



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

# **BARRANQUILLA ES VIVIENDA**



**Mitechopropio**

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

**Septiembre 2024**

**Alejandro Char Chaljub**  
**Alcalde de Barranquilla**

**Ana María Aljure**  
**Gerente de Ciudad**



BARRANQUILLA.GOV.CO

## **Edición**

María Luisa Prado Mosquera

## **Autores**

María Luisa Prado  
Johana Lara  
David Ladino  
María Camila Linero  
Nora Burgos

## **Diseño y diagramación**

Gabriela Llanos López

## Resumen

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

El presente estudio examina la evolución de la política habitacional en Barranquilla, con énfasis en la estrategia “Mi Techo Propio”. Abarca el impacto económico de una política de vivienda en el sector inmobiliario y de construcción, la democratización de la vivienda social en Colombia y la integración de esta iniciativa en el marco jurídico actual. Así mismo, analiza el déficit habitacional, las políticas antecesoras y los cambios normativos y de coyuntura que han propiciado de “Mi Techo Propio”. Concluye evaluando el componente de sostenibilidad del programa, destacando los fundamentos y beneficios previstos de esta estrategia en materia de construcción sostenible en el país.

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

## Tabla de contenido

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introducción</b>                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>Vivienda y construcción:</b>                                                                      |           |
| <b>Importancia en el desarrollo económico</b>                                                        | <b>7</b>  |
| Evolución de los sectores de la Construcción y las Actividades Inmobiliarias en la economía nacional | 7         |
| Generación de empleo en el Sector de la Construcción e Inmobiliario                                  | 10        |
| Importancia de la Vivienda de Interés Social en el desarrollo urbano en Barranquilla                 | 12        |
| Contexto actual de ambos sectores                                                                    | 13        |
| <b>Democratización de la vivienda social en Colombia y Barranquilla</b>                              | <b>22</b> |
| Evolución histórica de las políticas de vivienda social en Colombia                                  | 22        |
| Evolución de las estrategias de democratización de vivienda en Barranquilla                          | 23        |
| <b>Legislación y normativas en torno al fomento de la vivienda</b>                                   | <b>24</b> |
| <b>Estrategia “Mi Techo Propio”</b>                                                                  | <b>28</b> |
| <b>Mi Techo Propio: Proyecto líder en sostenibilidad</b>                                             | <b>31</b> |
| La Sostenibilidad en el contexto nacional                                                            | 31        |
| Criterios de sostenibilidad aplicados al programa “Mi techo Propio”                                  | 32        |
| Equipamiento social en el marco de Mi Techo Propio                                                   | 38        |
| Innovación Tecnológica: Plataforma Digital Mi Techo Propio                                           | 39        |
| <b>Glosario</b>                                                                                      | <b>44</b> |



## Introducción

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

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

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

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

Más preocupante aún es el 6,8% de déficit cuantitativo, que indica una escasez en la cantidad de viviendas disponibles para cubrir la demanda de la población. Este último porcentaje representa los hogares que habitan en viviendas compartidas (más de una familia viviendo en la misma casa), habitaciones o posadas, en incluso viviendas con deficiencias estructurales o de espacio tan severas que la única solución viable es la construcción de nuevas unidades habitacionales.

En Barranquilla, los datos más recientes del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) del DANE (2018)<sup>2</sup> revelan un panorama habitacional que, aunque mejor que el promedio nacional, aún enfrenta desafíos significativos. La capital del Atlántico presenta un déficit cualitativo del 20,9% y un déficit cuantitativo del 5,1%, que representa 79.238 y 15.618 hogares en la ciudad respectivamente. Estas cifras, si bien inferiores a las medias nacionales, subrayan la urgente necesidad de implementar acciones efectivas para abordar la problemática de vivienda en la ciudad.

<sup>1</sup> Encuesta Calidad de Vida (ECV)- DANE

<sup>2</sup> Censo Nacional de Población y Vivienda - DANE (2018)



En este escenario, el sector de la construcción desempeña un doble papel de vital importancia. Por un lado, actúa como motor económico fundamental, generando aproximadamente 1,6 millones de empleos, lo que representa el 7% del total de trabajadores en el país, según la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE de mayo 2024. Por otro, se posiciona como instrumento indispensable para materializar el derecho constitucional a una vivienda digna, contribuyendo directamente a la reducción del déficit habitacional.

Para afrontar esta problemática habitacional, el gobierno ha puesto en marcha iniciativas clave, destacando la creación y regulación de las Viviendas de Interés Prioritario (VIP) y las Viviendas de Interés Social (VIS). Estos modelos habitacionales se han concebido para facilitar el acceso a hogares de bajos ingresos, con precios de venta controlados que no pueden superar ciertos umbrales<sup>3</sup>. Específicamente, el valor máximo de las VIP se fija en 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), mientras que el tope para las VIS se establece en 150 SMMLV. Se persigue democratizar la adquisición de inmuebles, en consonancia con el mandato constitucional de garantizar un hogar digno para los colombianos más vulnerables.

Si bien estas iniciativas marcan un avance a destacar, los datos revelan que aún no son suficientes para cerrar la brecha habitacional en el país. Los persistentes índices de déficit cuantitativo evidencian la necesidad de fortalecer y expandir estas políticas, además de implementar estrategias innovadoras adaptadas a cada contexto local. En respuesta a esta apremiante situación, la administración distrital de Barranquilla, encabezada por el alcalde Alejandro Char, ha puesto en marcha el programa 'Mi Techo Propio' como uno de sus proyectos emblemáticos.

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

<sup>3</sup>Lara Silva, J. B. (2017). Impacto en el desarrollo urbano en el departamento del Atlántico del programa *MI CASA YA AHORRADORES VIPA*: Evaluación de las transformaciones espaciales asociadas a las dinámicas urbanas en Barranquilla, Soledad y Galapa, (Atlántico), 2014-2016. [Trabajo de Grado para aspirar al título de Maestría en Urbanismo y Desarrollo Territorial, Universidad del Norte].

## Vivienda y construcción: Importancia en el desarrollo económico

### Evolución de los sectores de la Construcción y las Actividades Inmobiliarias en la economía nacional

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

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



La **industria manufacturera**, por ejemplo, experimenta un notable impulso gracias a la creciente demanda de materiales como cemento, acero, vidrio y productos de madera.



Paralelamente, el sector de **transporte y logística** se ve favorecido por la necesidad de movilizar estos insumos a los sitios de obra.



El ámbito de **servicios profesionales**, que engloba arquitectos, ingenieros, topógrafos y consultores ambientales, se ve impactado también por la demanda de sus competencias especializadas.

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

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

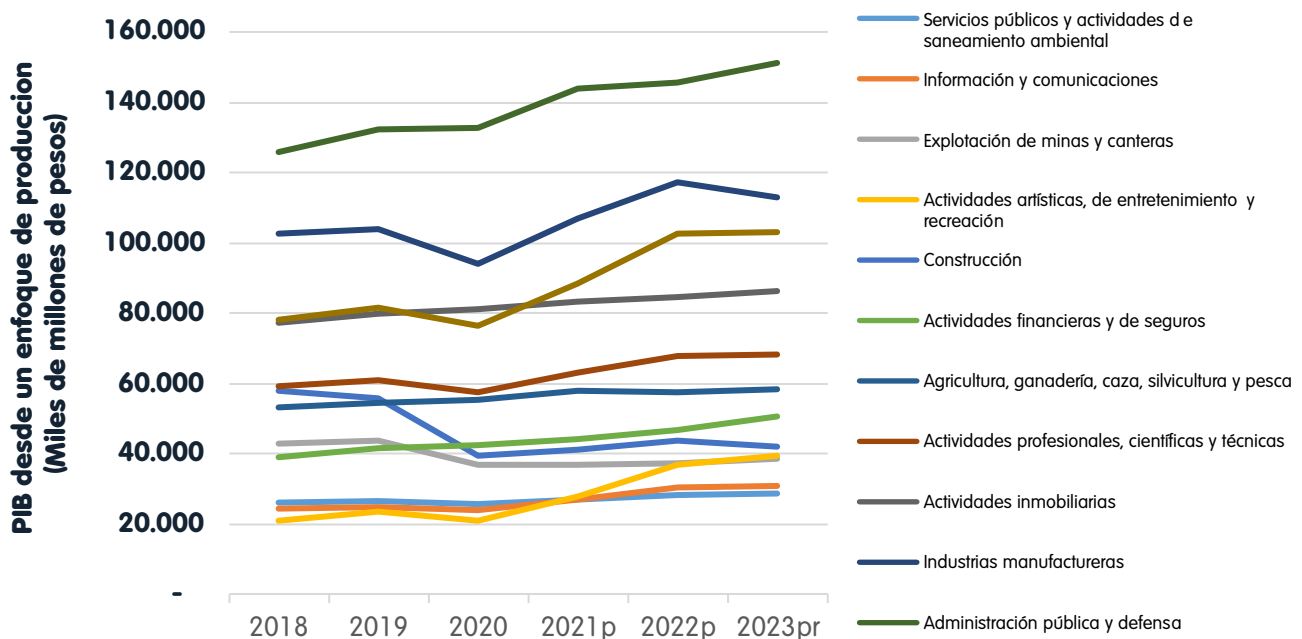
<sup>4</sup> Este enfoque ofrece una visión integral de cómo estos sectores definidos por el DANE como las actividades involucradas en la creación de bienes y servicios para satisfacer directa o indirectamente las necesidades humanas, clasificadas según la cuarta revisión del CIIU en Colombia (DANE,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

Al analizar el Producto Interno Bruto (PIB) desde la perspectiva de la producción<sup>4</sup>, según datos del DANE publicados el 15 de febrero de 2024, es posible observar la importancia de ambos sectores en el panorama colombiano. Estas cifras revelan que, a pesar de que el comercio al por mayor y al por menor, la administración pública y la industria manufacturera se posicionan como los sectores líderes, representando aproximadamente el 44% de la producción bruta del país; la construcción, aunque ocupa el noveno lugar en producción, mantiene una relevancia en la economía nacional precisamente por el factor multiplicador mencionado.



Las actividades inmobiliarias son el cuarto sector con mayor participación nacional, y ambos contribuyen con un **11%** a la producción nacional en 2023.

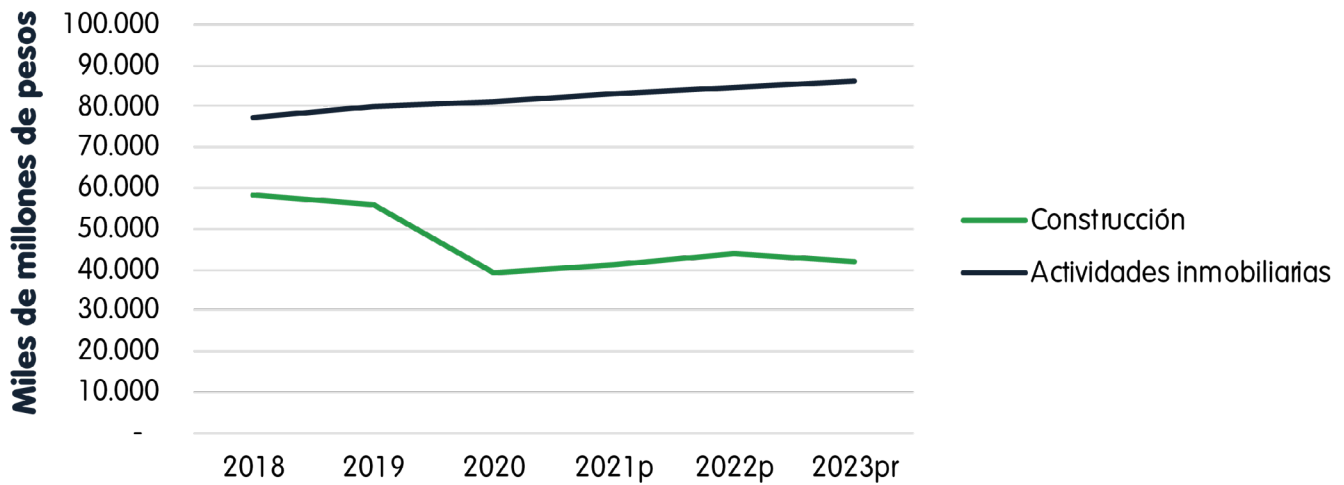
### PIB desde un enfoque de producción a precios constantes de las principales ramas de la economía colombiana



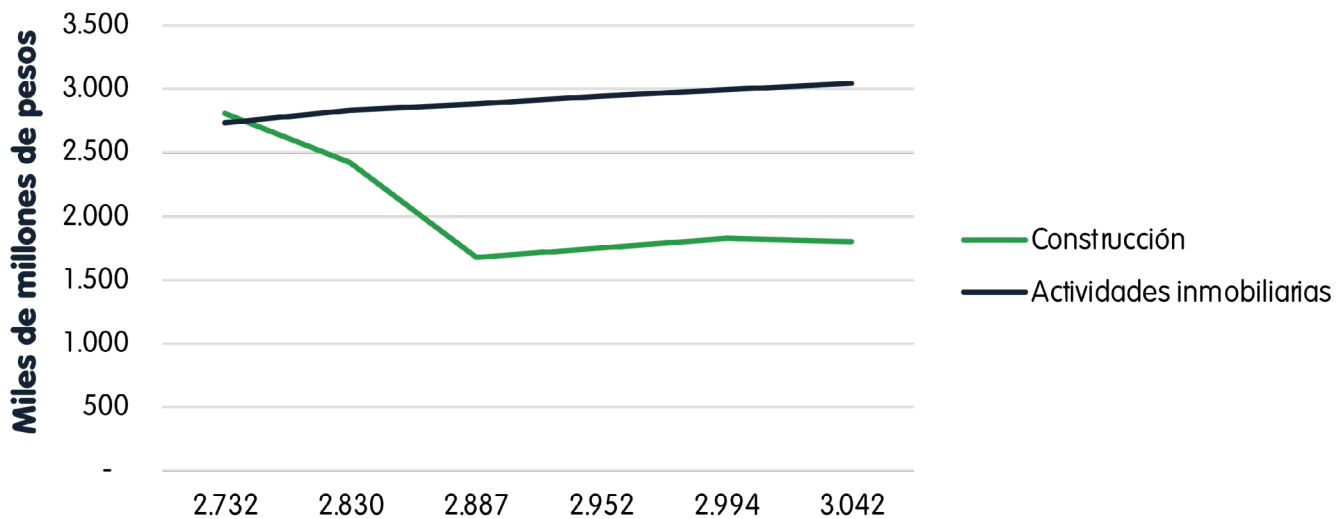
Fuente: Cuentas Nacionales, DANE (2024) p: Provisional. pr: Premilinar

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

### PIB Colombia por sectores Valor agregado. Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015



### PIB Atlántico por sectores Valor agregado. Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015



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

Después de pandemia, las cifras que detallan la evolución del PIB en los sectores de construcción e inmobiliario sugieren que ambos han seguido trayectorias distintas, fenómeno que se observa tanto a nivel nacional como en el Atlántico. Desde 2018, justo antes de pandemia, las actividades inmobiliarias venían mostrando una leve tendencia al crecimiento y a pesar de la pandemia del COVID – 19 demostraron ser resilientes durante la crisis. En contraste, el sector de la construcción fue particularmente afectado durante la cuarentena nacional en Colombia (y el mundo). En el primer trimestre de 2020, experimentó una caída del 9,4%, siendo el sector más golpeado. El subsector edificador registró un decrecimiento del 4,6% anual, con segmentos como oficinas, educación y hoteles sufriendo caídas más pronunciadas debido a la alta vacancia. Las licencias para vivienda y destinos no habitacionales disminuyeron un 58,6% y 44,8% respectivamente, mientras que los costos de construcción de vivienda aumentaron un 3,42% anual en abril, principalmente debido al incremento en el precio de los insumos<sup>5</sup>.

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

## Generación de empleo en el Sector de la Construcción e Inmobiliario

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

Estudios de CAMACOL revelan que:



Por cada **25 metros cuadrados de vivienda de interés social** construidos, se generan cuatro empleos: uno directo y tres indirectos. Lo más significativo, sin embargo, es el impacto expansivo en sectores económicos asociados a la construcción.

Esta dinámica no solo crea empleo, sino que impulsa un crecimiento económico integral, abarcando desde la producción de materiales hasta servicios especializados, consolidando así a la construcción como un motor clave del desarrollo económico<sup>6</sup>.

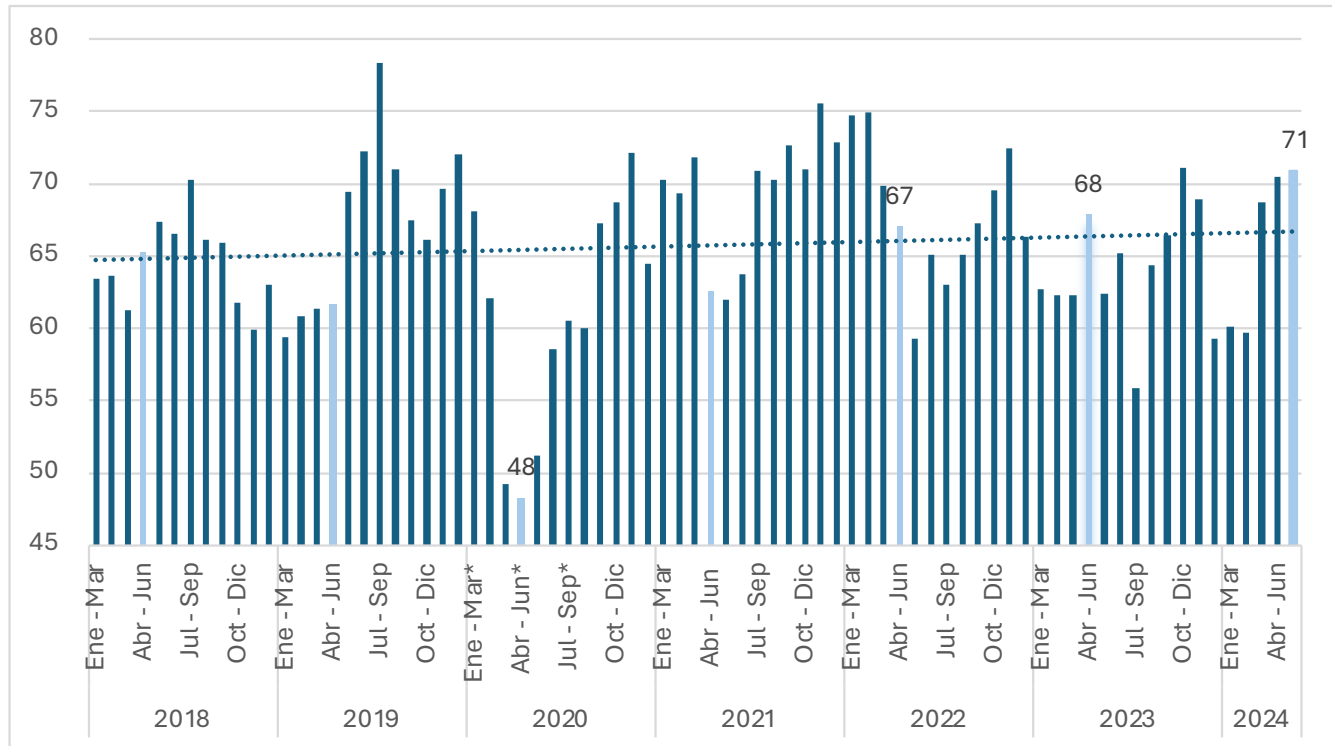
<sup>5</sup> Grupo Bancolombia (2020). Investigaciones Económicas. Se evidencia el impacto de la pandemia en el sector construcción Recuperado de : <https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/sector-cemento/impacto-pandemia-sector-construccion-marzo-2020>

<sup>6</sup> Camacol (2017) PROYECTO DE Investigación DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES EN COLOMBIA [https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Proyecto%20Investigativo%20del%20Sector%20de%20la%20Construccion\\_0.pdf](https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Proyecto%20Investigativo%20del%20Sector%20de%20la%20Construccion_0.pdf)



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

### Ocupados en el Sector de Construcción en Barranquilla A.M (en miles de personas)



Fuente: DANE - Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH)

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



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

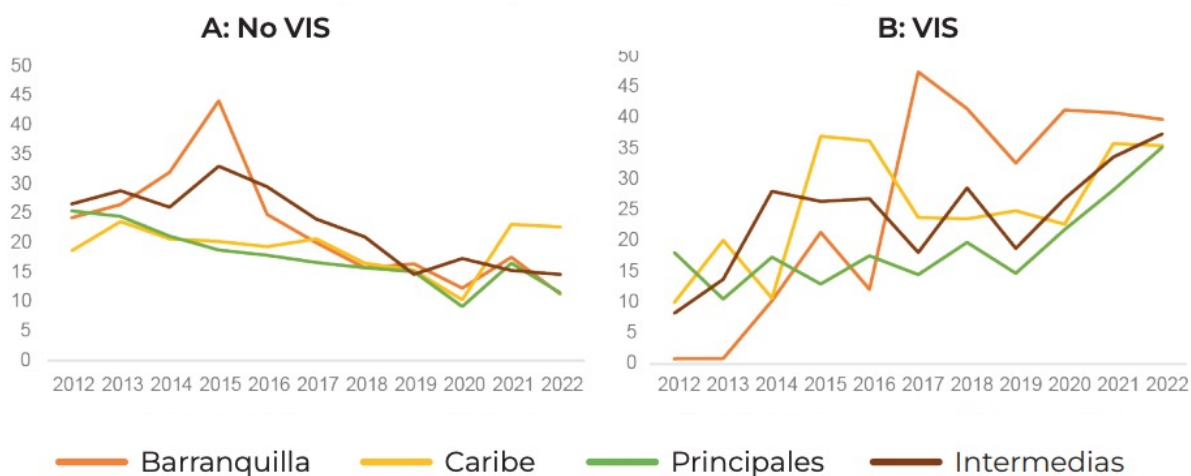
## Importancia de la Vivienda de Interés Social en el desarrollo urbano en Barranquilla

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

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

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

### Iniciación de proyectos de vivienda (unidades por 1.000 habitantes)



Fuente: Cálculos de Vergel -Tovar et al (2023) con estadísticas de Coordinada Urbana (Camacol, 2023) y DANE

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

Esta adaptabilidad ha sido crucial no solo para sostener la actividad económica, sino también para responder a las crecientes necesidades habitacionales de la población, incluyendo el desafío demográfico presentado por la llegada de migrantes venezolanos.

### Entre 2017 y 2022:

Las iniciaciones anuales de VIS en Barranquilla promediaron



**40,6**  
unidades por  
cada **1.000**  
habitantes



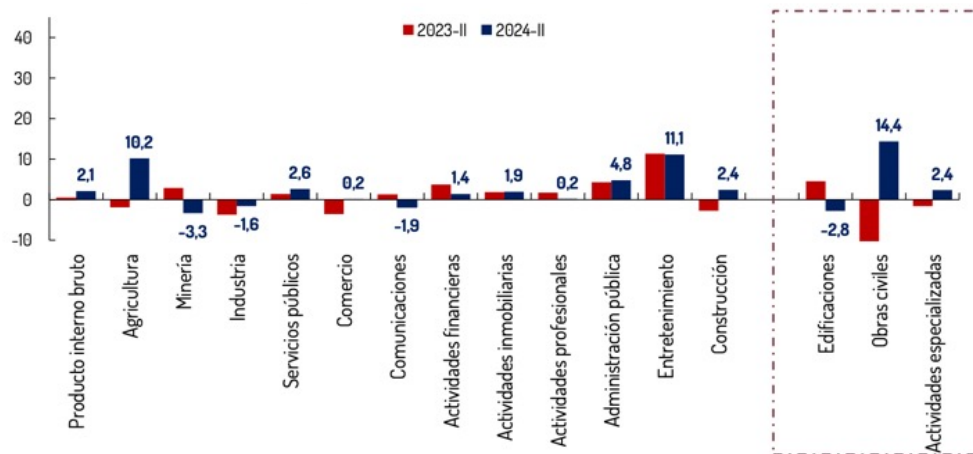
Una cifra que refleja el extraordinario ritmo de construcción en este segmento. El impacto del sector inmobiliario en Barranquilla va más allá de la mera actividad constructora; ha sido un motor de **transformación urbana, generación de empleo y mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.**

### Contexto actual de ambos sectores

El sector de la construcción en Barranquilla y Colombia ha experimentado avances y desafíos en el primer y segundo trimestre de 2024. Durante este último, el PIB total nacional presentó un crecimiento anual de 2,1%, superior al 0,4% del segundo trimestre de 2023. En este periodo el sector de la construcción a pesar de que se registró un crecimiento de 2,4% anual, se experimentó un decrecimiento del sector de edificaciones en -2,8%, contrarrestado por los crecimientos del sector de obras civiles y del sector de actividades especializadas en 14,4%, 2,4% respectivamente<sup>8</sup>.



### Producto Interno Bruto - Oferta Variación anual del PIB trimestral Segundo trimestre del año -2023 vs 2024

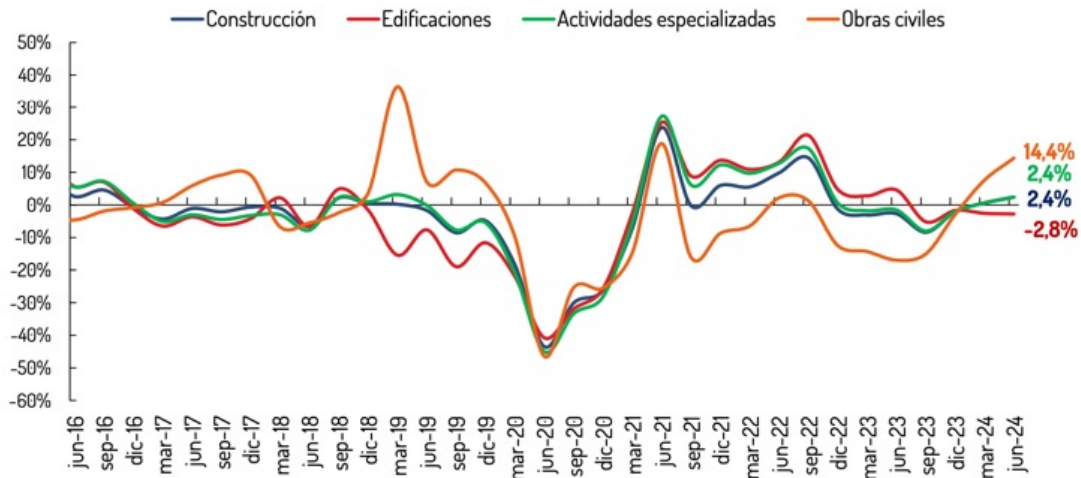


Fuente: DANE. Elaboración Camacol.

\*Cálculos con base en datos originales, a precios constantes del 2015

<sup>8</sup> CAMACOL. (2024). Informe de actividad edificadora, septiembre de 2024. Elaboración propia con base en datos originales del DANE. <https://www.camacol.org.co>

## Producto Interno Bruto - Oferta Variación anual del valor agregado Construcción 2016 - 2024



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

Según el censo de edificaciones (CEED) presentado por el DANE<sup>9</sup>, de acuerdo con el estado de las obras, entre el primer trimestre de 2024 y el segundo trimestre de 2024, el área culminada disminuyó en 8,0%, el área en proceso aumentó en 0,1% y el área paralizada presentó una reducción de 1,2%. Respecto al área culminada, el destino que más contribuyó a la variación de -8,0% fue apartamentos al restar 6,9 puntos porcentuales.

Por su parte, al analizar el área en proceso de construcción en Barranquilla A.M. es posible observar que durante el primer trimestre de 2024 esta se contrajo un **2,4%**, pasando de **2.381.291 m<sup>2</sup>** a **11.939.128 m<sup>2</sup>** entre el último trimestre de 2023 y el primero de 2024. Durante el segundo trimestre de 2024, se registra una variación del **0,6%** en el área total en proceso de construcción, esto podría significar indicios de recuperación del sector en Barranquilla y su área metropolitana.

La situación que atravesó el sector durante el primer semestre del año se atribuye a diversos factores macroeconómicos, incluyendo el aumento en los costos de insumos de construcción, la inflación y el encarecimiento del crédito hipotecario. **Sin embargo, es alentador observar una desaceleración en el ritmo de crecimiento de los costos de construcción en Barranquilla A.M., en lo que va del año hasta junio, se presenta una variación del 4,33%, aproximadamente 4,01 puntos porcentuales menos que el mismo periodo del año pasado.**

<sup>9</sup> El Censo de Edificaciones (CEED) es una operación estadística trimestral que evalúa la actividad edificadora, cuya última información disponible se publicó el 13 de agosto de 2024. Para más información, visita [DANE] <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>.

El **mercado laboral del sector de la construcción**  
en Barranquilla A.M., en el trimestre abril – junio de 2024:



Empleó a

**70.422**

personas



Presentando un aumento de aproximadamente **3.000** empleos respecto al año anterior.

Representando cerca del **8%** de la población ocupada.



Empleó a

**16.000**

personas



Presentando un aumento mucho menor de cerca de **900** empleos en este trimestre.

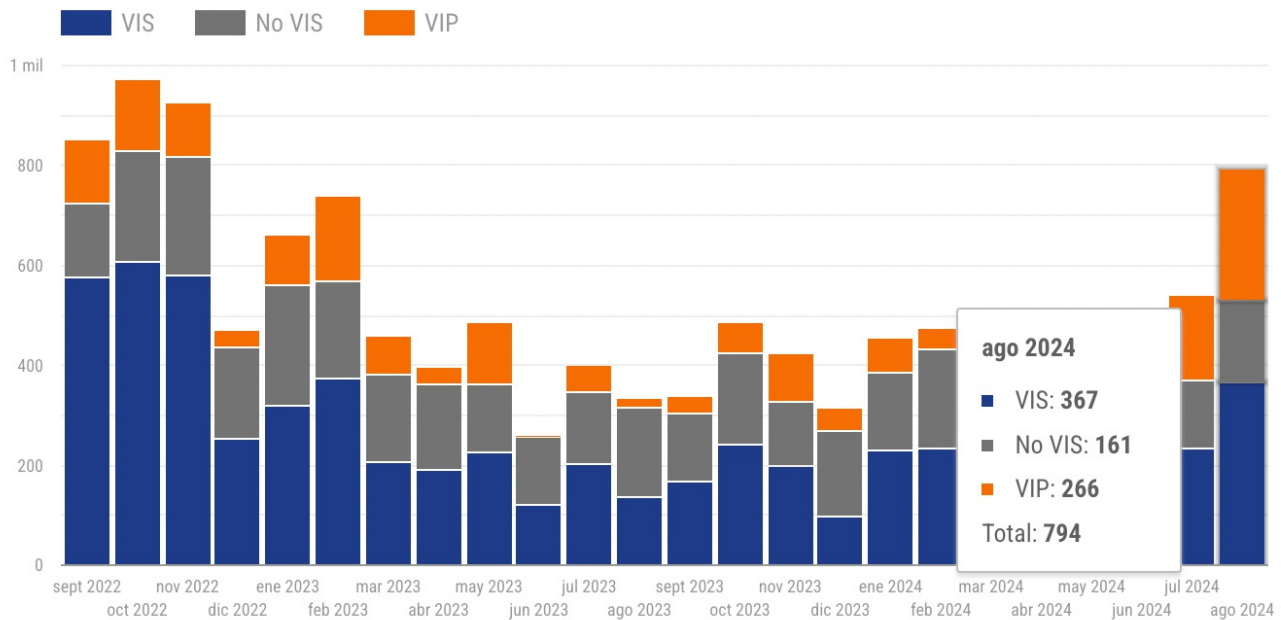
Además del mercado laboral, este primer semestre se ha visto un cambio de panorama en el mercado inmobiliario de Barranquilla que muestra signos de resiliencia y recuperación en el ritmo de ventas, según los datos proporcionados por Camacol.

En el mes de agosto de 2024, la ciudad registró un incremento sustancial de un **137% en las ventas totales de vivienda nueva**, con un crecimiento especialmente significativo en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS). Durante este mes, se reportaron ventas de **794 unidades de vivienda en la ciudad**, siendo este el número más alto de ventas en los últimos dos años.



Estos datos concuerdan con el comienzo de las asignaciones de subsidios distritales de vivienda **"Mi Techo Propio"**. Más allá de subrayar el dinamismo del sector inmobiliario en Barranquilla y su capacidad para adaptarse a las condiciones del mercado, especialmente en el segmento de vivienda asequible, resaltan el impacto que ha tenido el incentivo de la alcaldía en impulsar este sector de la economía.





Fuente: Camacol

De acuerdo con Fedesarrollo:

La confianza de los consumidores para junio de 2024 en Barranquilla fue de

 **5,9%**



Con un aumento de **21,1 puntos porcentuales** respecto al mes anterior que refleja la seguridad de los ciudadanos en la economía local, la ciudad se posiciona como el único dominio del país con un índice positivo en la confianza del consumidor.

Para el mismo mes, la disposición para adquirir vivienda fue en **-9,0%**. A pesar de ubicarse en terreno negativo, se puede observar una mejora en la disponibilidad, de compra de vivienda ya que esta aumentó **22,6 puntos porcentuales** con respecto al mes anterior.

La situación del sector de la construcción en Colombia atraviesa un período complejo, con los gremios haciendo un llamado urgente a la reactivación, respaldado por estadísticas preocupantes.

En este contexto, iniciativas como **“Mi Techo Propio”** en Barranquilla, que facilitan el acceso a vivienda mediante subsidios, emergen como estrategias oportunas y cruciales que ejemplifican políticas efectivas para revitalizar el sector. La ampliación de estos programas, junto con incentivos para la innovación en construcción sostenible y tecnologías verdes, pueden impulsar la competitividad a largo plazo.





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

## Análisis del déficit habitacional en Colombia, Atlántico y Barranquilla

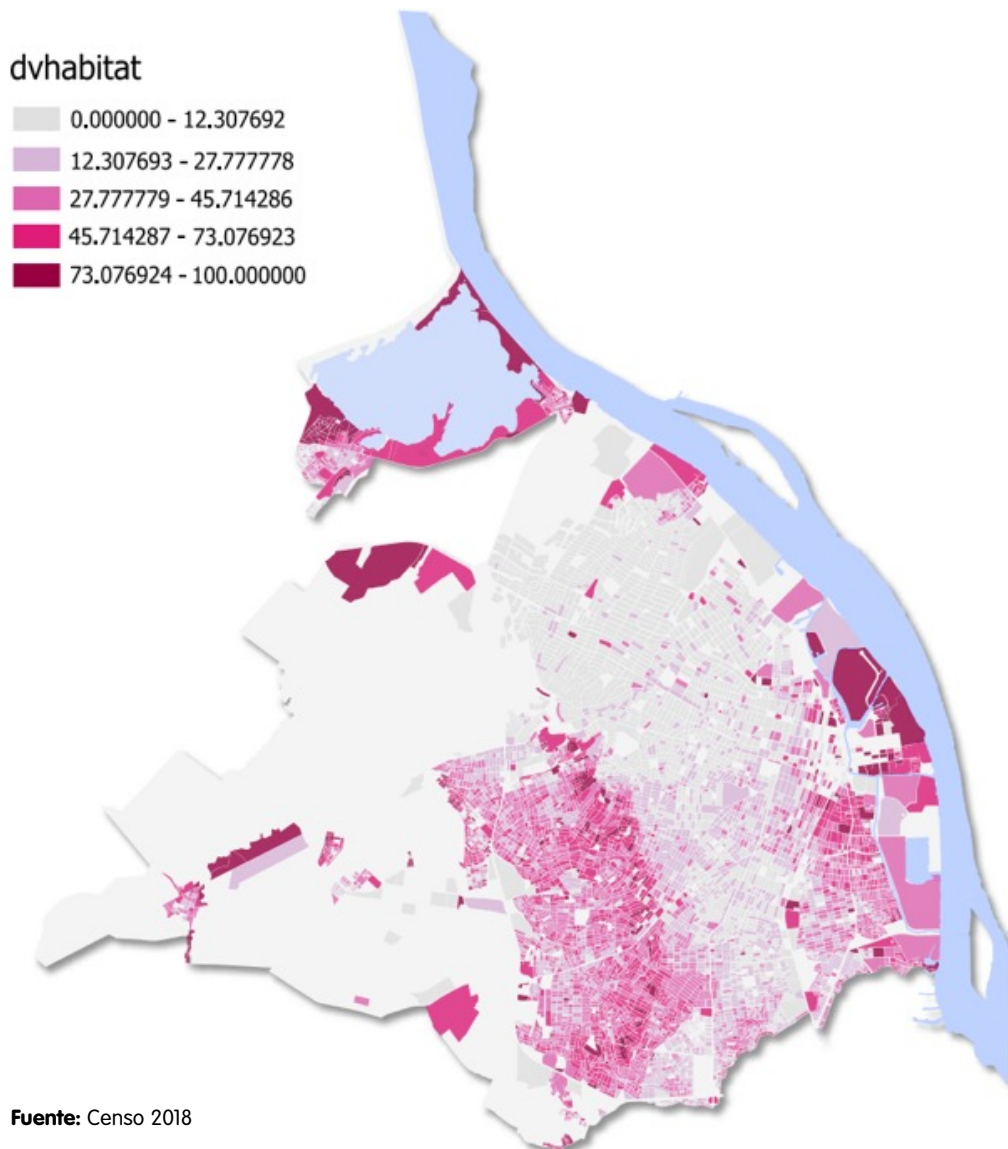
El déficit habitacional es un concepto fundamental para comprender las condiciones de vivienda de una población. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) de Colombia, este déficit se compone de dos dimensiones: **el Déficit Cuantitativo y el Déficit Cualitativo**. Cada dimensión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

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

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

De acuerdo con los datos del CNPV 2018, a nivel nacional, el total de hogares considerados para el cálculo del Déficit Habitacional, excluyendo aquellos que habitan en viviendas étnicas o indígenas, es de **14.060.645**. De estos, **5.144.445** se encuentran en situación de Déficit Habitacional, lo que representa un **36,6%** del total. Este déficit puede calcularse a nivel municipal total y desagregarse por dominio geográfico (cabeceras municipales, centros poblados y rural disperso) y por sexo del jefe de hogar.

### Mapa 1. Déficit habitacional de Barranquilla – Censo 2018



Fuente: Censo 2018

**En el caso específico de Barranquilla, según el Censo de 2018:**

**26,03%**  
Total déficit  
habitacional

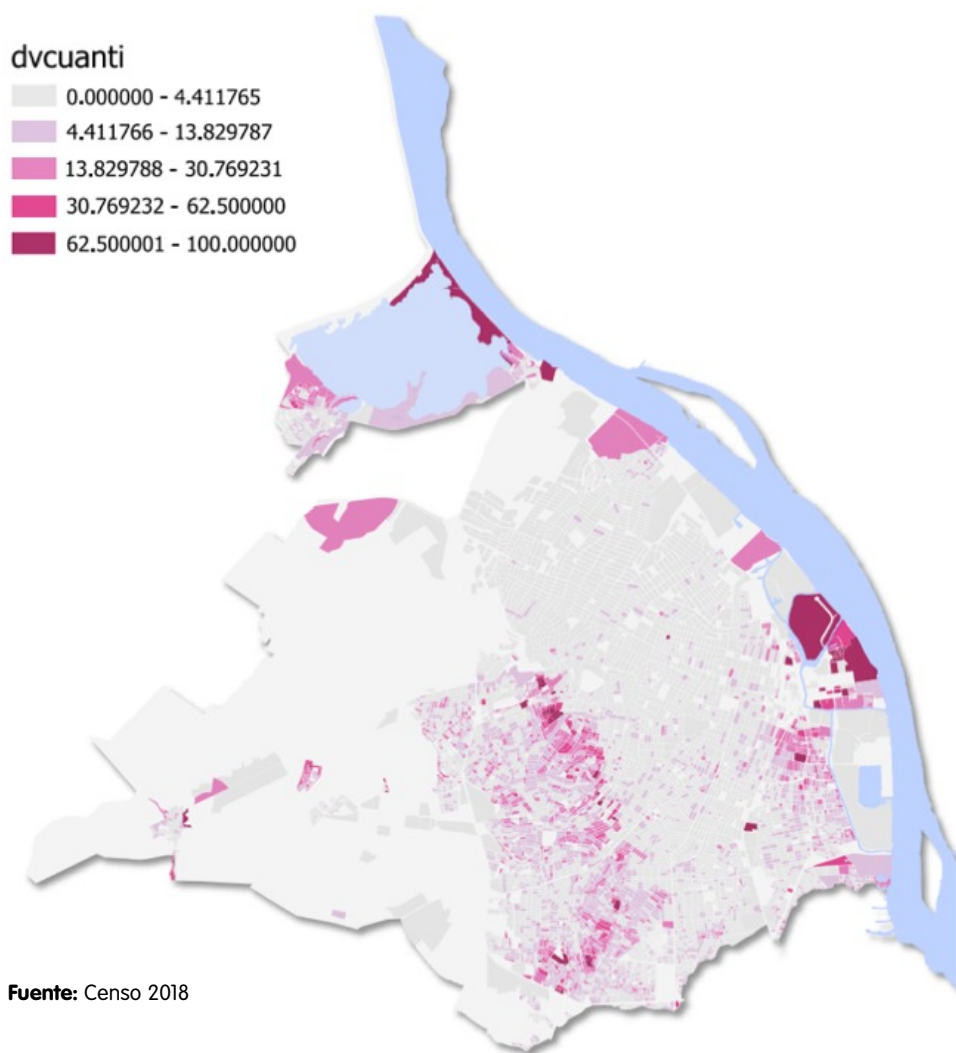
**5,13%**  
Déficit  
cuantitativo

**20,9%**  
Déficit  
cualitativo



Esto significa que aproximadamente **3 de cada 10 hogares** en Barranquilla presentaban alguna necesidad habitacional insatisfecha, como viviendas construidas con materiales inadecuados, hacinamiento o falta de acceso a servicios públicos.

**Mapa 2. Déficit cuantitativo de Barranquilla – Censo 2018**



Fuente: Censo 2018

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

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

**Tabla. Resultados Encuesta de Calidad de Vida 2023 - Atlántico**

|                                                              |                           | Total | Cabecera | Centros poblados y rural disperso |      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|-------|----------|-----------------------------------|------|
| Total hogares en viviendas distintas de tradicional indígena |                           | Total | 795      | 756                               | 39   |
| Déficit cuantitativo                                         |                           | Total | 25       | 23                                | 1    |
|                                                              |                           | %     | 3,1      | 3,1                               | 3,6  |
| Déficit cualitativo                                          |                           | Total | 206      | 185                               | 22   |
|                                                              |                           | %     | 26,0     | 24,5                              | 54,6 |
| Déficit habitacional                                         |                           | Total | 231      | 208                               | 23   |
|                                                              |                           | %     | 29,0     | 27,5                              | 58,3 |
| Cuantitativo                                                 | Tipo de vivienda          | Total | 0        | 0                                 | 0    |
|                                                              |                           | %     | 0,0      | 0,0                               | 0,0  |
|                                                              | Material de paredes       | Total | 7        | 6                                 | 1    |
|                                                              |                           | %     | 0,9      | 0,8                               | 2,6  |
|                                                              | Cohabitación              | Total | 7        | 6                                 | 1    |
|                                                              |                           | %     | 0,9      | 0,8                               | 2,6  |
|                                                              | Hacinamiento no mitigable | Total | 13       | 13                                | 0    |
|                                                              |                           | %     | 1,6      | 1,7                               | 1,0  |

|                    |                                            |              |      |      |      |
|--------------------|--------------------------------------------|--------------|------|------|------|
| <b>Cualitativo</b> | <b>Hacinamiento mitigable</b>              | <b>Total</b> | 150  | 138  | 12   |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 18,8 | 18,2 | 29,7 |
|                    | <b>Hacinamiento mitigable jerarquizado</b> | <b>Total</b> | 145  | 133  | 11   |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 18,2 | 17,7 | 28,3 |
|                    | <b>Material de pisos</b>                   | <b>Total</b> | 15   | 13   | 2    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 1,9  | 1,7  | 5,8  |
|                    | <b>Material de pisos jerarquizado</b>      | <b>Total</b> | 10   | 8    | 2    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 1,2  | 1,1  | 3,9  |
|                    | <b>Cocina</b>                              | <b>Total</b> | 52   | 46   | 6    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 6,6  | 6,1  | 15,6 |
|                    | <b>Cocina jerarquizada</b>                 | <b>Total</b> | 45   | 39   | 6    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 5,7  | 5,2  | 14,8 |
|                    | <b>Agua para cocinar</b>                   | <b>Total</b> | 28   | 18   | 9    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 3,5  | 2,4  | 23,5 |
|                    | <b>Agua para cocinar jerarquizada</b>      | <b>Total</b> | 24   | 15   | 9    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 3,0  | 2,0  | 22,2 |
|                    | <b>Alcantarillado</b>                      | <b>Total</b> | 56   | 52   | 4    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 7,1  | 6,9  | 10,5 |
|                    | <b>Alcantarillado jerarquizado</b>         | <b>Total</b> | 50   | 47   | 3    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 6,3  | 6,2  | 8,7  |
|                    | <b>Energía</b>                             | <b>Total</b> | 1    | 0    | 0    |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 0,1  | 0,1  | 0,6  |



|                    |                                            |              |     |     |     |
|--------------------|--------------------------------------------|--------------|-----|-----|-----|
| <b>Cualitativo</b> | <b>Energía jerarquizada</b>                | <b>Total</b> | 1   | 0   | 0   |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 0,1 | 0,1 | 0,5 |
|                    | <b>Recolección de basuras</b>              | <b>Total</b> | 28  | 24  | 4   |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 3,5 | 3,2 | 8,9 |
|                    | <b>Recolección de basuras jerarquizada</b> | <b>Total</b> | 26  | 23  | 3   |
|                    |                                            | <b>%</b>     | 3,3 | 3,0 | 8,2 |

Fuente: ECV 2023

## Democratización de la vivienda social en Colombia y Barranquilla



BARRANQUILLA.GOV.CO

### Evolución histórica de las políticas de vivienda social en Colombia

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

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

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

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



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

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

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

Finalmente, es importante destacar que la Ley de Desarrollo Territorial – Ley 388 de 1997, propone las bases e instrucciones para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), como instrumento de planificación territorial, son estos los que dictan usos del suelo, pero también son los que dictan los porcentajes mínimos de viviendas VIS y VIP en sus territorios. Siendo esta una importante herramienta para que los alcaldes reduzcan los índices de déficit de vivienda en sus territorios.

## Evolución de las estrategias de democratización de vivienda en Barranquilla

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

### A 2024:

La base catastral de Barranquilla cuenta con

**437.706** predios



Uso residencial



Representan algo más de **90 mil nuevos predios** respecto del 2017 cuando la ciudad asumió la gestión catastral de manera directa.

Esos nuevos predios son productos de una serie de instrumentos de planificación como los planes parciales que están diseñados para habilitar suelo urbanizable con cargas compartidas con los desarrolladores y promotores de los proyectos para que a través del reparto equitativo de cargas se construyan las redes de servicios públicos, los parques, las vías y las zonas para futuros equipamientos.

<sup>10</sup> Escallón (2011), La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. Revista de Ingeniería.

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

Las modificaciones al programa de Mi Casa Ya<sup>11</sup>, afectaron mucho la adquisición de vivienda en Barranquilla. Según reporta del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, mientras que hasta el 2022 la ciudad era favorecida con aproximadamente 8.000 subsidios anuales, en el año 2023 Barranquilla solo pudo concretar 2.663 subsidios.



En respuesta a esta situación, la administración distrital estructura la iniciativa denominada **“Mi Techo Propio”**. Este programa ofrece un subsidio que puede ser o no ser concurrente con otros subsidios de vivienda existentes. Su objetivo es permitir que aquellas personas que anhelan tener una casa propia, pero no lo han logrado por falta de recursos económicos suficientes, puedan finalmente alcanzar su meta.

## Legislación y normativas en torno al fomento de la vivienda

### Constitución Política de Colombia de 1991

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

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

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

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

## **Ley 3a de 1991**

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

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

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

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

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

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

## Ley 715 de 2001

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



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

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

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

El numeral 2.3 del Artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 739 de 2021, señala "(...) El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que por regla general se otorga por una sola vez al beneficiario conforme a las condiciones de cada modalidad, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o a una vivienda diferente a la de interés social cuando se trate de la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales."

El Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.1.1.1.1.10 establece que: "(...) las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y la presente sección (...)".

## **Acuerdo 0003 del 22 de febrero de 2024 Concejo de Barranquilla**

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

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

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

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

## Estrategia "Mi Techo Propio"

### ¿Qué es?

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



### ¿A quién va dirigido?

BARRANQUILLA.GOV.CO



A familias interesadas en adquirir vivienda nueva tipo VIS o VIP en el distrito de Barranquilla.



Que no hayan recibido otro subsidio de vivienda.



Que los ingresos familiares sean de máximo 4 SMMLV (\$5.200.000 en 2024).



Que no sea propietario de otro inmueble.



#### VIP: Vivienda de Interés Prioritario

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



#### VIS: Vivienda de Interés Social

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

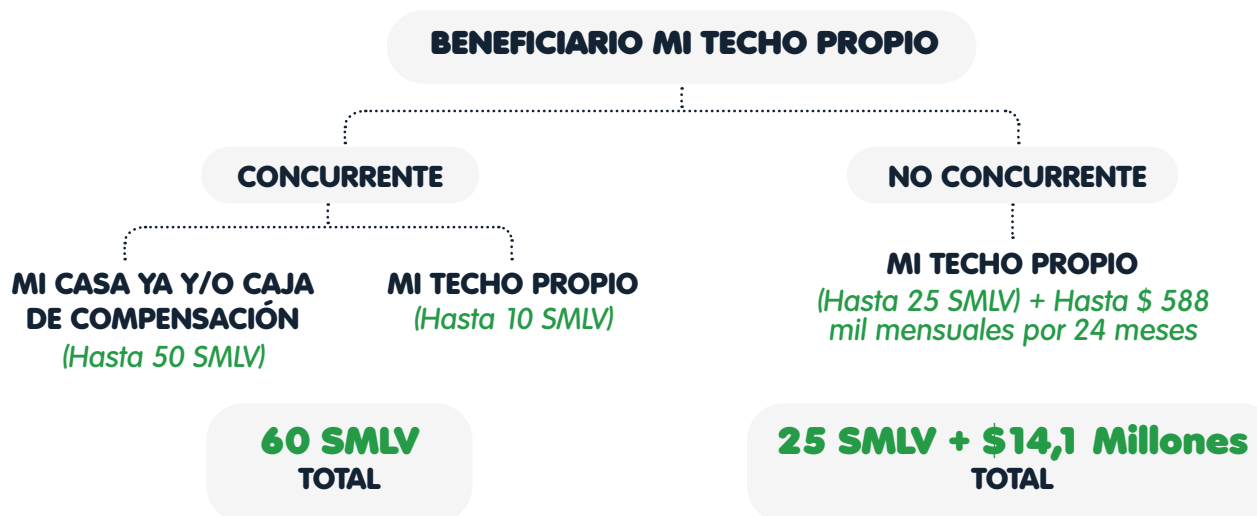




## ¿Que tipo de subsidios de otorga?

- » **Subsidio TIPO A (Concurrente):** Es el subsidio que se conoce como concurrente. Las personas pueden aplicar a este si en su cierre financiero se encuentra otro subsidio de vivienda, sea nacional, gubernamental o por Caja de Compensación. Para los que ganen hasta 2 SMMLV lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV en las categorías entre A1 – C8 , recibirán 10 SMMLV (\$13.000.000 en 2024). Para los que ganen entre 2 y 4 SMMLV lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV en las categorías entre C9 a D20, recibirán 8 SMMLV (\$10.400.000 para 2024).
- » **Subsidio TIPO B (No Concurrente):** Aplica para la compra de vivienda nueva VIP o VIS. El cierre financiero se cumple con la suma de ahorros, cesantías, leasing habitacional, crédito hipotecario o de libre inversión, y no depende de otro subsidio nacional o gubernamental. Para los que ganen máximo 2 SMMLV (\$2.600.000 en 2024), recibirán 25 SMMLV (\$32.500.000 en 2024). Para los que ganen entre 2 y 4 SMMLV (\$5.200.000 en 2024), recibirán 20 SMMLV (\$26.000.000 para 2024).
- » **Subsidio a la cuota del crédito hipotecario:** Aplica para familias que compren vivienda VIS o VIP con el Subsidio Distrital No Concurrente, que tengan un crédito hipotecario. El Distrito pagará al banco el valor total del subsidio en 24 meses. Para viviendas VIP el subsidio es de \$9.000.000 (Cuotas de \$375.000 mensuales). Para viviendas VIS el subsidio es de \$14.400.000 (Cuotas de \$600.000 mensuales). **(Este subsidio estará disponible según la operatividad del banco donde realice el crédito hipotecario).**

En los subsidios tradicionales, es necesario contar con un crédito hipotecario, en cambio, con el subsidio Mi Techo Propio se puede cumplir un cierre financiero con la suma de varios ingresos, sean ahorros propios, cesantías, leasing habitacional y también otros subsidios de vivienda (Mi Casa Ya, Gobernación del Atlántico, Cajas de Compensación).



## ¿Cómo es el proceso de postulación ?

- 1 Las constructoras postulan ante el Distrito de Barranquilla los proyectos de vivienda, con los que podrá aplicar al subsidio Mi Techo Propio, previo cumplimiento de los requisitos establecidos.
- 2 La persona interesada después de seleccionar el proyecto de vivienda de su elección deberá acercarse a la Sala de Ventas de la constructora y solicitar la postulación al subsidio.
- 3 El proceso de postulación se realiza a través de la constructora.

## Beneficiarios del programa

Con este programa, el Distrito de Barranquilla beneficiará a:



**+10.000**  
familias

En el año 2024 serán entregados:



**2.500**  
subsidios



Esto significa para la ciudad una disminución notable en el déficit cuantitativo de vivienda y una mejora en la calidad de vida de los habitantes de Barranquilla.

## Mi Techo Propio: proyecto líder en sostenibilidad



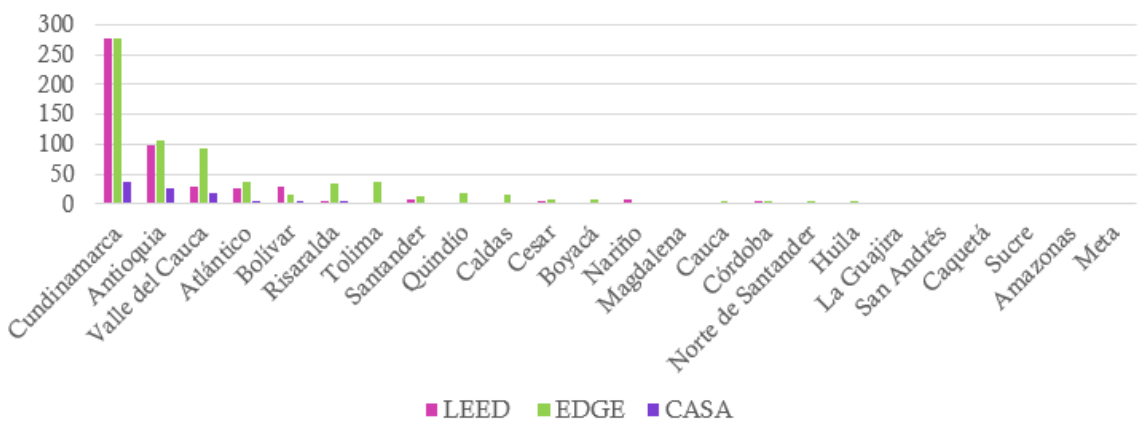
### La sostenibilidad en el contexto nacional

La construcción sostenible ha experimentado un rápido crecimiento y ha influido considerablemente en la industria de la construcción en Colombia. No obstante, aún es necesario un esfuerzo mayor para que todos los actores del sector adopten de manera más profunda las prácticas sostenibles.

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

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

Proyectos registrados con certificaciones de construcción sostenible



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

Criterios de sostenibilidad aplicados al programa “Mi Techo Propio”

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

reducción de costos operativos y el aumento del valor de la propiedad. En este contexto, optimizar los proyectos inmobiliarios para hacerlos más sostenibles es una estrategia integral que alinea los intereses económicos, sociales y ambientales, contribuyendo al desarrollo urbano responsable y al bienestar general de la sociedad.

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



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

Particularmente en materia de vivienda social, la sostenibilidad adquiere una dimensión adicional al asegurar que las soluciones habitacionales sean: económicamente accesibles, operativamente eficientes y capaces de reducir costos de mantenimiento y consumo energético para familias de bajos ingresos.

Esta aproximación integral a la sostenibilidad no solo beneficia a los residentes directos, sino que también contribuye a crear comunidades más robustas y ambientalmente responsables, sentando las bases para un desarrollo urbano equilibrado y duradero. La sostenibilidad se convierte en un factor clave para garantizar que los proyectos de interés social sean no solo una respuesta inmediata a las necesidades de vivienda, sino también una inversión a largo plazo en el bienestar de la comunidad y el equilibrio ambiental. Incorporar prácticas sostenibles en estos proyectos es esencial para construir una ciudad más equitativa, resiliente y preparada para el futuro.

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



**1.**

Ubicación dentro del Distrito de Barranquilla.



**2.**

Contar con un "Plan de Sostenibilidad".



**3.**

Contribuir socialmente a la ciudad mediante la entrega de equipamiento social (E.S).



## Plan de Sostenibilidad

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



**Sostenibilidad empresarial**



**Sostenibilidad en la edificación**



**Sostenibilidad en el urbanismo**



**Sostenibilidad en la construcción**

| CATEGORÍA                               | INDICADOR                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sostenibilidad empresarial</b>       |                                                                                           |
| Análisis de sostenibilidad              | Cantidad de proyectos donde se ejecutaron análisis de sostenibilidad en la fase de diseño |
| Estrategia de sostenibilidad            | Promedio de cantidad de proveedores con EPD (declaración ambiental de producto)           |
| <b>Sostenibilidad en la edificación</b> |                                                                                           |
| Energía                                 | % ahorro energía                                                                          |
| Agua en interiores                      | % ahorro energía                                                                          |
| Carbono operacional                     | Ton/CO2/año ahorrado                                                                      |
| Carbono embebido                        | Ton/CO2/año ahorrado                                                                      |
| Ventilación natural                     | % espacios ventilados naturalmente                                                        |
| <b>Sostenibilidad en el urbanismo</b>   |                                                                                           |
| Áreas verdes                            | % áreas verdes                                                                            |
| Espacios abiertos                       | % de espacios abiertos                                                                    |
| Vegetación                              | Cantidad de árboles y arbustos cuantificados                                              |
| Agua en exteriores                      | % de agua al año ahorrada                                                                 |

<sup>12</sup> <https://edgebuildings.com/certify/certification/>



| CATEGORÍA                                | INDICADOR                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sostenibilidad en la Construcción</b> |                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gestión de impactos ambientales</b>   | % RCD desviado de relleno sanitario<br>% mano de obra local contratada<br>% población vulnerable contratada                                                                                     |
| <b>Gestión social</b>                    | % personas en condiciones de movilidad reducida<br>% de hombres contratados<br>% de mujeres contratadas                                                                                         |
| <b>Gestión de materiales</b>             | Cantidad de materiales de construcción con ACV interno sin verificación por tercera parte.<br><br>Cantidad de materiales de construcción con DAP o similares sin verificación por tercera parte |

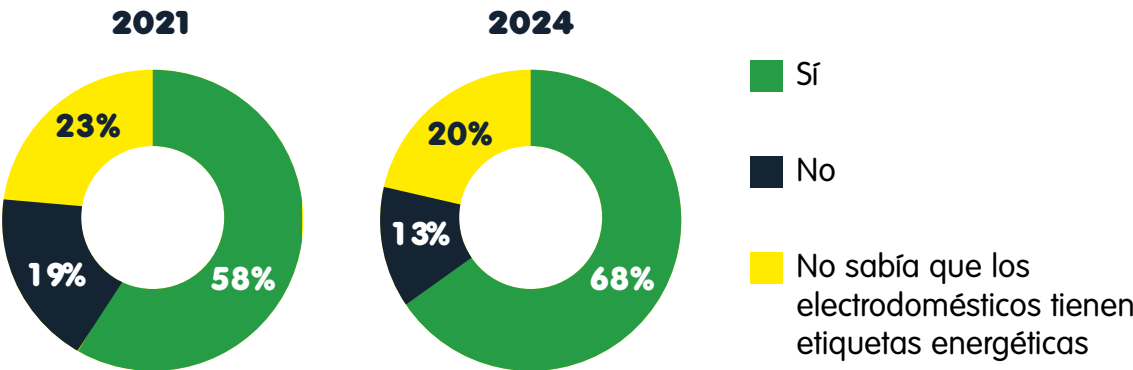
Tras evaluar los aspectos de sostenibilidad, cada proyecto debe establecer su relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) pertinentes. La cantidad de ODS a considerar variará según las particularidades de cada proyecto.

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

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

De acuerdo con el Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, actualmente los ciudadanos implementan diversas prácticas sostenibles en su cotidianidad. Un ejemplo de ello es el aumento significativo en el conocimiento y uso de etiquetas energéticas en electrodomésticos verificado en 2024, en comparación con un estudio realizado en 2021. A continuación, se evidencian los resultados de las encuestas realizadas por el CCCS en el año 2024.

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



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



De los resultados anteriores, se infiere lo siguiente:

Casi todas las personas reportan llevar a cabo diversas acciones orientadas hacia la sostenibilidad en su vida diaria, lo que demuestra un interés y conciencia crecientes sobre este tema en la sociedad.

**Entre las acciones de sostenibilidad más comunes que las personas practican en su vida cotidiana se encuentran:**



**86%**  
El reciclaje



**81%**  
Apagado de luces en espacios no ocupados



**70%**  
Aprovechamiento de la luz natural



**63%**  
El uso de luminarias LED



**53%**  
Desconexión de electrodomésticos cuando no están en uso

En general, las acciones enfocadas en el ahorro de energía destacan sobre aquellas dirigidas al ahorro de agua. En cuanto a las medidas de ahorro de agua, las más comunes son la reducción del tiempo de baño (44%) y la recolección del agua mientras se calienta (23%) (CCCS Estado de la Construcción Sostenible, 2024).



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



**90%**

de los usuarios considera que un sello en construcción sostenible tendría influencia en su decisión de compra de una vivienda.

**95%**

de los encuestados influiría en su decisión de compra que el banco le otorgue un crédito con una tasa de interés desconectada si el proyecto es sostenible.

Lo anterior sólo nos indica dos cosas:

- 1 Resulta fundamental la comunicación hacia el usuario final sobre atributos y certificaciones de sostenibilidad y sus beneficios como primera instancia.**
- 2 En segundo lugar, que el usuario siempre buscará el mayor ahorro en su crédito hipotecario y ¿por qué no?, si es sostenible su proyecto.**

Así las cosas, el programa Mi Techo Propio abre una puerta a enormes oportunidades de mejores viviendas, más rentables y sostenibles. Es momento de pensar de cara al 2030 y al 2050 en materia de descarbonización el parque inmobiliario por lo que se sueña con un entorno construido sostenible, en conexión con espacios verdes, confortables, con energías limpias, inteligente y autosuficientes.

## Equipamiento social en el marco de Mi Techo Propio



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

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

Características clave del equipamiento social:



- Promueve la convivencia, el bienestar y el desarrollo comunitario.
- Es adicional a las compensaciones requeridas por la normativa vigente.
- Reconoce la importancia de los equipamientos públicos en el éxito de las nuevas zonas urbanizadas.
- Busca prevenir problemáticas sociales futuras en estas áreas.

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

## Innovación Tecnológica: Plataforma Digital Mi Techo Propio

El programa Mi Techo Propio representa innovación en el sector inmobiliario a través de su infraestructura tecnológica, materializada en dos aplicativos fundamentales que optimizan y transforman los procesos tradicionales de gestión de vivienda social.

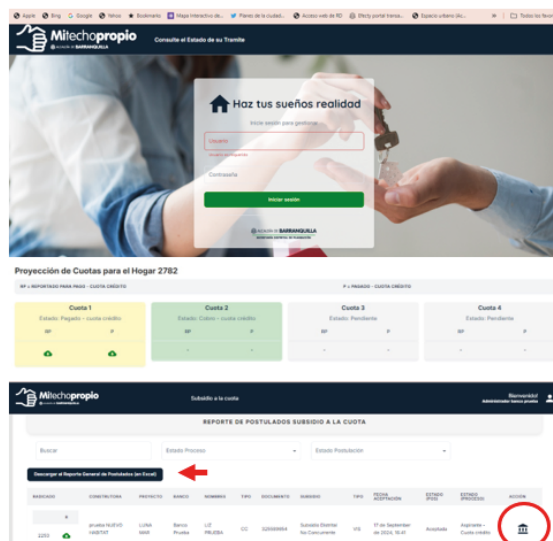
El primer aplicativo constituye una plataforma tecnológica integral que establece un puente digital entre instituciones financieras y empresas constructoras. Este permite la gestión eficiente de los procesos inmobiliarios mediante la digitalización del proceso de postulación y evaluación, el acceso inmediato a la información actualizada de los postulantes, el seguimiento en tiempo real del estado de los subsidios, la verificación y validación automatizada de requisitos, y la integración de documentación digital entre todas las partes involucradas.

### MiTechoPropio | Plataforma - Gestión



**Aplicativo para  
Bancos y Constructores**

- ✓ Información de sus clientes
- ✓ Control de cuotas
- ✓ Formulario de postulación
- ✓ Resolución de Asignación
- ✓ Gestión de créditos subsidio a la cuota



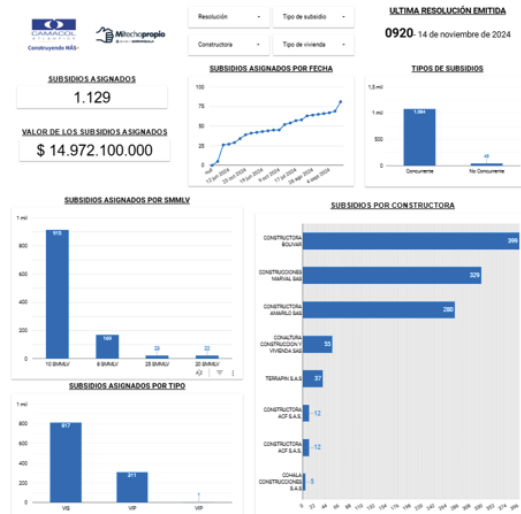
El segundo aplicativo, desarrollado en colaboración con CAMACOL, funciona como un tablero de control público que proporciona transparencia total al programa. Este sistema ofrece monitoreo en tiempo real del avance de los proyectos, visualización de indicadores clave de desempeño, acceso público a estadísticas y resultados del programa, seguimiento detallado de la ejecución presupuestal y reportes automatizados de impacto y gestión.

## MiTechoPropio | Plataforma - Informes



Visor Público

- ✓ Subsidios Asignados
- ✓ Tipos de Subsidios
- ✓ Valor Subsidios asignados
- ✓ Subsidios por constructora



**Esta infraestructura tecnológica posiciona a Barranquilla como referente en innovación social y desarrollo urbano, estableciendo nuevos estándares en la gestión de programas de vivienda social.**

**La implementación de estas soluciones digitales no solo optimiza los procesos operativos, sino que también fortalece la confianza entre los diferentes actores del ecosistema inmobiliario mediante la transparencia y trazabilidad que ofrecen las plataformas.**



## Consideraciones finales

- En conclusión, "Mi Techo Propio" se presenta como una estrategia innovadora en Barranquilla, destacándose no solo por presentarse como una solución al déficit habitacional en la ciudad, sino también por su enfoque innovador en materia de sostenibilidad, desarrollo urbano responsable y cohesión social.
- El proyecto se perfila como un motor de crecimiento económico, capaz de generar un impacto sustancial en el sector de la construcción y en las industrias relacionadas.
- Estimula la creación de empleos directos e indirectos. Este efecto multiplicador se extiende a lo largo de toda la cadena de valor del sector construcción, desde la producción de materiales hasta los servicios profesionales asociados, contribuyendo así a la reactivación y fortalecimiento de la economía barranquillera.
- La iniciativa marca un hito en la política de vivienda al integrar de manera integral los principios de construcción sostenible con un innovador componente de equipamiento social. Este último, establecido como un compromiso voluntario de los constructores participantes, eleva el impacto del proyecto en el tejido urbano y social de la ciudad.
- La visión de "Mi Techo Propio" se manifiesta en su reconocimiento de la importancia de los equipamientos públicos para el éxito de las nuevas zonas urbanizadas. Esta aproximación proactiva busca prevenir problemáticas sociales futuras, creando entornos que fomentan la cohesión social y mejoran la calidad de vida de los residentes.

# Informe avance asignaciones subsidio distrital

Con corte 11 de septiembre de 2024



**1.872**  
Postulaciones  
a la fecha



**736**  
Subsidios  
entregados

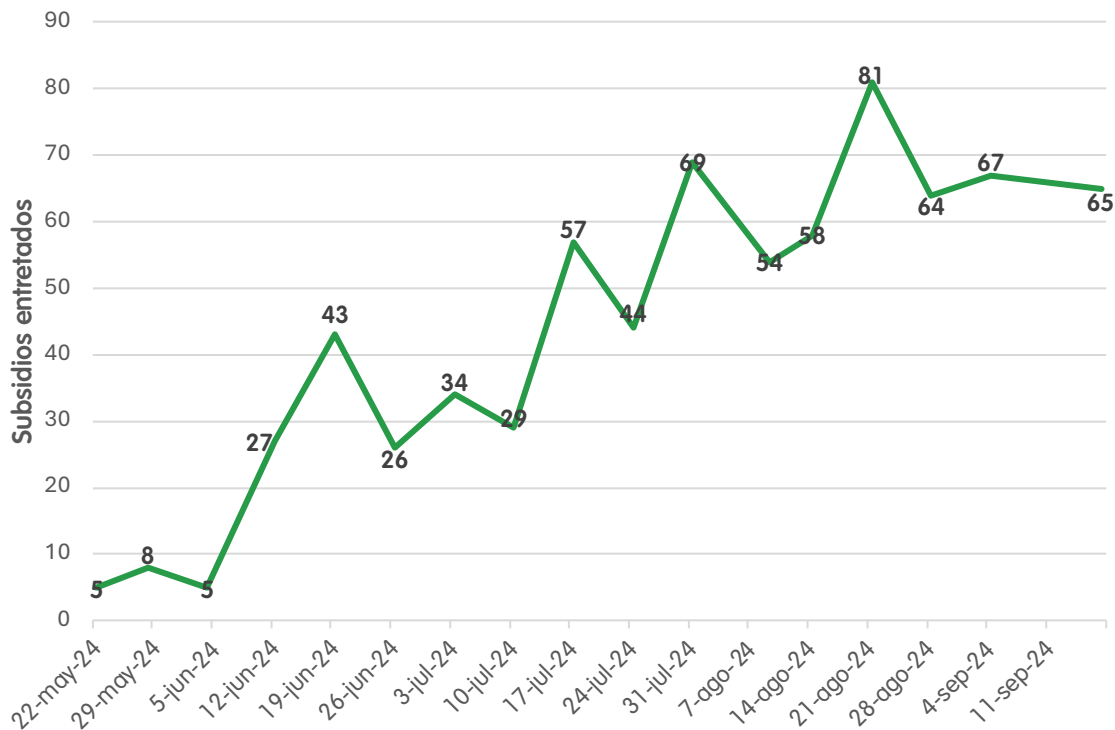


**\$ 9.677.200.000**  
Valor de los  
subsidios asignados

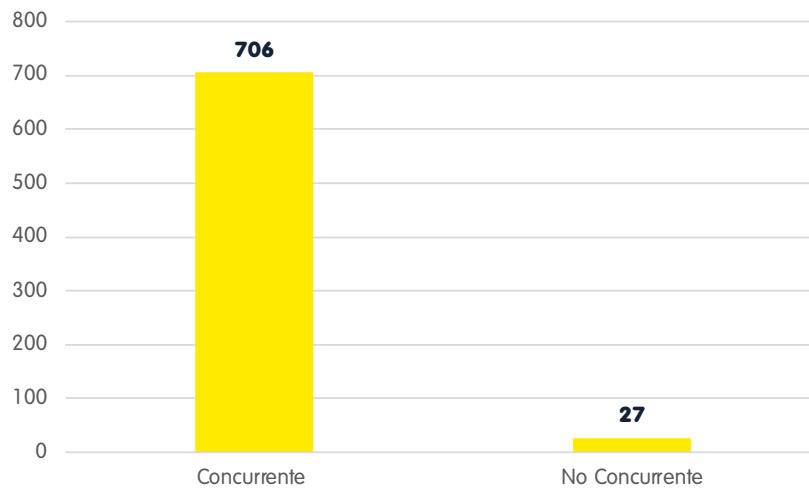
Queda un saldo disponible de **\$2.322.800.000,00**

BARRANQUILLA.GOV.CO

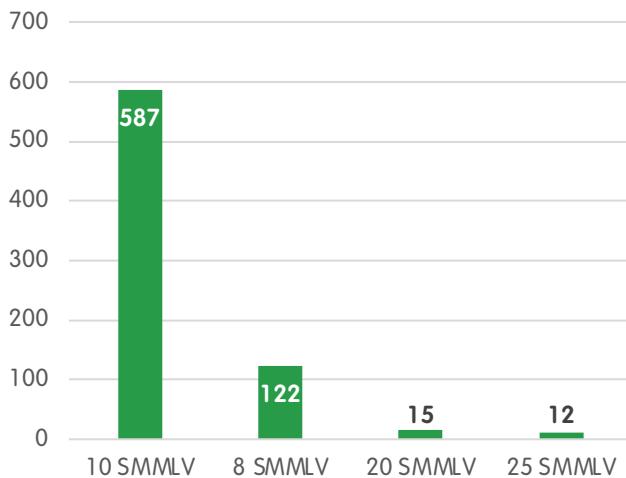
Subsidios asignados por fecha  
Corte 17 de septiembre de 2024



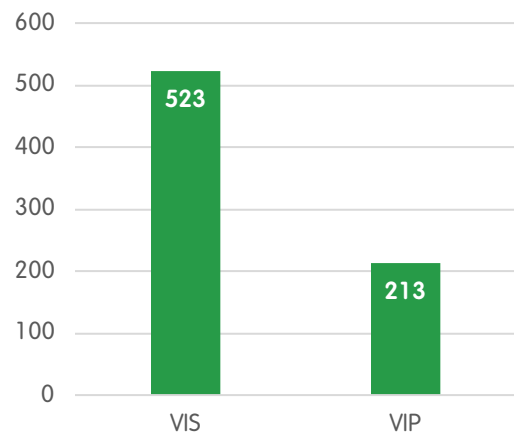
## Tipos de Subsidios Asignados Corte 17 de septiembre de 2024



### Valor del subsidio en SMMLV



### Subsidios asignados por tipo



### Subsidios asignados por constructora

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA SAS | 36  |
| COHALA CONSTRUCCIONES SAS             | 2   |
| CONSTRUCCIONES MARVAL SAS             | 200 |
| CONSTRUCTORA AMARILO SAS              | 167 |
| CONSTRUCTORA BOLIVAR                  | 267 |
| TERRAPIN S.A.S.                       | 29  |
| URBANIZADORA MARVAL SAS               | 35  |



Con las resoluciones  
de este corte

**llegamos a los 736**  
subsidios asignados

## Glosario

- 1. Viviendas de interés social (VIS):** Son aquellas destinadas a los hogares de menores ingresos, que no superan un valor máximo fijado por el gobierno y que tienen acceso a subsidios y facilidades financieras para su adquisición.
- 2. Vivienda de interés prioritario (VIP):** Un tipo de vivienda de interés social que se dirige a los hogares de muy bajos ingresos, generalmente aquellos que ganan hasta dos salarios mínimos, y tienen un costo menor al de las VIS.
- 3. Viviendas no VIS:** Son aquellas cuyo valor comercial supera el umbral establecido para las viviendas de interés social, por lo que no califican para los subsidios de vivienda que el Estado ofrece para las VIS.
- 4. Déficit habitacional:** Hace referencia a la carencia o insuficiencia de viviendas adecuadas en una población, ya sea por falta de cantidad o calidad. Se clasifica en cuantitativo y cualitativo.
- 5. Déficit cualitativo:** Se refiere a las viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de calidad, seguridad y servicios básicos, lo que obliga a su mejoramiento o rehabilitación.
- 6. Déficit cuantitativo:** Se refiere a la falta de unidades habitacionales suficientes para satisfacer la demanda, es decir, cuando hay menos viviendas disponibles de las que necesita la población.
- 7. Área en proceso:** Obras que, al momento del censo, están en plena fase de construcción, independientemente del estrato socioeconómico (de 1 a 6). Este término es definido por el DANE en su Censo de Edificaciones.
- 8. Área culminada:** Se refiere a las obras de construcción que han finalizado completamente durante el período intercensal. También definido por el DANE en el Censo de Edificaciones.
- 9. Área paralizada:** Obras que, al momento del censo, han detenido su actividad constructiva. Incluye tanto obras formales como autoconstrucciones, con o sin licencia, en diferentes estratos socioeconómicos, y aquellas que superan los 500 metros cuadrados.
- 10. Subsidio:** Ayuda económica otorgada por el gobierno u otras instituciones para facilitar la compra, construcción o mejoramiento de viviendas, principalmente para familias de bajos ingresos.
- 11. Subsidio concurrente:** Es cuando dos o más subsidios se utilizan al mismo tiempo para adquirir una vivienda, por ejemplo, un subsidio estatal combinado con un subsidio de una caja de compensación.
- 12. Subsidio no concurrente:** Se refiere a la situación en la que se otorga un único subsidio para la adquisición de una vivienda, sin combinarlo con otro subsidio simultáneo.
- 13. Equipamiento social (E.S):** Se refiere a las infraestructuras y servicios comunitarios que se construyen para apoyar el bienestar y la calidad de vida de los habitantes, tales como escuelas, centros de salud, parques, bibliotecas, y centros recreativos. Estos equipamientos son esenciales para el desarrollo integral de las comunidades y contribuyen a mejorar el entorno urbano y la cohesión social.