear los buenos comportamientos empresariales.

h) Deficiencias.

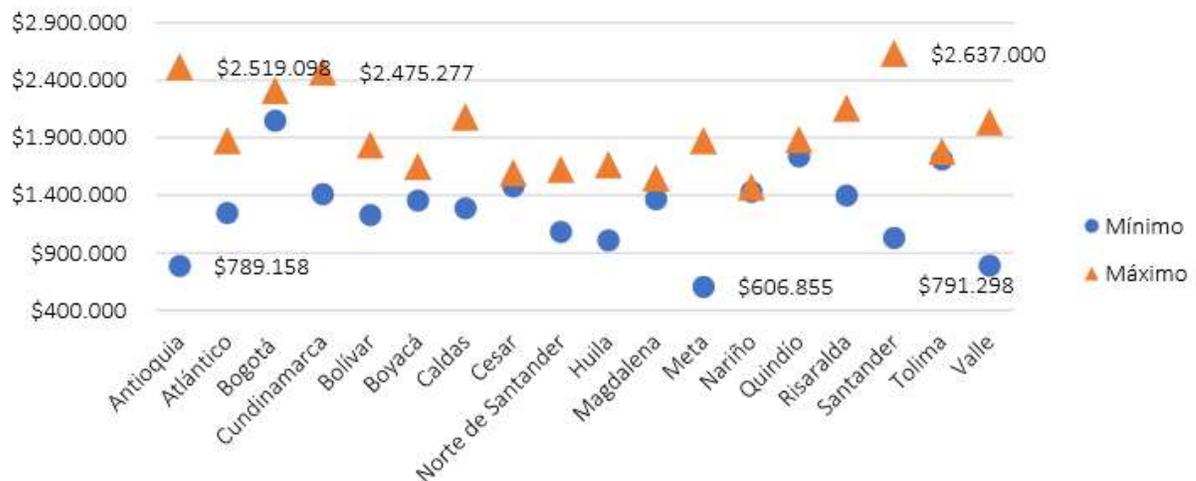
En materia de vivienda aún persisten desafíos en materia social y de acceso al financiamiento.

En el primer caso, de acuerdo con la evaluación del Programa de Vivienda Gratuita (fase I), se recomienda el fortalecimiento del acompañamiento social, toda vez que al reubicar a los hogares y alejarlos de sus familiares y amigos, es posible que se destruya la confianza en los vecinos y se reduzcan sus redes sociales, incluyendo su participación en organizaciones.

Se ha evidenciado que los proyectos de vivienda gratis se han convertido en las zonas donde más confluyen procesos de descomposición social y delincuencia.

Además, a pesar de los esfuerzos que se han adelantado en materia de subsidio y cobertura a la tasa de interés para apoyar la demanda, la profundización financiera en Colombia aún muestra un rezago importante frente a sus pares en la región.

Gráfico 07. Precio promedio del m² de vivienda VIS (2017)



Fuente: cálculos DNP con base en Coordinada Urbana – CAMACOL.

La cartera hipotecaria del país permanece en niveles del 6% del PIB, mientras que el promedio latinoamericano alcanza un 9,6% y, de manera particular, la relación para la cartera VIS no supera el 2%.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Esto evidencia que las condiciones del mercado crediticio no estarían permitiendo que más hogares accedan a la oportunidad de adquirir vivienda.

En cuanto al entorno de la vivienda, también se encuentra que éste presenta deficiencias cualitativas, especialmente relacionadas con condiciones de riesgo. En efecto, el 28% de la población se encuentra en áreas susceptibles a inundación, 31% en áreas propensas a remoción en masa y 87% en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia.

Esto evidencia la necesidad de mejorar la Calidad de las viviendas y garantizar espacios habitables en condiciones adecuadas. Sin embargo, es importante tener en consideración que no existe una única forma de aproximarse al mejoramiento, por lo cual, se debe responder a las necesidades particulares de los hogares y sus barrios de manera diferencial.

Los desequilibrios entre la oferta y la demanda se reflejan en la relación entre la formación de hogares urbanos (280.005 promedio anual entre 2010 y 2017), y las viviendas iniciadas (223.347 en el mismo periodo), lo cual acentúa el déficit y refleja que el mercado formal no logra absorber la demanda, la cual resulta siendo atendida mediante el mercado informal o de alquiler.

Camacol Nacional informa que 37 de cada 100 viviendas que se construyen en las grandes ciudades del país son informales o ilegales.

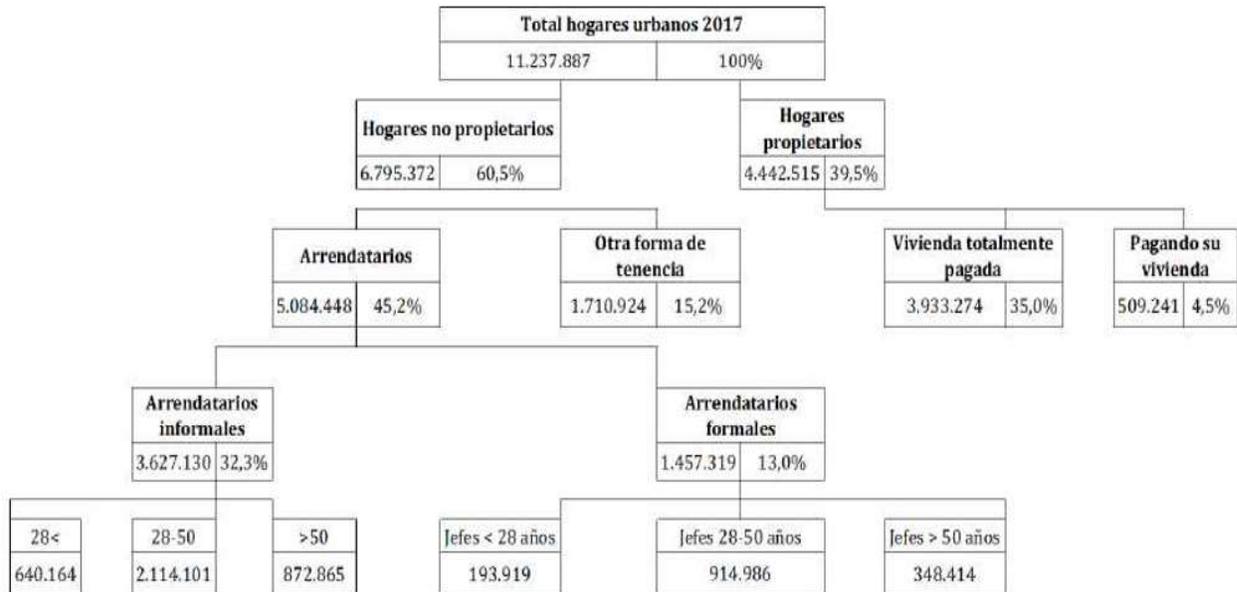
Entre 2005 y 2017, el alquiler en Colombia pasó de 37 a 45 hogares por cada 100, para un estimado total de 5,08 millones.

Esta dinámica puede explicarse por algunas bondades del arrendamiento como son: los impactos positivos sobre el mercado laboral, al permitir mayor movilidad de la mano de obra, menores costos y tiempos de transacción; mejores condiciones de Calidad del stock (solo el 7,7% de la vivienda en arrendamiento presenta déficit cualitativo); y dinámica de precios más estable (al comparar el Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) y el Índice de Precios del Consumidor (IPC) para alquiler, se encuentran variaciones del 98,5% vs 36,3%, respectivamente entre 2009 y 2017).

El alquiler es un vehículo de acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos, dado que el 83% de los arrendatarios registró ingresos inferiores a 4 SMMLV. Además, mientras que estos hogares destinaron 40,2% de su ingreso al canon, los hogares entre 0-2 SMMLV usaron el 52% (superando los estándares internacionales del 30%), lo que restringe su capacidad de ahorro. En adición a lo anterior, el 45,6% de estos hogares reportó condiciones de informalidad y difícil acceso a instrumentos de financiación convencionales.

La presión sobre la generación de oferta de vivienda también proviene de la tasa de crecimiento de los hogares, la cual se estima en 2,2% entre 2018-2022, superando el 1,17% de la población debido a la reducción en el tamaño de los hogares, que entre 2011-2017 pasó de 3,6 a 3,4 personas.

Gráfico 08. Árbol de tenencia de vivienda urbana en Colombia 2017 (Último Dato Disponible).



Fuente: Cálculos DNP con base en GEIH 2017

Esta presión, junto con la falta de suelo urbanizable disponible (Pacto por la Descentralización: Conectar territorios, gobiernos y poblaciones; Línea C. Sistema de Ciudades: motor para el desarrollo sostenible, inteligente y productivo), contribuye a la absorción de la demanda a través del mercado informal, alentando la formación de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto AHDI.

Información nacional indica que, en 2017, 1,2 millones de hogares habitaban en AHDI. De manera particular y según el estudio adelantado por TECHO Colombia, en 2014 Bogotá contaba con cerca de 125 asentamientos ubicados en 11 localidades y que albergaban más de 230 mil personas. De ellos, 41% se formaron como urbanizaciones piratas, 38% por invasiones y 14,6% en urbanizaciones estatales.

Debido a la ausencia de lineamientos nacionales que establezcan criterios estándar para la identificación de estos territorios, son diversos los mecanismos mediante los cuales los municipios se aproximan a la identificación de AHDI, siendo los predominantes:

- i. Zonas de riesgo por vulnerabilidad frente a eventos naturales;



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



- ii. Zonas de origen informal por ausencia de norma urbanística; y
- iii. Polígonos de tratamiento urbanístico de mejoramiento integral según POT. En consecuencia, la información disponible no es comparable y, por tanto, se desconoce la magnitud, escala y profundidad del fenómeno a nivel nacional, dificultando la focalización e intervención de las zonas.

Si bien no se dispone de un inventario de AHDI, el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB), que nació con el Documento CONPES 3604 de 2009, ha buscado intervenir entornos en condiciones de habitabilidad inadecuadas.

El PMIB intervino 11 municipios, logrando un impacto directo sobre 39.701 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad.

A nivel internacional, también se ha encontrado evidencia de las bondades de estas intervenciones: en México el Programa Hábitat encontró que, por cada peso invertido en infraestructura pública, el valor de las viviendas en las zonas intervenidas se incrementó en 2,85 pesos.

Así, teniendo en cuenta que la vivienda constituye un elemento estructurador del entorno y contribuye a la movilidad social, su desarrollo en condiciones informales produce un territorio cercano inadecuado e incompleto.

Por ende, resulta relevante priorizar la atención de estos espacios con criterios de sostenibilidad, que permitan mejorar sus condiciones físicas y sociales y facilitar el acceso de los hogares a bienes y servicios de Calidad.

Para ello, el sector constructor deberá estar en capacidad de responder a estas necesidades de manera adecuada.

Si bien, la construcción genera el 6% del empleo a nivel nacional (1,35 millones) y está encadenado con 27 sectores del aparato productivo, es un sector con poca productividad a causa de la informalidad y baja capacitación de la mano de obra, altos tiempos de trámites e incipiente inclusión de criterios de sostenibilidad, entre otros.

Cuadro 10. Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto identificados por municipio.

Municipio	Asentamientos identificados	Condición
Barrancabermeja	47	Zonas de riesgo, ilegalidad urbanística y de ocupación y conflictos de uso de suelo
Barranquilla	No disponible	Tratamiento de mejoramiento
Bello	19	Origen informal
Bogotá	282	Origen informal
Bucaramanga	138	Tratamiento de mejoramiento
Buenaventura	89	
Cali	220	Asentamientos humanos desarrollo incompleto, barrios precarios y centros poblados precarios
Carepa	2	
Magdalena	29	
Ibagué	40	Origen informal
Medellín	32	Tratamiento de mejoramiento

Municipio	Asentamientos identificados	Condición
	52	
Mocoa	16	
Montería	No disponible	Zona de Riesgo
Neiva	26 92	Por ajuste POT Zonas de Riesgo
Pasto	27	Zonas de Riesgo
Pereira	3	Tratamiento de mejoramiento
Popayán	43	
Puerto Asís	11	
San José del Guaviare	Sin identificación	
San Pedro de Urabá	Sin identificación	
Sincelejo	40	
Villavicencio	No disponible	Origen informal

* Los municipios con información No disponible, corresponden a aquellos que cuentan con criterios de identificación, pero no están cuantificados. Fuente: DNP-DDU.

En el Quindío los AHDI se han multiplicado exponencialmente debido a la no producción de vivienda formal, las altas tasas de desempleo y la ausencia de control de las autoridades



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



territoriales y ambientales.

Imagen 01.

ASENTAMIENTOS IDENTIFICADOS EN ARMENIA

NOMBRE ASENTAMIENTO	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE PERSONAS	NO.	NOMBRE ASENTAMIENTO	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE PERSONAS
Cecilia I	19	35	26	Mano de Dios	23	65
Cecilia II	92	266	27	Niagara Bajo	11	22
Cecilia III	149	522	28	Patio Bonito Bajo	199	407
Santander Bajo	32	102	30	Regivit	72	174
Bolívar Norte	29	93	31	Florida Baja	38	104
Nuevo Armenia III	100	378	32	Montevideo Central	55	115
Belencito Bajo	34	84	33	Vieja Libertad	183	453
El Milagro	13	49	34	La Secreta	25	10
Santa Helena	101	304	35	Milagro de Dios	87	322
Veraneras	70	264	36	Naranjos Bajo	49	13
La Fachada	63	214	37	Villa Kelly	47	191
Acacias Bajo	46	155	38	Patio Bonito Alto	132	465
Brasilía Bajo	15	38	39	Fundadores Bajo	31	99
Puerto Rico	72	226	40	Buenos Aires Plano	64	288
Bosques de Gibraltar	6	17	41	La Alameda	31	127
Las Colinas	111	307	42	Montevideo Bajo	22	87
Los Quindos	14	24	43	Gaitán Alto	49	210
Miraflores	67	197	44	Buenos Aires Bajo	89	323
Mariela	22	53	45	Gaitán Bajo	45	197
La Linda	14	50	46	Villa Carolina	12	6
Salvador Allende	107	399	47	La Patria	3	
Bosques de Viena	26	98	48	Isabela Bajo	12	8
El Recuerdo	45	171	49	Villa Inglesa	2	1
Recreo Bajo	30	68	50	Salazar Bajo	34	98
Altos de Monserrate	149	411		TOTAL	2.741	8.310

La Dirección de Planeación de Armenia identificó en 2020, al menos 50 asentamientos ilegales con un total de 2.741 viviendas irregulares, con 8.310 habitantes, ubicadas en zonas de ladera y con vertimientos directos a las quebradas, la mayoría de ellas aledañas a los Barrios que ejecutó el Forec durante la reconstrucción por efecto del Sismo de 1999.

En ciudades como Calarcá, en mayo de 2015, 74 familias se tomaron un lote de la alcaldía en el barrio Llanitos, los invasores ya habían parcelado y construido cambuches con guaduas y esterillas y exigían que la administración los incluyera en el programa de vivienda gratis, este predio fue destinado para un proyecto de 200 casas que se presentó al Minvivienda pero finalmente se hicieron 60 unidades, hoy es uno de los sectores más deprimidos y con mayores NBI.

En 2015 en la 'Villa del Cacique' se presentaron 4 invasiones, 2 en zona urbana y 2 en Barcelona, el primer grupo de personas decidió tomarse un lote de la alcaldía, ubicado en el barrio Playa Rica de Barcelona, dos días después de haber recuperado este predio, en el sector del Congal por lo menos 200 personas empezaron a construir sus casas en un lote propiedad del municipio. En el barrio Giraldo de Calarcá, cerca de 60 familias se tomaron un espacio baldío del municipio desde el 20 de marzo del 2015. La administración municipal se comprometió a construir 400 casas



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



nuevas para el municipio en el barrio El Refugio de la 'Villa del Cacique'. "Este proyecto tiene el visto bueno, y según el ministro en un mes podríamos estar construyendo. Esto es un gran paso para el municipio, es muy importante que podamos contar con esta construcción" manifestó la Alcaldesa de ese entonces.

En 2018, habitantes del barrio Villa Italia, Calarcá, denunciaron presencia de familias que construyeron viviendas subnormales en lotes del municipio, levantaron al menos cinco casas en guadua, esterilla y tejas de zinc, sector antiguo matadero.

Las Invasiones en el Quindío están ubicadas en su mayoría en zonas de riesgo por deslizamiento, en épocas de invierno estas zonas de invasión que son las más vulnerables por deslizamiento, la Unidad Departamental para la Gestión del Riesgo del Quindío registra que los municipios de Armenia, Calarcá, Circasia, Montenegro y La Tebaida son los que tienen los mayores problemas con las invasiones ubicadas en zonas de alto riesgo por derrumbes, por ello es necesario que se trabaje en la planeación del territorio y se respete no solo las zonas de riesgo, sino de protección y los sectores al borde de los ríos y quebradas.

Prometer hacer viviendas resuelve el problema en el corto plazo pero lo Intensifica en el Largo.

i) Oferta de Vivienda en Quindío y la Región.

Para conocer la realidad de la vivienda con la que la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA debe gestionar su Política Municipal de Vivienda, Ebusiness Vivienda realizó un estudio de la oferta de proyectos de vivienda en la Región, incluyendo a Bogotá y todos los Municipios de QUINDÍO donde se realizan proyectos en la actualidad.

Este estudio comprende la oferta de proyectos desde el segundo semestre del año 2.012 al 2.020, la mayoría de los proyectos han actualizado los precios por cuenta del libre mercado.

Este análisis nos permite determinar el mercado para la Vivienda de Interés Prioritario y Social, la cantidad de proyectos, el número de viviendas ofrecidas, así como los precios de venta y las características de las viviendas ofrecidas.

De tal forma que con estas bases planteamos las principales variables de nuestro Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario y Social. En nuestro caso las variables a estudiar son el precio final de la vivienda y la cantidad de metros cuadrados construidos ofrecidos, ya que en términos generales los acabados ofrecidos son iguales para cada tipología de vivienda.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 11. Fuente de la Información de los Proyectos estudiados.

FUENTE DE LA INFORMACIÓN	PROYECTOS	%
FERIAS	1.413	16,01%
FOLLETO	56	0,63%
REVISTAS	1.685	19,09%
SIVIS FINDETER	5.671	64,26%
ELEGIBLE CERTIFICADO	4.331	76%
NO ELEGIBLE CERTIFICADO	1.340	24%
Total general	8.825	100,00%

La información contiene 8.825 proyectos de vivienda, en categorías VIP, VIS y No Vis, recopilada mediante visitas a Ferias de Vivienda, Folletos de proyectos y constructores, Revistas especializadas.

Del total de 8.825 se han excluido 1.340 proyectos presentados ante Findeter pero declarados NO Elegibles, por no ser viables por razones técnicas, financieras o jurídicas. Esto indica que del total de proyectos que se presentan para el trámite de Elegibilidad el 24% son inviables o fueron mal formulados.

Para las estadísticas de este análisis tomaremos únicamente los proyectos 3.154 proyectos de vivienda del mercado, excluyendo los 5.671 proyectos de la bases de datos de Findeter por cuanto de los mismos no se conocen precios por unidad de vivienda ni por metro cuadrado construido.

Los mayores años de actividad en la presentación de proyectos fueron el 2.003, 2.004, 2.012, 2.016 y 2.108, que coinciden con el inicio del mandato del ex Presidente Álvaro Uribe Vélez en 2.002, luego la llegada al Ministerio de Vivienda del Señor Germán Vargas Lleras y finalmente se muestra la oferta vigente desde 2.016 a 2.019 que corresponde todo a vivienda No Vis.

En los años 2.013 a 2.016 el país vivió el desarrollo de proyectos de vivienda gratuita de los cuales no se cuenta con datos por cuanto su manejo fue privatizado a través de patrimonios autónomos y que para los efectos de este análisis no aportan valor por cuanto se trata de viviendas sin precio entregadas 100% subsidiadas.

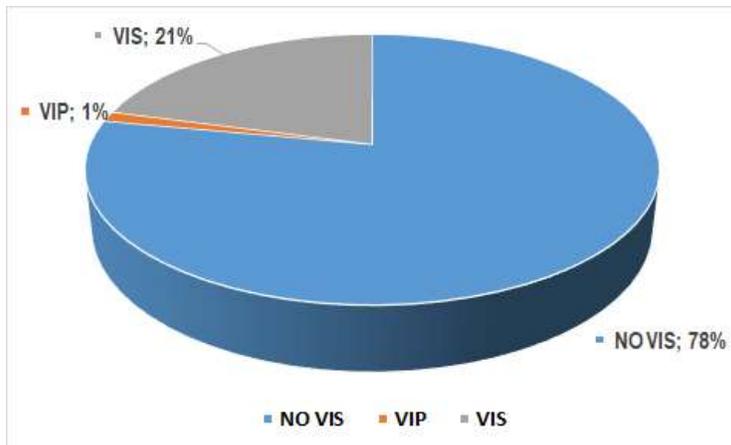
Los años donde más proyectos de vivienda presentaron los Municipios fue en 2.003 y 2.004 con la denominada Bolsa de Esfuerzo territorial, donde el Ministerio de Vivienda entregaba los recursos de los subsidios a los proyectos aprobados por Findeter con Elegibilidad.

No obstante dicha bolsa fracaso luego de varios años por cuanto los oferentes de muchos de estos proyectos saquearon los recursos y dejaron cientos de urbanizaciones a medias por todo el país.

En parte por ello, la gente desconfía tanto de los constructores, en QUINDÍO los hogares residentes en las provincias de Ubaté, Gualivá, Tequendama y Sumapaz dudan mucho a la hora de vincularse a un proyecto de vivienda serio. Y es que su experiencia fue nefasta con constructores como:

j) Oferta de Vivienda clasificada por Tipología.

Gráfico 09. Distribución del tipo de vivienda en la muestra de estudio.



Nótese como la vivienda **VIP apenas equivale al 1%** del total de los proyectos en venta y de igual forma se evidencia el apetito por los suelos para grandes inversionistas y hogares de estratos altos, al copar con un 78% la oferta de proyectos habitacionales.

Esta situación se hace más crítica al notar que los proyectos de vivienda VIP apenas llegan a ser 34.

Del estudio de la oferta de vivienda para los años 2.016 a 2.019, se encontraron tres mil ciento cincuenta y cuatro (3.154) proyectos en las bases de datos de las cajas de compensación familiar, la revista Estrenar Vivienda, la revista La Guía, y Metrocuadrado.

Entendemos por proyecto para efectos del conteo general, la oferta de vivienda del mismo precio y área, lo cual implica que dentro de una misma urbanización podemos encontrar varios proyectos a cargo del mismo oferente.

Para realizar el presente análisis se tomaron 2.780 proyectos que cuentan con precio de venta al público, 2.820 proyectos que informan los m² construidos y 2.490 proyectos de los cuales podemos obtener el precio por metro cuadrado construido. Lo que corresponde al 33% del total



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



de 7.485 proyectos registrados.

De la muestra de 2.490 proyectos del total que cuentan con precios vigentes y se encuentran ofrecidos al público.

k) Construcción de Vivienda en ARMENIA Quindío.

Producción de Vivienda Social en Armenia Quindío 2002 a 2019.

Cuadro 12. Proyectos de Vivienda Social en Armenia presentados ante Findeter.

Código de proyecto	Nombre Del Proyecto	Fecha Radicado	Modalidad del proyecto	Propietario del terreno	Valor total del proyecto	Cantidad Viv	Nombre Del Oferente	Estado General del proyecto
F63-001-0001	Urb La Grecia	10/12/2002 09:35:00	Construcción SP Nucleado	OPV	\$1.071.000.000	70	Bariloche S.A	ELEGIBLE
F63-001-0005	Villa De La Vida Y El Trabajo Et. Iii	11/12/2002 05:20:00	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$223.524.052,9	17	Fomvivienda Armenia	NO ELEGIBLE
F63-001-0004	Urb Brasilia Puerto Espejo Et. 2	11/12/2002 05:45:00		Persona Nat	\$710.700.000	46	R&T Ingenieros	NO ELEGIBLE
F63-001-0003	Villa Carolinalli	11/12/2002 17:10:00	Construcción SP Nucleado	OPV	\$704.520.000	76	Fund. De Desempleados Del Quindio	NO ELEGIBLE
F63-001-0002	Lotes En Armenia I	11/12/2002 17:30:00	Construcción SP Disperso	Persona Nat	\$173.230.052	14	Ut Opv Guillermo León Valencia Ing Luis Alberto Sánchez Martínez	NO ELEGIBLE
F63-001-0006	Urb Manantiales	24/02/2003 02:30:00	Adquisición Vivienda Nueva	Otro	\$334.500.000	22	Banco Popular	ELEGIBLE
F63-001-0007	Urb El Poblado Et. Ii	19/03/2003 10:00:00		Constructor	\$128.000.000	8	Fundac	ELEGIBLE
F63-001-0008	La Fachada	30/04/2003 04:10:00		OPV	\$3.625.000.000	250	Constructora Centenario Ltda	ELEGIBLE
F63-001-0009	Urb Quintas De La Marina	6/05/2003 05:10:00		Persona Nat	\$618.000.000	40	Ut Quintas De La Marina	ELEGIBLE



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



F63-001-0010	Urb Manantiales Iii Etapa	15/07/2003 08:00:00		ONGs	\$675.000.000	45	Fund. Provivienda Para Los Damnificados Pensionados Y Retirados Del Ministerio De Defensa, Afect	NO ELEGIBLE
F63-001-0011	Villa De La Vida Y El Trabajo Et. Iii	19/09/2003 11:45:00	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$278.880.000	21	Fomvivienda Armenia	NO ELEGIBLE
F63-001-0012	Lotes En Armenia I	22/09/2003 11:45:00	Construcción SP Disperso	Persona Nat	\$262.375.505	20	Ut Opv Guillermo León Valencia Ing. Luis Alberto Sánchez Martínez	ELEGIBLE
F63-001-0013	Urb Arcades Ii	22/10/2003 04:00:00	Adquisición Vivienda Nueva	ONGs	\$1.274.255.748	89	La Asoc Integral Para El Desarrollo	NO ELEGIBLE
F63-001-0014	Urb Arcades Ii	22/10/2003 04:30:00	Construcción SP Nucleado	ONGs	\$1.102.240.008	83	Económico Social Y Comunitario Bienestar Humano Fides	NO ELEGIBLE
F63-0000015	Urb Unión Quindiana	11/02/2004 09:00:00	Construcción SP Nucleado	OPV	\$1.436.800.741	62	Asoc De Vivienda Unión Quindiana	NO ELEGIBLE
F63-0000017	Villa De La Vida Y El Trabajo Et. Iii	4/05/2004 00:00:00	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$300.543.054	21	Fomvivienda Armenia	ELEGIBLE
F63-0000025	Urb Arcades Ii	15/06/2004 00:00:00		ONGs	\$2.975.600.000	172	Convenio Asociativo Ramírez - Fidesc	ELEGIBLE
F63-0000028	Brisas De La Secreta	2/08/2004 00:00:00		Municipio	\$1.635.034.166	46	Fomvivienda Armenia	NO ELEGIBLE
F63-0000034	Urb Quintas De La Marina Ii Etapa	22/09/2004 00:00:00		Persona Nat	\$1.083.460.000	52	Ut Quintas De La Marina -	ELEGIBLE
F63-0000035	Palmares Del Recreo	11/10/2004 00:00:00		Municipio	\$1.483.930.000	85	Fomvivienda Armenia	ELEGIBLE
F63-0000033	Plan Piloto Nueva Ciudad Milagro Ii	11/10/2004 00:00:00		Municipio	\$2.692.606.586	166	Fomvivienda Armenia	NO ELEGIBLE



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



F63-0000036	Urb Manantiales Iii Etapa	28/10/2004 00:00:00		ONGs	\$105.336.000	6	Fund. Provienda Para Los Damnificados Pensionados Y Retirados Del Ministerio De Defensa, Afect	ELEGIBLE
F63-0000042	Urb Marbella	7/04/2005 00:00:00	Adquisición Vivienda Nueva	OPV	\$882.479.537	56	Corp. Social Y De Vivienda Pablo Vi	ELEGIBLE
F63-0000047	Caminos Del Campo	9/11/2005 08:20:00		Constructor	\$350.650.000	7	Caminos Del Campo Ltda	ELEGIBLE
F63-0000063	Parque Residencial Cisneros	25/06/2008 10:30:00		Municipio	\$8.190.000.000	260	Fomvivienda Armenia	ELEGIBLE
F63-0000079	Jardines Del Edén	18/05/2010 15:00:00		Municipio	\$2.539.140.394	97	Fomvivienda Armenia	ELEGIBLE
F63-0000100	Urb Tierra Quimbaya	31/10/2013 00:00:00		Constructor	\$1.815.660.000	44	Aica-Aricco S.A.S.	ELEGIBLE

Fuente SIVIS Findeter.

Los proyectos resaltados en rojo fueron declarados no elegibles por estar mal formulados y equivalen al 41% del total.

En total se presentaron para tramitar la Elegibilidad veintisiete (27) proyectos, con un total de unidades de vivienda de 1.875, pero sólo fueron aprobados dieciséis (16) proyectos con 1.210 viviendas, para un promedio durante estos 18 años de sesenta y siete (67) unidades.

Cuadro 13. Proyectos de Vivienda presentados por la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA a Findeter.

Nombre del proyecto	Fecha Radicación	Tipo de Proyecto	Cantidad Vivienda	Valor del proyecto	Nombre del Oferente	Estado General del proyecto
VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO Et. III	11/12/2002	Adquisición Vivienda Nueva	17	\$ 223.524.052,9	FOMVIVIENDA ARMENIA	NO ELEGIBLE
	19/09/2003	Adquisición Vivienda Nueva	21	\$ 278.880.000		NO ELEGIBLE
	4/05/2004	Adquisición Vivienda Nueva	21	\$ 300.543.054		ELEGIBLE



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



BRISAS DE LA SECRETA	2/08/2004	Adquisición Vivienda Nueva	46	\$ 1.635.034.166		NO ELEGIBLE
PALMARES DEL RECREO	11/10/2004	Adquisición Vivienda Nueva	85	\$ 1.483.930.000		ELEGIBLE
PLAN PILOTO NUEVA CIUDAD MILAGRO II	11/10/2004	Adquisición Vivienda Nueva	166	\$ 2.692.606.586		NO ELEGIBLE
PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS	25/06/2008	Adquisición Vivienda Nueva	260	\$ 8.190.000.000		ELEGIBLE
JARDINES DEL EDEN	18/05/2010	Adquisición Vivienda Nueva	97	\$ 2.539.140.394		ELEGIBLE

Fuente SIVIS Findeter.

En total Fomvivienda tramitó la Elegibilidad seis (6) proyectos, con un total de 7132 unidades de vivienda, pero sólo fueron aprobados cuatro (4) proyectos para 463 viviendas, lo que arroja un promedio durante estos 18 años de veintiséis (26) unidades.

Una vez se modificó el proceso de elegibilidad Fomvivienda ha promovido tres proyectos de vivienda de interés social, las Administraciones Municipales de ARMENIA en los períodos 2008 – 2011 y 2012-2015 comenzaron la ejecución de los Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y Social denominados PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS (iniciado en 2008 presentó serias fallas en las postventas y Calidad de la obra, razón por la cual los jueces condenaron a Fomvivienda), URBANIZACIÓN VILLA CECILIA, PARQUE RESIDENCIAL SAN JOSÉ y PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFÉ los cuales aún se encuentran en proceso de ejecución.

En el período 2016-2019 no se promovieron nuevos proyectos de vivienda, sino que se dio inicio a los proyectos que contemplan la edificación de 460 apartamentos, 340 para el parque residencial San José distribuidos en 17 torres de cinco pisos cada una y 120 más para la urbanización Villa Cecilia, ubicados en seis torres de cinco pisos.

Cuadro 14. Los proyectos desarrollados finalmente fueron los siguientes:

Nombre del proyecto	FECHA RADICACION	Modalidad del proyecto	Tipo propietario del terreno	Valor total del proyecto	Número soluciones
VILLA DE LA VIDA Y EL TRABAJO Et. III	4/05/2004	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$ 300.543.054	21



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



PALMARES DEL RECREO	11/10/2004	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$ 1.483.930.000	85
PARQUE RESIDENCIAL CISNEROS	25/06/2008	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$ 8.190.000.000	260
JARDINES DEL EDEN	18/05/2010	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio	\$ 2.539.140.394	97
URBANIZACIÓN VILLA CECILIA	Sep. 2016	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio		120
PARQUE RESIDENCIAL SAN JOSÉ	Sep. 2016	Adquisición Vivienda Nueva	Municipio		340
PARQUE RESIDENCIAL DEL CAFE		Adquisición Vivienda Nueva	Municipio		378

El Municipio de ARMENIA fue beneficiario de dos proyectos de vivienda gratis, como se observa en el reporte de Minvivienda.

Cuadro 15. Proyectos de Vivienda Gratuita en el Quindío.

DPTO	MUNICIPIO	PROYECTO VIVIENDA GRATUITA	Cantidad
Quindío	Armenia	Urb. Jardín De La Fachada	99
Quindío	Armenia	Villa Esperanza	80
Quindío	Calarcá	Urb. El Recuerdo I	60
Quindío	Circasia	Urb. El Portal	104
Quindío	Quimbaya	Urb. Tanambí	120
Quindío	Córdoba	El Jardín	120
Quindío	Génova	Rincon Quindiano	100
Quindío	Quimbaya	Urb. Multifamiliar El Sueño Del Centenario (No Ejecutado)	100
Quindío	Montenegro	Urb. Altos De Cañitas (No Ejecutado)	100
Quindío	Subtotal VIVIENDAS GRATUITAS I Y II		883

Fuente Minvivienda.



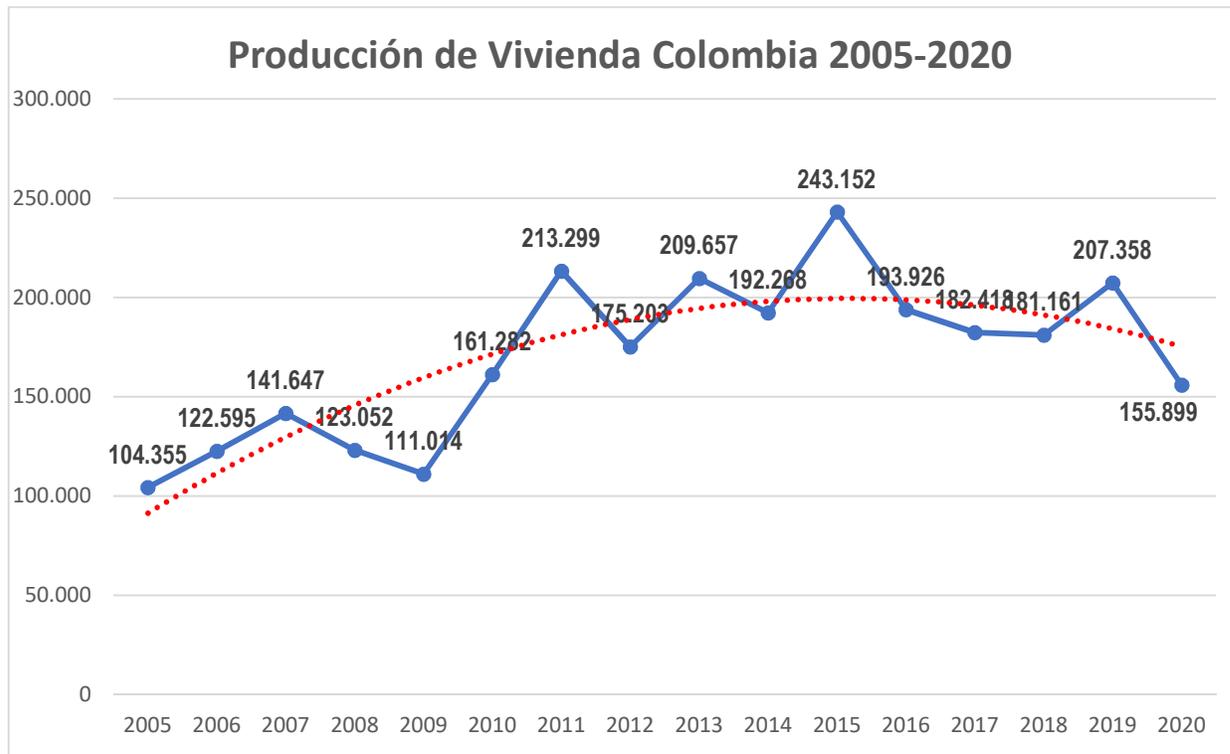
Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



I) Oferta de Vivienda en Colombia y la Región.

Gráfico 10. Construcción de Vivienda en Colombia, 2005 a 2020.



Para conocer la realidad de la vivienda con la que la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA debe gestionar su Política Municipal de Vivienda, se realizó un estudio de la oferta de proyectos de vivienda en la Región, incluyendo todos los Municipios de Quindío donde se realizan proyectos en la actualidad.

El año 2020 fue el de peor desempeño en los últimos 10 años para el sector constructor.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 16. Construcción de Vivienda en Colombia, 2005 a 2020.

AÑOS	No VIS		VIP		VIS		Total Suma de área	Total Suma de unidades	Promedio Area
	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades			
2005	7.703.105	62.425			2.192.238	41.930	9.895.343	104.355	94,8
2006	9.389.269	76.628			2.683.062	45.967	12.072.331	122.595	98,5
2007	11.013.495	88.963			2.966.605	52.684	13.980.100	141.647	98,7
2008	9.647.322	80.649			2.355.025	42.403	12.002.347	123.052	97,5
2009	7.360.807	64.701			2.684.885	46.313	10.045.692	111.014	90,5
2010	9.882.344	87.663			4.402.133	73.619	14.284.477	161.282	88,6
2011	14.766.691	123.595			5.483.545	89.704	20.250.236	213.299	94,9
2012	11.862.328	100.114			4.376.666	75.089	16.238.994	175.203	92,7
2013	11.852.469	101.022	2.230.747	44.566	4.123.803	64.069	18.207.019	209.657	86,8
2014	12.947.853	102.896	2.064.545	39.907	3.094.673	49.465	18.107.071	192.268	94,2
2015	17.107.545	146.337	1.440.004	28.667	4.332.840	68.148	22.880.389	243.152	94,1
2016	13.892.008	118.941	939.666	18.719	3.732.507	56.266	18.564.181	193.926	95,7
2017	13.526.695	115.857	653.769	13.020	3.510.367	53.541	17.690.831	182.418	97,0
2018	12.076.255	108.740	488.190	9.544	4.020.065	62.877	16.584.510	181.161	91,5
2019	12.210.046	109.629	684.890	12.611	5.318.951	85.118	18.213.887	207.358	87,8
2020	8.141.080	73.299	521.536	10.646	4.670.905	71.954	13.333.521	155.899	85,5
Total general	183.379.312	1.561.459	9.023.347	177.680	59.948.270	979.147	252.350.929	2.718.286	92,8

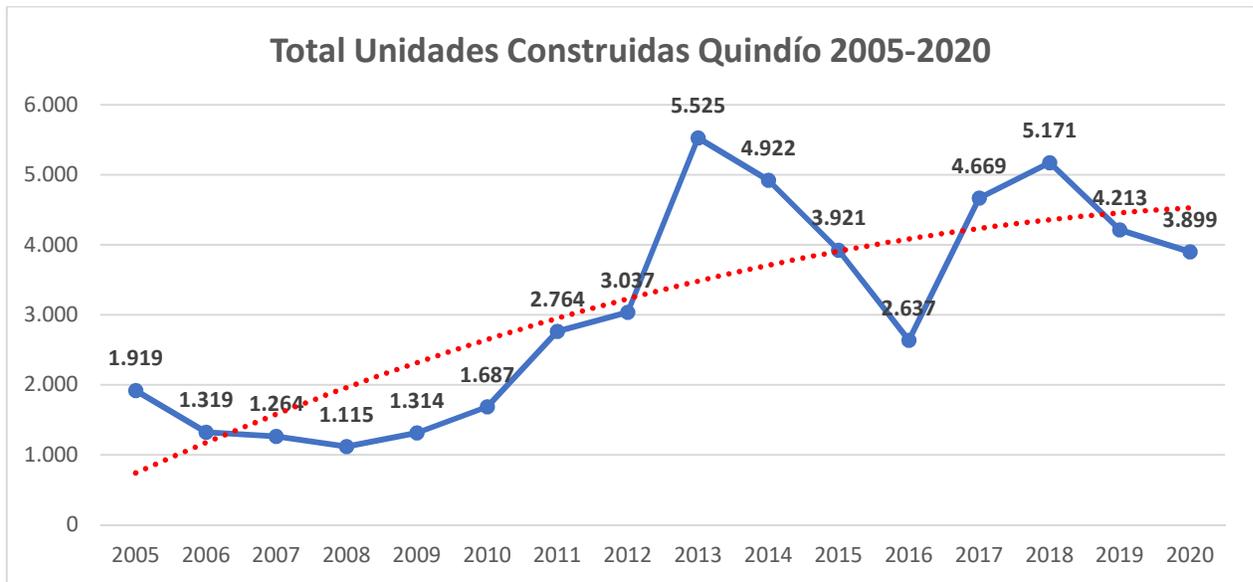
FUENTE. DANE Censo De Edificaciones. Licencias De Construcción. 2005 a 2020.

Cuadro 17. Construcción de Vivienda en Quindío, 2005 a 2020.

Etiquetas de fila	No VIS		VIP		VIS		Total Suma de área	Total Suma de unidades	Promedio Area
	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades			
Quindío	2.974.743	25.425	217.107	4.275	1.289.804	19.676	4.481.654	49.376	90,8
2005	127.536	1.366			26.314	553	153.850	1.919	80,2
2006	132.978	1.054			12.158	265	145.136	1.319	110,0
2007	91.494	689			30.205	575	121.699	1.264	96,3
2008	78.790	609			28.930	506	107.720	1.115	96,6
2009	75.172	448			51.698	866	126.870	1.314	96,6
2010	74.478	628			71.396	1.059	145.874	1.687	86,5
2011	141.824	1.239			107.341	1.525	249.165	2.764	90,1
2012	180.294	1.537			94.907	1.500	275.201	3.037	90,6
2013	280.713	2.471	26.601	512	173.360	2.542	480.674	5.525	87,0
2014	94.777	575	121.826	2.250	121.711	2.097	338.314	4.922	68,7
2015	283.641	2.581	22.954	445	57.254	895	363.849	3.921	92,8
2016	212.988	1.900			51.718	737	264.706	2.637	100,4
2017	368.972	2.804	833	27	128.302	1.838	498.107	4.669	106,7
2018	349.741	3.270	7.115	141	133.896	1.760	490.752	5.171	94,9
2019	251.398	2.320	8.712	194	108.471	1.699	368.581	4.213	87,5
2020	229.947	1.934	29.066	706	92.143	1.259	351.156	3.899	90,1
Total general	2.974.743	25.425	217.107	4.275	1.289.804	19.676	4.481.654	49.376	90,8

FUENTE. DANE CENSO DE EDIFICACIONES. LICENCIAS DE CONSTRUCCION. 2005 a Jun 2020. ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIÓN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN - ELIC DANE. Series históricas para 302 municipios.

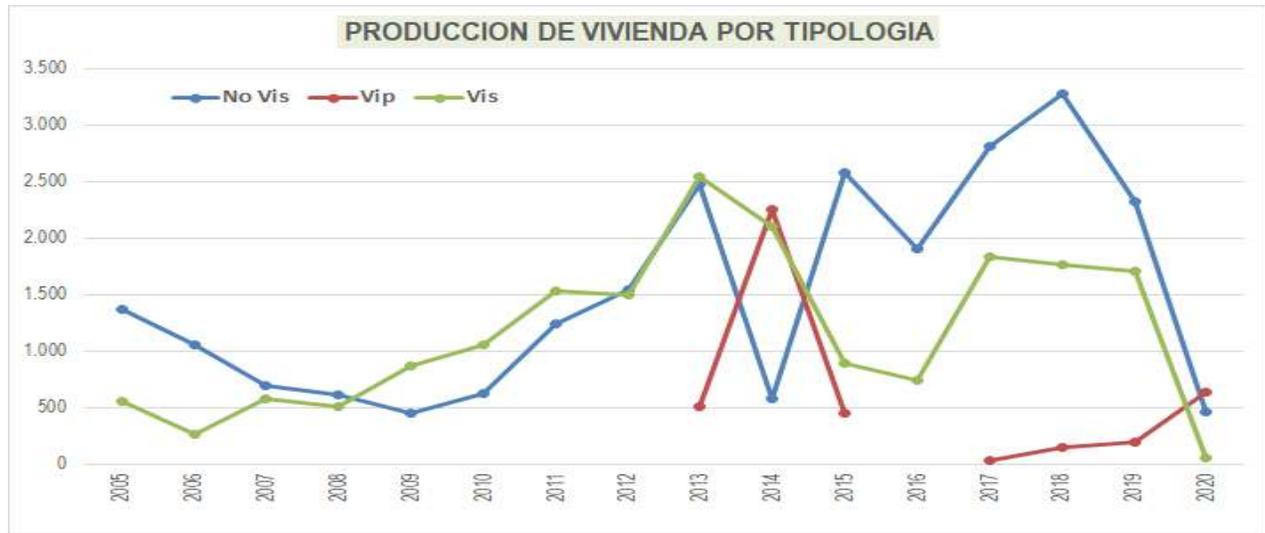
Gráfico 11. Construcción de Vivienda en Quindío, 2005 a 2020.



Cuadro 18. Construcción de Vivienda por Tipología en Quindío, 2005 a junio de 2020.

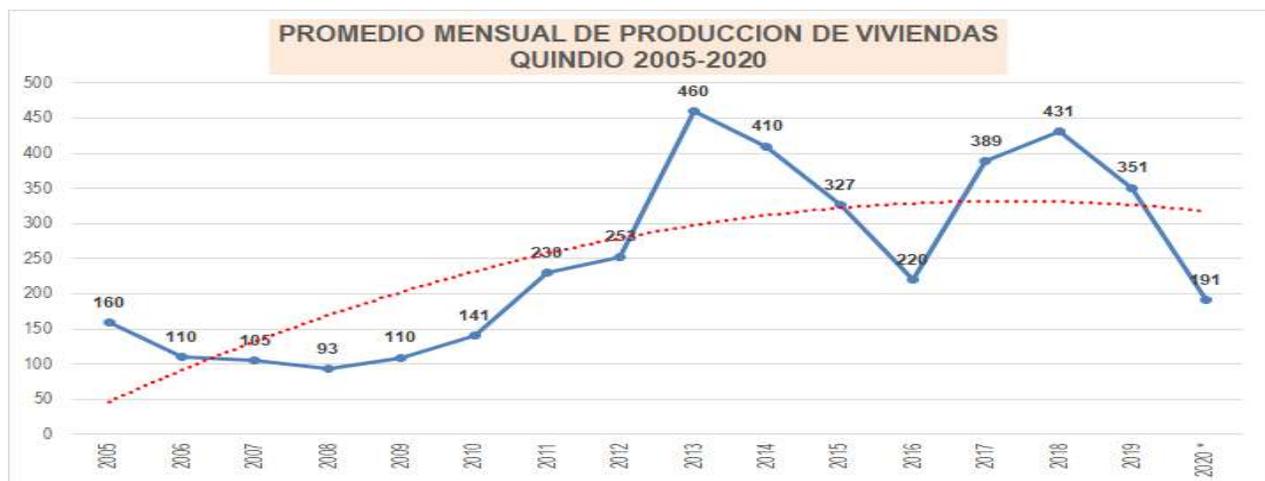
AÑOS	No VIS		VIP		VIS		Total Suma de area	Total Suma de unidades	Promedio Area
	Suma de area	Suma de unidades	Suma de area	Suma de unidades	Suma de area	Suma de unidades			
Quindío	2.974.743	25.425	217.107	4.275	1.289.804	19.676	4.481.654	49.376	90,8
2005	127.536	1.366			26.314	553	153.850	1.919	80,2
2006	132.978	1.054			12.158	265	145.136	1.319	110,0
2007	91.494	689			30.205	575	121.699	1.264	96,3
2008	78.790	609			28.930	506	107.720	1.115	96,6
2009	75.172	448			51.698	866	126.870	1.314	96,6
2010	74.478	628			71.396	1.059	145.874	1.687	86,5
2011	141.824	1.239			107.341	1.525	249.165	2.764	90,1
2012	180.294	1.537			94.907	1.500	275.201	3.037	90,6
2013	280.713	2.471	26.601	512	173.360	2.542	480.674	5.525	87,0
2014	94.777	575	121.826	2.250	121.711	2.097	338.314	4.922	68,7
2015	283.641	2.581	22.954	445	57.254	895	363.849	3.921	92,8
2016	212.988	1.900			51.718	737	264.706	2.637	100,4
2017	368.972	2.804	833	27	128.302	1.838	498.107	4.669	106,7
2018	349.741	3.270	7.115	141	133.896	1.760	490.752	5.171	94,9
2019	251.398	2.320	8.712	194	108.471	1.699	368.581	4.213	87,5
2020	229.947	1.934	29.066	706	92.143	1.259	351.156	3.899	90,1
Total general	2.974.743	25.425	217.107	4.275	1.289.804	19.676	4.481.654	49.376	90,8

Gráfico 12. Construcción de Vivienda en Quindío por Tipos, 2005 a 2020.



La producción de vivienda prioritaria sólo tuvo un auge en el período 2013 a 2015 con la política de viviendas VIPA y viviendas Gratuita, en los años 2017 a 2020 ha venido repuntando, pero es debido a la caída de las ventas en las viviendas No Vis y por efectos de la pandemia del Covid19.

Gráfico 13. Promedio mensual Construcción de Vivienda en Quindío.



Este análisis nos permite determinar el mercado para de Vivienda, la cantidad de proyectos, el número de viviendas ofrecidas, así como los precios de venta y las características de las viviendas ofrecidas. Con estas bases planteamos las principales variables del Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario y Social.

Gráfico 14. Área promedio de la Vivienda en Quindío, 2005 a 2020.

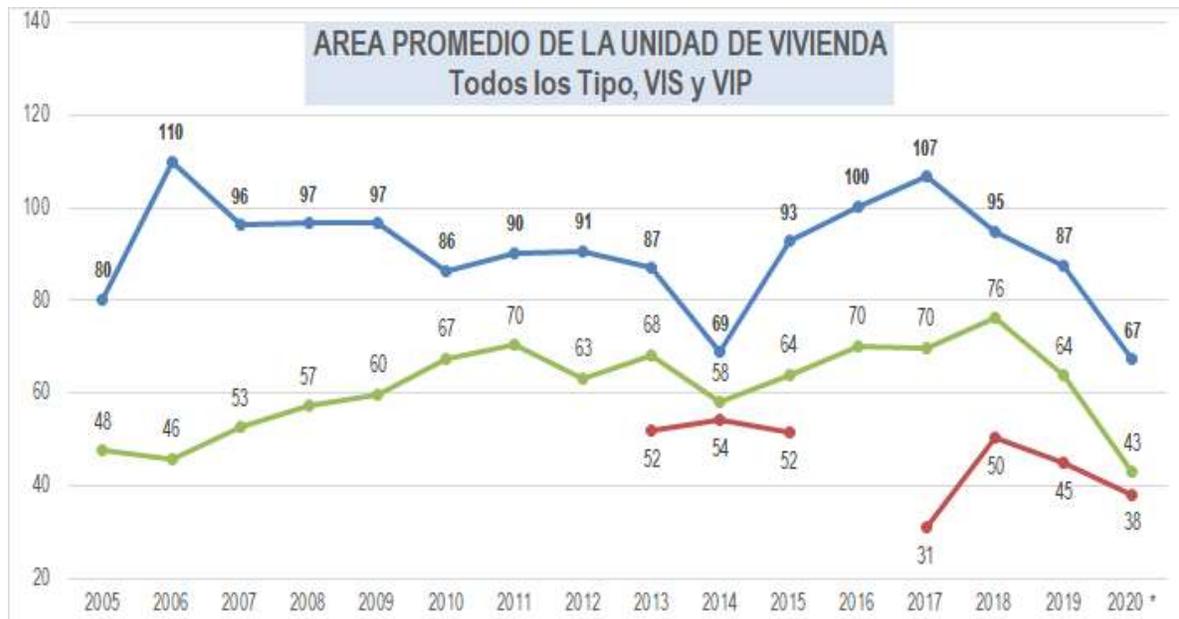
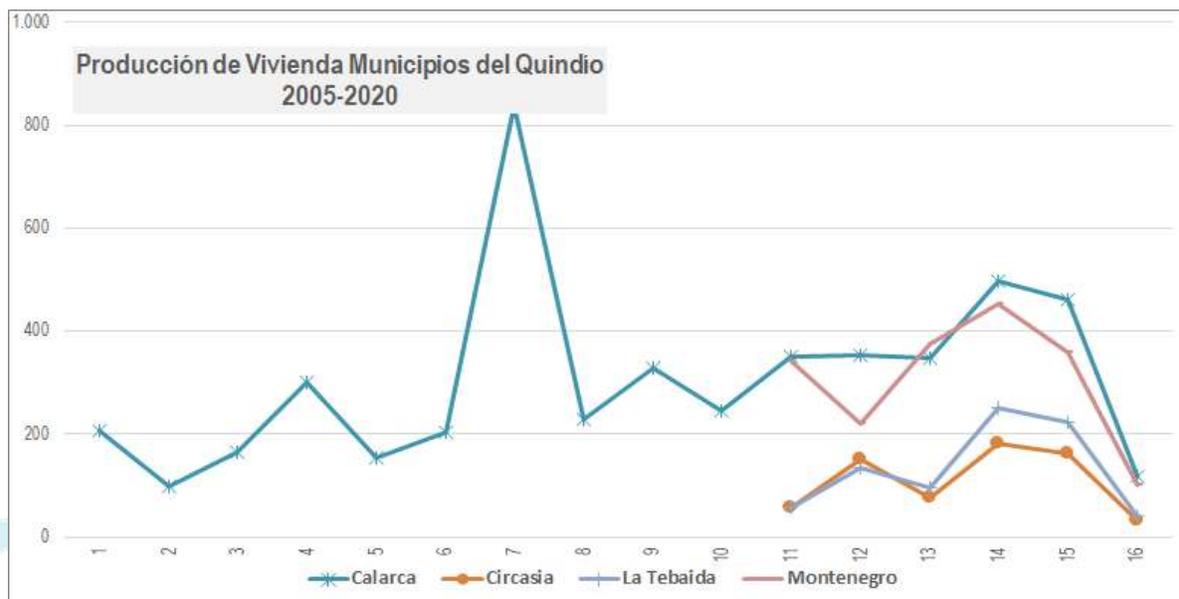


Gráfico 15. Construcción de Vivienda en Municipios del Quindío, 2005 a 2020.



Cuadro 19. Construcción de Vivienda por Tipología en ARMENIA, 2005 a 2020.

	No VIS	VIP		VIS			Total Suma de área	Total Suma de unidades
Etiquetas de fila	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades		
Armenia	2.290.926	18.865	191.214	3.740	1.189.656	17.795	3.671.796	40.400
2005	117.544	1.290			20.324	423	137.868	1.713
2006	123.051	999			9.345	222	132.396	1.221
2007	74.527	573			26.354	527	100.881	1.100
2008	62.835	446			23.967	368	86.802	814
2009	63.728	355			48.977	805	112.705	1.160
2010	59.283	460			69.986	1.022	129.269	1.482
2011	118.236	1.017			70.035	909	188.271	1.926
2012	166.720	1.382			91.807	1.427	258.527	2.809
2013	263.646	2.313	24.724	480	169.126	2.405	457.496	5.198
2014	80.111	445	119.476	2.200	118.578	2.031	318.165	4.676
2015	221.225	1.998	16.999	325	51.482	793	289.706	3.116
2016	130.485	1.066			50.353	714	180.838	1.780
2017	290.209	2.031	749	24	122.347	1.718	413.305	3.773
2018	240.100	2.156			126.084	1.634	366.184	3.790
2019	166.343	1.364	200	5	104.759	1.640	271.302	3.009
2020	112.883	970	29.066	706	86.132	1.157	228.081	2.833

Es indudable que el efecto de la Pandemia por el Covid19 ha tenido unos efectos devastadores en toda la economía y en el sector de la construcción, no obstante, las cifras en el Quindío vienen en descenso desde el año 2017 y 2018, entrando en una curva descendente que debe durar poco tiempo en tocar fondo.

Se espera que el sector constructor se reactive pronto debido al impulso del Gobierno Nacional con el anuncio de los 200.000 subsidios para viviendas VIS y No Vis, que están garantizados por los próximos tres años.

Nada motiva más a los constructores que los subsidios del gobierno, porque les activa las ventas y hace más fácil a los clientes el pago de las viviendas.

Los constructores en el Quindío tienen en oferta unas 3.030 unidades, de las cuales han vendido 1.756 y 1.773 iniciaron construcción. Se tienen 630 unidades en lanzamiento.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 20. Constructores en el Quindío cifras del Balance a 2019. Ordenados por Capital Real.

RAZON SOCIAL	Activo total	Pasivo total	Patrimonio Neto (Líquido)	Capital real del proponente (CR)	Índice Endeudamiento
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S.	\$54.597.211.592	\$26.025.897.490	\$28.571.314.102	\$33.879.739.192	47,67%
OLARTE MARTINEZ CARLOS MANUEL	\$15.286.640.820	\$21.700.567	\$15.264.940.253	\$18.469.067.196	0,14%
CONSTRUCTORA CENTENARIO S.A.S	\$35.794.695.000	\$27.695.540.000	\$8.099.155.000	\$8.259.327.000	77,37%
GOMEZ LONDOÑO JUAN DIEGO	\$10.208.771.056	\$2.277.557.986	\$7.931.213.070	\$7.996.394.586	22,31%
M Y M CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$15.552.762.064	\$8.714.938.772	\$6.837.823.292	\$7.763.829.059	56,03%
CONSTRUCTORA 1A S.A.S	\$10.923.715.385	\$5.602.615.596	\$5.321.099.789	\$5.867.261.783	51,29%
INVERSIONES TERRA S.A.	\$6.861.525.896	\$2.661.100.858	\$4.200.425.038	\$4.595.370.815	38,78%
ANGEL PELAEZ FERNANDO ARTURO	\$4.907.470.112	\$1.203.927.415	\$3.703.542.697	\$4.539.358.333	24,53%
IPR - INGENIERIA Y MOVIMIENTO DE TIERRA S.A.S.	\$5.540.875.815	\$2.904.564.365	\$2.636.311.450	\$4.131.700.669	52,42%
A&M CONSTRUCOL SAS	\$4.068.524.060	\$1.116.369.942	\$2.952.154.118	\$3.728.771.613	27,44%
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA MILAN S.A.S	\$3.751.197.134	\$601.178.029	\$3.150.019.105	\$3.016.421.011	16,03%
FAJARDO ARBELAEZ MIGUEL	\$3.419.824.131	\$733.463.588	\$2.686.360.543	\$2.945.605.500	21,45%
DIAL INGENIERIA DISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.	\$3.929.644.302	\$1.667.744.884	\$2.261.899.418	\$2.876.985.962	42,44%
VALENCIA CORREA PEDRO ANTONIO	\$2.582.686.751	\$262.555.434	\$2.320.131.317	\$2.677.365.260	10,17%
ADOS INVERSIONES S.A.S.	\$19.260.077.513	\$16.801.390.938	\$2.458.686.575	\$2.621.772.795	87,23%
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES ELECTRICOS DE COLOMBIA S.A.S.	\$9.724.568.975	\$7.850.272.137	\$1.874.296.838	\$2.463.946.748	80,73%
GRANADA GOMEZ MARIA DEL CARMEN	\$2.821.923.689	\$1.352.415.682	\$1.469.508.007	\$2.458.737.735	47,93%
INGENIERIA SERVICIOS Y SOLUCIONES APLICADOS S.A.S.	\$4.388.232.001	\$2.693.935.088	\$1.694.296.913	\$2.388.836.464	61,39%
ECHEVERRI OSORIO IVAN	\$3.293.010.940	\$1.185.567.242	\$2.107.443.698	\$2.337.097.829	36,00%
ERASO CARDENAS HUGO EVER	\$2.095.684.323	\$117.327.407	\$1.978.356.916	\$2.257.338.573	5,60%
SANCHEZ DUQUE OLGA CECILIA	\$3.079.898.000	\$1.068.424.000	\$2.011.474.000	\$2.233.154.000	34,69%
HURTADO OSORIO ALVARO ANTONIO	\$3.112.371.942	\$1.078.411.142	\$2.033.960.800	\$2.196.870.860	34,65%
NARANJO MURILLO OSCAR ALBERTO	\$1.888.238.000	\$22.623.950	\$1.865.614.050	\$2.177.153.810	1,20%
ORTIZ BEJARANO JUAN CARLOS	\$1.807.167.115	\$119.703.673	\$1.687.463.442	\$2.135.854.503	6,62%



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA POPORO S.A.S.	\$6.085.662.414	\$5.474.586.072	\$611.076.342	\$2.094.847.420	89,96%
HERNANDEZ GAVIRIA OSCAR EDUARDO	\$2.243.327.867	\$192.802.000	\$2.050.525.867	\$2.088.515.059	8,59%
VILLADA CASTILLO JUAN CARLOS	\$1.868.758.460	\$296.756.373	\$1.572.002.087	\$2.011.782.811	15,88%
MATEUS ZULUAGA CARLOS ALBERTO	\$1.860.234.000	\$17.288.012	\$1.842.945.988	\$1.996.179.453	0,93%
CIFUENTES TORRES OSCAR	\$1.902.546.313	\$548.000.000	\$1.354.546.313	\$1.776.291.363	28,80%
GRUPO PLATINIUM S.A.S.	\$5.337.023.310	\$3.964.630.391	\$1.372.392.919	\$1.662.715.475	74,29%
RESTREPO SALAZAR CARLOS AUGUSTO	\$1.468.501.670	\$132.180.620	\$1.336.321.050	\$1.649.838.425	9,00%
CADENA MUÑOZ ADRIANA	\$1.957.255.408	\$407.839.648	\$1.549.415.760	\$1.594.693.423	20,84%
SANDOVAL GALINDO JHON JAIRO	\$1.375.269.667	\$31.412.795	\$1.343.856.872	\$1.575.872.271	2,28%
ARIAS BETANCOURTH CARLOS HERNAN	\$1.556.694.661	\$196.512.395	\$1.360.182.266	\$1.494.606.010	12,62%
HURTADO FERNANDEZ OSCAR ANDRES	\$1.653.800.789	\$437.308.002	\$1.216.492.787	\$1.469.649.841	26,44%
GOMEZ CANO LILIANA	\$1.649.712.581	\$500.595.645	\$1.149.116.936	\$1.395.803.109	30,34%
MORALES CARDONA JUAN SEBASTIAN	\$1.437.230.158	\$314.561.432	\$1.122.668.726	\$1.275.753.352	21,89%
VALENCIA QUINTERO HECTOR FABIO	\$1.614.446.877	\$511.250.448	\$1.103.196.429	\$1.269.832.569	31,67%
JARAMILLO MEJIA AURELIO	\$984.768.715	\$68.317.310	\$916.451.405	\$1.199.783.965	6,94%
ACERO CASTELLANOS GUILLERMO LEON	\$1.353.520.103	\$346.260.985	\$1.007.259.118	\$1.186.721.393	25,58%
PADILLA LOPEZ JORGE HUMBERTO	\$1.628.167.723	\$615.786.873	\$1.012.380.849	\$1.173.940.898	37,82%
CONSTRUOBRAS S.A.S.	\$1.898.052.685	\$1.245.449.514	\$652.603.171	\$1.168.740.085	65,62%
CASTILLO CASTILLO JAIRO IVAN	\$1.344.757.000	\$352.788.000	\$991.969.000	\$1.158.578.077	26,23%
VIVI MORALES FABIAN	\$1.348.215.464	\$543.721.829	\$804.493.636	\$1.057.629.762	40,33%
ALZATE CAJICA SERGIO	\$1.706.979.248	\$1.040.139.821	\$666.839.427	\$1.019.160.402	60,93%
CONSTRUCIVIL DE OCCIDENTE S.A.S	\$1.290.367.049	\$413.848.434	\$876.518.615	\$979.095.810	32,07%
VARGAS CORREA JAIRO ERNESTO	\$1.367.122.365	\$597.527.213	\$769.595.152	\$848.442.152	43,71%
BACAT 26 S.A.S	\$2.793.091.590	\$2.195.520.242	\$597.571.348	\$597.571.348	78,61%
CONSTRUCIVILES ANGEL S.A.S	\$650.317.158	\$202.323.459	\$447.993.699	\$573.295.093	31,11%
BULLISH CONSTRUCCIONES E INGENIERIA SAS	\$999.522.000	\$693.261.000	\$306.261.000	\$467.102.000	69,36%
INGNOVARQ S.A.S.	\$9.163.716.845	\$8.950.727.038	\$212.989.807	\$399.824.368	97,68%
INGELASA CONSTRUCCIONES S.A.S.	\$100.858.480	\$0	\$100.858.480	\$253.663.577	0,00%
CONSTRUCTORA CONSTRUCASA S.A.S.	\$687.314.050	\$578.601.484	\$108.712.566	\$183.837.652	84,18%
CONSTRUCTORA MALL 35 SAS	\$1.146.590.880	\$985.332.857	\$161.258.023	\$170.163.125	85,94%



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



CONSTRUCTORA SERVICIOS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.S.	\$100.000.000	\$0	\$100.000.000	\$100.000.000	0,00%
VIVA DISEÑO & CONSTRUCCION S.A.S.	\$1.975.303.648	\$1.915.303.648	\$60.000.000	\$60.000.000	96,96%

Fuente: Base datos RUP Cámara de Comercio del Armenia y el Quindío, agosto de 2020, cálculos Evienda.

Gráfico 16. Déficit Habitacional en el Departamento.

Departamento / municipios	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	% Déficit cuantitativo	% Déficit cualitativo	% Déficit habitacional	Total Hogares en Cabecera	Total Hogares en CPRD	Total hogares jefatura masculina	Total hogares jefatura femenina
Quindío	174.075	8.884	26.278	35.162	5,10	15,10	20,20	152.676	21.399	101.567	72.508
Armenia	95.361	3.638	9.356	12.994	3,81	9,81	13,63	92.205	3.156	54.077	41.284
Calarcá	24.050	1.454	5.858	7.312	6,05	24,36	30,40	18.897	5.153	13.581	10.469
Montenegro	11.711	941	2.167	3.108	8,04	18,50	26,54	9.843	1.868	7.247	4.464
La Tebaida	10.270	674	1.702	2.376	6,56	16,57	23,14	9.307	963	6.183	4.087
Quimbaya	9.887	405	1.705	2.110	4,10	17,24	21,34	8.004	1.883	5.854	4.033
Circasia	9.021	491	1.884	2.375	5,44	20,88	26,33	6.735	2.286	5.320	3.701
Filandia	4.014	319	600	919	7,95	14,95	22,89	2.234	1.780	2.719	1.295
Salento	2.895	407	804	1.211	14,06	27,77	41,83	1.437	1.458	1.892	1.003
Génova	2.421	307	852	1.159	12,68	35,19	47,87	1.437	984	1.694	727
Córdoba	1.922	132	476	608	6,87	24,77	31,63	1.135	787	1.228	694
Pijao	1.612	79	583	662	4,90	36,17	41,07	982	630	1.105	507
Buenavista	911	37	291	328	4,06	31,94	36,00	460	451	667	244

Fuente: DANE * CPRD: Centro Poblado, Rural y Disperso

Última actualización: Censo 2018

En el Quindío la oferta de vivienda se concentra en la vivienda VIS y en viviendas de valor entre \$119 a \$295 millones, lo cual hace que esta oferta toda pueda ser vendida con proyectos de vivienda que aplican a los subsidios del gobierno nacional.



Cra. 17 No. 16-00, Armenia Q – CAM Piso 3
Tel (6) 7440084 – 7417100
Servicioalcliente@fomvivienda.gov.co

Gráfico 17. Generación de empleo del Sector Constructor. Nacional y Armenia.



El sector constructor emplea casi el 8% de la población de la capital del Quindío.

El déficit de vivienda que debe atenderse en el departamento es de 35.162 unidades, de las cuales se deben construir en el Corto plazo 8.884 unidades de vivienda nueva y 26.278 mejoramientos.

Las viviendas financiadas en el segundo trimestre de 2020 fueron 239 unidades, 188 compras nuevas y 51 viviendas usadas (21%). El promedio de los créditos aprobados fue de \$72,9 millones por usuario.

El sector constructor genera en promedio 316 unidades de vivienda mensualmente durante los últimos cinco años. En 2020 este promedio ha sido de 191 mensual. Anualmente produce 3.567 en promedio durante los últimos cinco años. Desde el año 2.016 hasta junio de 2020 se construyeron 17.836 unidades.

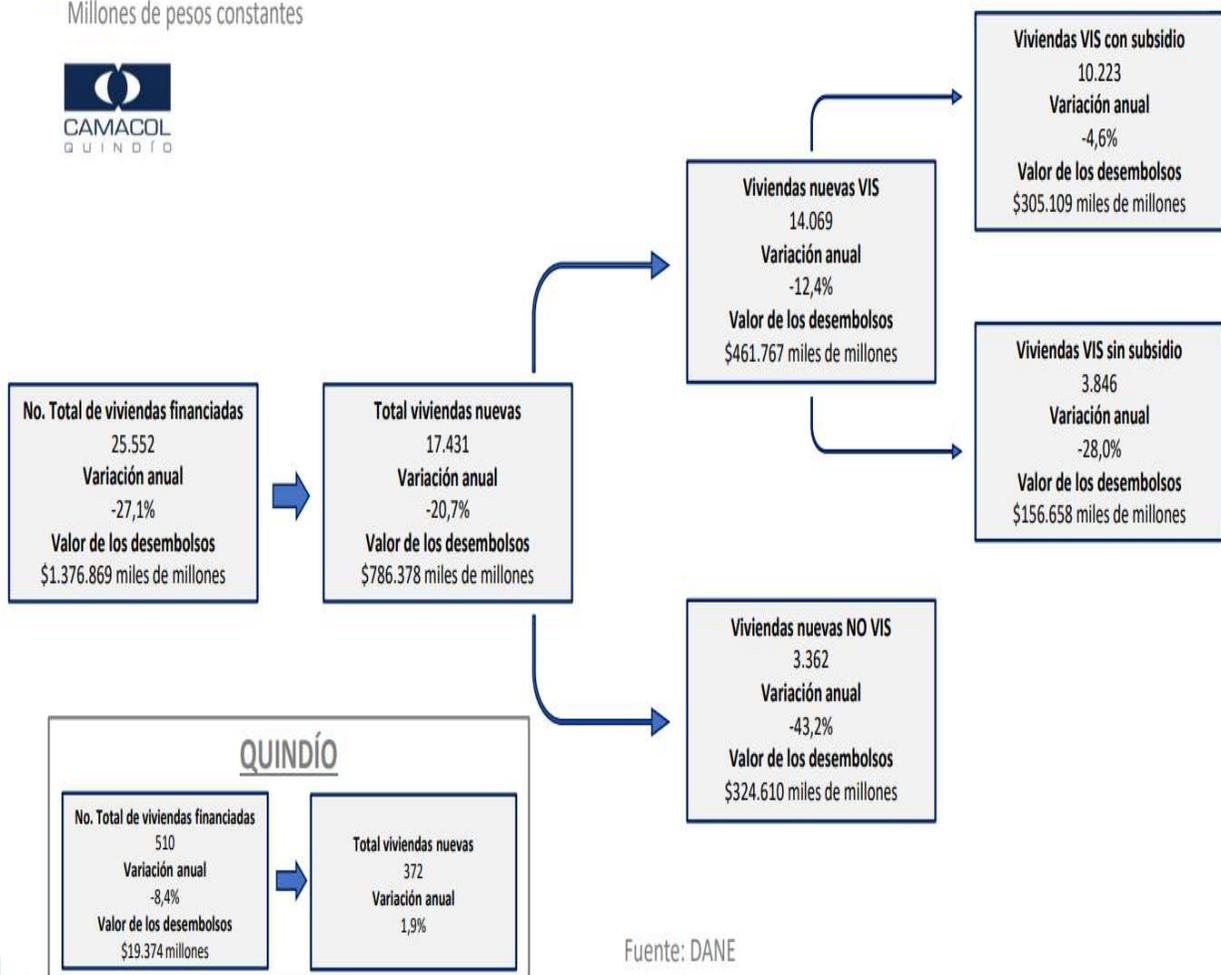
El sector constructor mueve la suma de \$760 mil millones de pesos anualmente, lo que equivale a un valor promedio de las viviendas vendidas de \$213 millones por unidad, de los cuales \$70,5 se pagan con créditos y el saldo de contado.

Del estudio de la oferta de vivienda para el año 2.020, se encontraron proyectos en las bases de datos de las cajas de compensación familiar, las revistas Estrenar Vivienda, La Guía y Metrocuadrado, entendiendo por proyecto para efectos del conteo general, la oferta de vivienda del mismo precio y área, lo cual implica que dentro de una misma urbanización podemos encontrar varios proyectos a cargo del mismo oferente.

Gráfico 18. Financiación de Vivienda. Nacional y Quindío. III 2020

Número de viviendas y valor de los desembolsos – III Trimestre de 2020

Millones de pesos constantes



Fuente: DANE

Gráfico 19. Producto Interno Bruto Colombia y Quindío. 2018-2019.

Miles de millones de pesos a precios corrientes y variación %

ACTIVIDAD ECONÓMICA	Colombia			Quindío		
	2018 ^p	2019 ^{pr}	Var %	2018 ^p	2019 ^{pr}	Var %
Producto Interno Bruto	985.931	1.061.730	7,7%	7.927	8.595	8,4%
Comercio al por mayor y al por menor	173.447	188.126	8,5%	1.644	1.782	8,4%
Administración pública y defensa	146.959	160.179	9,0%	1.407	1.541	9,5%
Industrias manufactureras	109.785	116.267	5,9%	364	384	5,8%
Actividades inmobiliarias	85.547	90.239	5,5%	800	837	4,6%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	67.522	72.381	7,2%	399	428	7,4%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	61.974	71.579	15,5%	1.261	1.472	16,7%
Construcción	65.509	66.924	2,2%	763	760	-0,4%
Explotación de minas y canteras	57.617	58.949	2,3%	28	28	0,4%
Actividades financieras y de seguros	42.552	46.512	9,3%	231	249	8,2%
Suministro de electricidad y gas	32.616	36.636	12,3%	195	214	9,8%
Información y comunicaciones	28.070	29.330	4,5%	174	180	3,1%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	23.192	24.801	6,9%	187	200	7,1%

**Comparativo PIB construcción
Eje Cafetero**

Departamentos	2018 ^p	2019 ^{pr}	Var%
Risaralda	1.232	1.311	6,4%
Caldas	1.107	1.115	0,7%
Quindío	763	760	-0,4%

Fuente: DANE



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 21. Oferta de Vivienda en el Quindío (muestra de proyectos).

PROYECTOS EN VENTA MERCADO			m2	Vr m2	Valor Total	TIPO
ARMENIA	CIUDADELA MONTECARLO GIRASOL	APTO	32,9	\$ 1.682.979	\$ 55.370.000	VIP
ARMENIA	ALAMOS 23	APTO	23,6	\$ 2.500.000	\$ 59.000.000	VIP
ARMENIA	RESERVA DE AGUA BONITA	APTO	33,8	\$ 2.000.000	\$ 67.600.000	VIP
ARMENIA	SAN LUIS REY PARQUE RESIDENC	APTO	25,1	\$ 2.988.048	\$ 75.000.000	VIP
ARMENIA	PORTAL DE ALAMOS	APTO	36,1	\$ 2.324.294	\$ 84.000.000	VIS
ARMENIA	TORRE KALESSI	APTO	31,5	\$ 3.300.000	\$ 103.884.000	VIS
ARMENIA	CIUDADELA COMFENALCO IV ET	APTO	57,7	\$ 1.837.407	\$ 106.000.000	VIS
ARMENIA	EL CAMINO DE COCORA	APTO	59,3	\$ 1.800.000	\$ 106.776.000	VIS
ARMENIA	MARBELLA URBANIZACION	APTO	74,2	\$ 1.597.035	\$ 118.500.000	VIS
ARMENIA	MATTIZ CONDOMINIO	APTO	48,4	\$ 2.979.119	\$ 144.100.000	NO VIS
ARMENIA	SENDERO DE LOS OCOBOS	APTO	50,9	\$ 3.440.118	\$ 174.930.000	NO VIS
ARMENIA	HORIZONTE VERDE	APTO	52,8	\$ 3.423.048	\$ 180.600.000	NO VIS
ARMENIA	SENDERO DE LOS OCOBOS	APTO	61,8	\$ 3.314.461	\$ 204.900.000	NO VIS
ARMENIA	ARBORETUM CONDOMINIO	APTO	68,0	\$ 4.002.551	\$ 271.973.310	NO VIS
ARMENIA	ARBORETUM CONDOMINIO	APTO	87,1	\$ 4.017.830	\$ 350.073.500	NO VIS
ARMENIA	ARBORETUM CONDOMINIO	APTO	108,2	\$ 3.371.143	\$ 364.892.500	NO VIS
ARMENIA	HORIZONTE VERDE	APTO	112,7	\$ 3.567.373	\$ 402.150.000	NO VIS
ARMENIA	ARBORETUM CONDOMINIO	APTO	124,0	\$ 3.494.972	\$ 433.376.580	NO VIS
CALARCA	LAURELES	APTO	48,0	\$ 1.791.667	\$ 86.000.000	VIS
CALARCA	EL CACIQUE	APTO	69,0	\$ 1.739.130	\$ 120.000.000	NO VIS
LA TEBAIDA	RESERVA DE LA COLINA	APTO	59,0	\$ 2.288.136	\$ 135.000.000	NO VIS
LA TEBAIDA	RESERVA DE LA COLINA	APTO	55,9	\$ 2.800.000	\$ 156.464.000	NO VIS
LA TEBAIDA	RESERVA DE LA COLINA	APTO	70,0	\$ 2.807.143	\$ 196.500.000	NO VIS
MONTENEGRO	ALAMOS DE POPORO	APTO	43,2	\$ 1.423.211	\$ 61.440.000	VIP
MONTENEGRO	AMARU	APTO	54,0	\$ 1.296.296	\$ 70.000.000	VIP
MONTENEGRO	ALAMOS DE POPORO	APTO	50,0	\$ 1.484.000	\$ 74.200.000	VIP
MONTENEGRO	EDIFICIO SANTAMARIA	APTO	54,0	\$ 1.851.852	\$ 100.000.000	VIS
MONTENEGRO	AMARU	APTO	151,5	\$ 1.650.165	\$ 250.000.000	NO VIS
PUEBLO TAPAO	VILLA ANTAWARA	APTO	68,0	\$ 3.088.235	\$ 210.000.000	NO VIS
PUEBLO TAPAO	VILLA ANTAWARA	APTO	150,6	\$ 2.324.037	\$ 350.000.000	NO VIS
QUIMBAYA	LOS PINOS	APTO	72,0	\$ 1.944.444	\$ 140.000.000	NO VIS
QUIMBAYA	TORRE QUIMBAYA	APTO	93,0	\$ 2.150.538	\$ 200.000.000	NO VIS



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



Cuadro 22. Oferentes de Proyectos de Vivienda en el Quindío.

Cuenta de Nombre Proyecto	Etiquetas de fila	Etiquetas	NO VIS	VIP	VIS	Total
CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU			19	1	2	22
CONSTRUCTORA DEL TORO			7		13	20
CONSTRUCTORA CENTENARIO			10			10
CONENCOS			4	1	3	8
INNOVA ARQUITECTURA INMOBILIARIAS			8			8
HERMON CONSTRUCTORA			4		3	7
GRUPO PLATINIUM				1	6	7
HLINCOBER			4			4
ALZATE & CO CONSTRUCTORA			4			4
SORIANO DELTORO			3		1	4
INGENIA CONSTRUCCIONES			1		2	3
CÓCORA PARQUE RESIDENCIAL			2	1		3
PROMOTORA INTEGRAL DE PROYECTOS			1	1	1	3
RIO ESPEJO PROMOTORAS			2		1	3
CONSTRUCTORA HERMÓN			2		1	3
URAKI CONSTRUCTORA INMOBILIARIA			2		1	3
CONSTRUINVERSIONES A&M SAS					3	3
JOSORIO CONSTRUCCIONES			2			2
ALCALA PROYECTOS INMOBILIARIOS			2			2
PRO ARQUITECTURA PROYECTOS INTELIGENTES			2			2
CONSTRUCTORA CALCAMAR			2			2
CONSTRUCTORA BUENDÍA			2			2
ARQUITECTOS E INGENIEROS ASOCIADOS			2			2
LA KONSTRUCTORA SMS			1		1	2
CONSTRUCCIONES B Y LOPEZ			2			2
CONSTRUCTODO DEBANA			1		1	2
INGESPACIOS CONSTRUCCIONES			2			2
GRUPO NATURA CONSTRUCTORA			2			2
INMOBILIARIA ALBERTO HURTADOS			1		1	2
CONSTRUCCIONES INGESPACIO			2			2
EL CAMINO DE COCORAS					2	2



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



m) Determinación de la Cantidad de m2 Requeridos y su valor.

Cuadro 23. Promedio de área construida de la Vivienda vendida en Armenia, 2005 a 2020.

	Promedio Área VIP	Promedio Área VIS	Promedio Área No VIS
Armenia	51,1	66,9	121,4
2005		48,0	91,1
2006		42,1	123,2
2007		50,0	130,1
2008		65,1	140,9
2009		60,8	179,5
2010		68,5	128,9
2011		77,0	116,3
2012		64,3	120,6
2013	51,5	70,3	114,0
2014	54,3	58,4	180,0
2015	52,3	64,9	110,7
2016		70,5	122,4
2017	31,2	71,2	142,9
2018		77,2	111,4
2019	40,0	63,9	122,0
2020	41,2	74,4	116,4

n) Valor de la Vivienda VIS por años.

El valor del m2 en Vivienda VIS debe ser analizado con referencia al año de la oferta, para el 2.012 estaba en \$1.213.022,0 y se ofertaban 50,45 m2 por unidad de vivienda, luego en el año 2.016 el valor por m2 estaba en \$1.544.829 con 51,80 m2 por unidad de vivienda, para el año 2.017 alcanzó la suma de \$1.711.740 para 51,20 m2 construidos, en 2.018 subió a la suma de \$1.871.534 para 48,62 m2 construidos y en 2.019 bajó a \$1.314.899 para 42,31 m2 construidos. Con un valor promedio para 50,12 m2 por unidad de vivienda en \$1.565.288 pesos.

En 2020 el valor de venta al público del metro cuadrado construido en Armenia se acerca a los \$2.112.622,0.

Si las cifras del Dane nos permitieran contar con los precios de venta del mercado, esta



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



información podría tomarse de dicha fuente, pero lamentablemente se tiene acceso sólo a las cifras de cantidad de unidades y de metros cuadrados y a los indicadores de precios, más no a los precios de venta.

Cuadro 24. Valor promedio de la oferta de Proyectos de Vivienda en el Quindío 2020.

PROM VALOR VENTA m2	Vr m2 Barato	Vr m2 Caro	PROMEDIO
VIP	\$ 1.910.648	\$ 2.500.000	\$ 1.902.315
VIS	\$ 2.071.751	\$ 3.300.000	\$ 2.322.929
NO VIS	\$ 2.876.910	\$ 4.017.830	\$ 2.848.302
PROMEDIO VIP-VIS	\$ 1.991.199	\$ 2.900.000	\$ 2.112.622

De todos estos proyectos podemos concluir que la oferta de Vivienda de Interés Prioritario es casi nula y por ello se tiene la necesidad de generarla desde el propio Municipio, para ello tenemos un referente que arroja un área promedio ofrecida de tan sólo 41,16 m² para la vivienda VIP y de 73,4 m² para la VIS.

La EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA prevé desarrollar por esta Invitación Abierta tres tipos de soluciones de vivienda en unidades de apartamentos en torres multifamiliares, con un área construida aproximada de 40, 55 y 61 m², con un valor de la compraventa aproximado de 90, 120 y 135 SMMLV respectivamente. El subsidio municipal será de aproximadamente 4,2 smmlv.

El reto del proyecto de vivienda municipal debe estar en salir a un precio de venta por m² aproximado a los \$2.006.156,00, lo que equivale al 95% del valor de venta en proyectos comerciales.

o) CONCLUSIONES.

En general el sector Infraestructura presenta resultados estables con tendencia continuada a la baja, con un comportamiento emprendedor en sus inversiones en propiedad, planta y equipo, pero muy conservador en términos de financiamiento ya que este está soportado en una estructura de patrimonio y no de deuda.

Camacol Nacional considera que a partir del año 2.021 el sector tendrá un mejor desempeño, lo cual compartimos pues ya se tocó fondo.



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



En materia de vivienda VIP y VIS la oferta en QUINDÍO es nula y por ello es oportuno que la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA desarrolle su propio proyecto de vivienda.

Los CONSTRUCTORES concentran su deuda a largo plazo, en crédito constructor, lo que les permite cumplir con los compromisos adquiridos en cada obra de infraestructura y así mantener una estructura de costos equilibrada.

A pesar de las reducciones en utilidades, los grandes CONSTRUCTORES se han fortalecido financieramente para enfrentar los nuevos proyectos de cuarta generación y otros. Los niveles de endeudamiento de los CONSTRUCTORES permiten observar que se encuentran alineados con la Matriz de Buenas Prácticas de Contratación.

Por el lado de la oferta se encuentra que la escasez de suelo aumenta el precio en la región y el aumento generalizado de los demás costos de la construcción, medidos a través del ICCV, están generando restricciones para los edificadores de forma tal que se está produciendo una reducción de la oferta de viviendas nuevas.

Ahora bien los programas de Gobierno se han consolidado como una herramienta importante de política, no solo en materia de ayuda a los hogares en su acceso a una vivienda nueva, sino también para impulsar el crecimiento del sector. Sin embargo, la dinámica de los programas ha variado de acuerdo con su segmento y lugar de ejecución.

En lo que respecta al segmento VIP, este mostró lamentables números de ejecución para el programa VIPA, pero resultó ser mucho menos dinámico en los otros programas, particularmente en FRECH II. Por lo tanto, es relevante analizar las condiciones de ejecución del segmento VIP, pues es el que mayor dificultad ha reflejado en la ejecución de sus cupos y el que está socialmente destinado a las familias con menores recursos.

Así las cosas, las diferencias en las condiciones de acceso y en los incentivos que posee cada programa pueden ser parte de los elementos que se deben analizar en una eventual nueva política de Gobierno.

De igual manera, los indicios sobre las preferencias reflejadas por los hogares objetivos de cada programa, producto de los resultados observados durante 2019 y 2020, son condiciones que el Gobierno debe tener en cuenta en su objetivo de mejorar el acceso a la vivienda a todos los colombianos.

Ya que el sector comienza un nuevo ciclo, los proyectos de vivienda VIP y VIS serán como siempre lo han sido en el pasado, los que apuntalen el crecimiento de las cifras del sector, agregando a ello que siguen teniendo los beneficios tributarios y gozarán de los subsidios a la demanda que permiten a los hogares alcanzar de manera más sencilla el cierre financiero.

En este análisis con base en cifras del mercado, contando con una muestra de 2.490 proyectos



Nit: 800.246.890-7

Empresa de Fomento de Vivienda de Armenia



es que eVivienda propone la estructuración del proceso licitatorio, en cuanto a precios y metros cuadrados construidos esperados. Ya que se nos dice por parte de oferentes potenciales que el negocio "No les dá", sin embargo al analizar el mercado lo que observamos es que sí dá.

Para la EMPRESA DE FOMENTO DE VIVIENDA DE ARMENIA las variables a estudiar son el precio final de la vivienda y la cantidad de metros cuadrados construidos ofrecidos, ya que las especificaciones técnicas con las que se debe ejecutar el proyecto ya han sido establecidas con base en los estándares mínimos que regulan las normas técnicas de construcción como la Norma Nacional de Sismo Resistencia NSR-10, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Reglamento Técnico de Telecomunicaciones RITEL, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS 2000 y las Normas Técnicas de Calidad.

Elaboro Ebusiness Vivienda, NIT. 900.141.359-8 Contrato 017-2021 con Fomvivienda.

ⁱ ¿QUÉ ES EL PROPÓSITO SUPERIOR? De manera muy básica es la razón de ser de la Empresa, el *Para Qué* existe. Podríamos decir que, si el Propósito Superior es el *Para Qué* de las Organizaciones, la Misión es el *Qué* (qué hace y para quién), la *Visión* es el *Dónde* (se visualiza en el futuro), la *Estrategia* es el *Cómo* (va a lograr sus objetivos) y los *Valores* la *Forma* (en que está comprometido para conseguirlos). Tomando una definición más formal, la de EY Beacon Institute y Harvard Business Review que dice "*Una razón de ser aspiracional, que inspira y hace un llamado a la acción a la empresa, generando beneficios a la sociedad*".

ⁱⁱ RESPONSABILIDAD. Esto que parece mal escrito, en realidad es un término que ya desde hace tiempo se viene utilizando, como traducción del término "accountability" y sería un derivado del término "responderé" y refiere qué o a quiénes se atribuye esta responsabilidad, o esta obligación de responder. Pues bien, en democracia significa la responsabilidad ante la comunidad de los funcionarios públicos, electos o designados, de rendir cuentas, que no es forzosamente, o solamente la obligación de rendición de la utilización de los fondos públicos bajo su administración, sino que comprende también la obligación de responder como obligación y el compromiso moral y legal frente a los ciudadanos. Esta obligación no obstante estar incluida en la Constitución Nacional, no ha sido "internalizada", ni por los funcionarios ni tampoco advertida por una parte de los ciudadanos.