

**VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, CON FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO
INTERIOR PARA COMFANDI EN SANTIAGO DE CALI,**

**WILMER GIRALDO BERNAL
LINA MARIA SANCHEZ CANDELA**

**FUNDACION UNIVERSITARIA SAN MARTIN
FACULTAD DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS
TRABAJO DE GRADO
SANTIAGO DE CALI
2016**

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO
INTERIOR, PARA COMFANDI EN SANTIAGO DE CALI.**

WILMER GIRALDO BERNAL

LINA MARÍA SÁNCHEZ CANDELA

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTIN

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

TRABAJO DE GRADO

SANTIAGO DE CALI

2016

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO
INTERIOR, PARA COMFANDI EN SANTIAGO DE CALI.**

WILMER GIRALDO BERNAL

LINA MARÍA SÁNCHEZ CANDELA

Trabajo de Grado para optar al título de Administrador de Empresas

Asesor

Rafael Salinas Rojas

Magister en la Gestión de la Tecnología Educativa

FUNDACIÓN UNIVERSITARIA SAN MARTIN

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

TRABAJO DE GRADO

SANTIAGO DE CALI

2016

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	10
1.1 Descripción del problema de investigación.....	10
1.2 Formulación del problema	10
1.3 Sistematización del problema.....	11
2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	12
2.1 Objetivo general	12
2.2 Objetivos específicos.....	12
3 JUSTIFICACIÓN	13
4 MARCO DE REFERENCIA	15
4.1 Antecedentes o estado del arte.....	15
4.2 Marco teórico.....	17
4.3 Marco conceptual	20
4.4 Marco legal.....	23
4.5 Marco espacial	24
5 DISEÑO METODOLÓGICO	25
5.1 Tipo de estudio de investigación	25
5.2 Método de la investigación	25
5.3 Fuentes y técnicas de la investigación	26
5.4 Técnicas de recolección de la información.....	29
6 DESARROLLO DE FASES	30
6.1 Análisis de mercado	30
6.2 Déficit de vivienda	34

6.3	Identificación del déficit de vivienda en los afiliados categoría a y b	35
6.4	Generalidades de la población afiliada a Comfandi.....	36
6.5	Género y rangos de edad	36
6.6	Categoría de los afiliados	37
6.7	Determinación del déficit de vivienda de los afiliados.....	37
6.8	Oferta de vivienda	48
6.9	Oferta de vivienda Comfandi	56
6.10	Actividad Económica	62
7	CONCLUSIONES.....	92
8	RECOMENDACIONES	94
9	BIBLIOGRAFÍA.....	95

INTRODUCCIÓN

La vivienda de interés social está dirigida a personas que su condición socio – económica es 1, 2 y 3, es decir, para las poblaciones menos favorecidas en el país, además su valor debe estar entre 70 y 135 SMMLV (salarios mínimo mensuales legales vigentes).

De acuerdo a información entregada por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL) a nivel nacional en lo corrido del año 2016 se puede calificar de excelente para el sector constructor, en los tres primeros meses del año la tendencia de las ventas de vivienda se mantuvo, registrando 42.795 unidades comercializadas, es decir 1.205 viviendas más que el año pasado. Este volumen de comercialización representó inversiones de los hogares por \$7.8 billones, de los cuales 45% se concentró en los segmentos de los programas de vivienda del Gobierno Nacional¹.

Para la ciudad de Cali las ventas mantuvieron la misma tendencia, se vendieron 4.091 unidades de vivienda en el primer semestre de este año de las cuales el 92% corresponde a la segmento no VIS y el 8% corresponde a el segmento VIS. Lo anterior consolidó el proceso de reactivación que se venía presentando, cuyo crecimiento se ha originado principalmente como resultado de los incentivos otorgados a los compradores por parte del Estado, como un instrumento de política económica y social.

En este sentido es evidente la reactivación del sector constructor jalonado por el área de vivienda, en respuesta a las diferentes políticas implementadas por el Gobierno; Todo lo anterior dentro de un ambiente económico, político y social relativamente estable que supone favorables efectos para el desarrollo del país, la generación de empleo y la confianza de invertir en proyectos de construcción.

¹ Cámara Colombiana de la Construcción.

Ahora bien, la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca "Comfandi" como corporación de derecho privado, sin ánimo de lucro, tiene funciones de seguridad social y para suplir una de las necesidades básicas de sus afiliados que es la vivienda, implemento un modelo que le permite promover la construcción de viviendas bajo los parámetros y normatividad del subsidio de vivienda.

En este sentido Comfandi se dedica a promover, estructurar y viabilizar proyectos de Vivienda de Interés Social, con un componente técnico y social que redunde en el bienestar de sus afiliados; así las cosas se realizaron los estudios técnicos necesarios para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social vertical, conformado por 120 unidades de vivienda (apartamentos), con un diseño interior flexible a la necesidad de cada grupo familiar además de incorporar elementos prefabricados en su interior, proyecto a desarrollarse en un lote ubicado en el Proyecto las Vegas de Comfandi, que se encuentra en la área de expansión de Cali.

Bajo este escenario y apoyados en las competencias y fortalezas profesionales como estudiantes de Administración de Empresas, relacionadas con la capacidad de gestión y habilidades en la Planeación, Organización, Dirección, Control y Gerencia del Servicio, se ha identificado como una oportunidad la realización de un estudio que abarca la factibilidad y finalmente una evaluación del impacto y beneficios de un proyecto de vivienda de interés social con flexibilidad en el diseño interior para los afiliados a la caja de compensación.



Nota

Este trabajo se encuentra disponible únicamente en **formato físico**, ya que no cuenta con versión digital. Por tal motivo, en este repositorio solo serán visibles las páginas preliminares con fines informativos. Para su consulta completa, el usuario deberá verificar la ubicación o sede donde se encuentra el ejemplar físico, o bien solicitar información adicional escribiendo al correo institucional:

repositoriofusm@sanmartin.edu.co