

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a grid of streets and numerous houses with red-tiled roofs. The houses are arranged in a somewhat circular or diamond pattern around a central green space. The image is overlaid with a red banner in the top right corner containing the word 'Semana' in white. The main title 'TODO COMIENZA POR CASA' is centered over the image in large, bold, white and yellow letters. A white text box is located in the bottom left corner, containing a paragraph of text.

Semana

TODO COMIENZA POR CASA

Desde este lugar hoy se estudia, trabaja, descansa y socializa. Además de refugio, la vivienda es ahora el escenario de nuestra vida. Un activo que cada vez cobra mayor valor.



¿TU HOGAR TIENE TODO LO QUE NECESITAS?

Tu hogar es el escenario de los mejores momentos de tu vida.

Por él pasan tu familia, tus amigos y los momentos que lo convierten en tu lugar favorito, donde cuentas con todo lo necesario para ser feliz.

Protégelo con el Seguro de Hogar Allianz, que te da tranquilidad y respaldo ante diferentes situaciones.

Conoce más ingresando a www.allianz.co
o contacta a tu asesor de seguros Allianz.

Allianz 

Semana

TODO COMIENZA POR CASA

Director de Revistas Sectoriales y Regionales
Mauricio Bayona

Editora General
Mariana Suárez Rueda

Directora Comercial
Natalia Angarita

Producción de Fotografía
Pablo David Gutiérrez, Mauricio Florez Olarte

Asesor de Diseño
Hernán Sansone

Director Creativo
Diego Villate González

Diseño y Diagramación
João Gabriel Barroso

Periodistas
Lina Niebles, Eduardo Echeverri

Directoras de Proyectos
Janeth Acevedo Neira,
María Fernanda Lezaca, Natalia Robledo

Logística
Martha Correal

Producción general
Yina Aranda, Ana Cristina Basto,
Dina Luz Lemus, Laura Villamil, Ángela López,
Francheska Rodríguez, Lina María Álvarez,
Macarena Reyes Sepúlveda

COLABORADORES EXTERNOS

Edición
Germán Hernández

Coordinación editorial
Mónica Pardo

Redacción
Viviana Valdivieso, Roberto Agudelo Infante, Mariana Lessa, Víctor Saavedra,
Sandra Forero Ramírez, María Carolina Castillo, Martín Gustavo Ibarra,
Mauricio Rojas Vera, Francisca M. Rojas, Luis Humberto Duque Gómez,
Paola Ramírez Leaña, Juan Guillermo Ramírez

Columnistas
Gonzalo Mallarino, Margarita Rojas, Diego Trujillo, Manuel Villa

Corrección de Estilo
Hernán Miranda Torres

Fotografía
Juan Sebastián Saldarriaga, Camilo Monzón, Diez Veinte, Antonio Castañeda,
César David Martínez, Guillermo Torres Reina, Esteban Vega La Rotta,
Karen Salamanca, iStock, AFP

Portada
Camilo Monzón

PUBLICACIONES SEMANA

Gerente General
Sandra Suárez Pérez

Gerente Financiero
Miguel Cepeda Ramos

Gerente Administrativa
Carol Ramírez

Director de Producción
Carlos Boada Laguna

Preprensa Digital
Publicaciones SEMANA

Impresión
Printer Colombiana S.A.

Publicaciones Semana S.A.
Todos los derechos reservados.

Prohibida su producción total o
parcial sin autorización expresa
de Publicaciones Semana S.A.

Sede: Carrera 11 N° 77A-49

Bogotá D.C.

PBX. 6468400

SEMANA en Internet:

www.semana.com

E-mail semana:

correo@semana.com

ISSN: 0124 - 5473

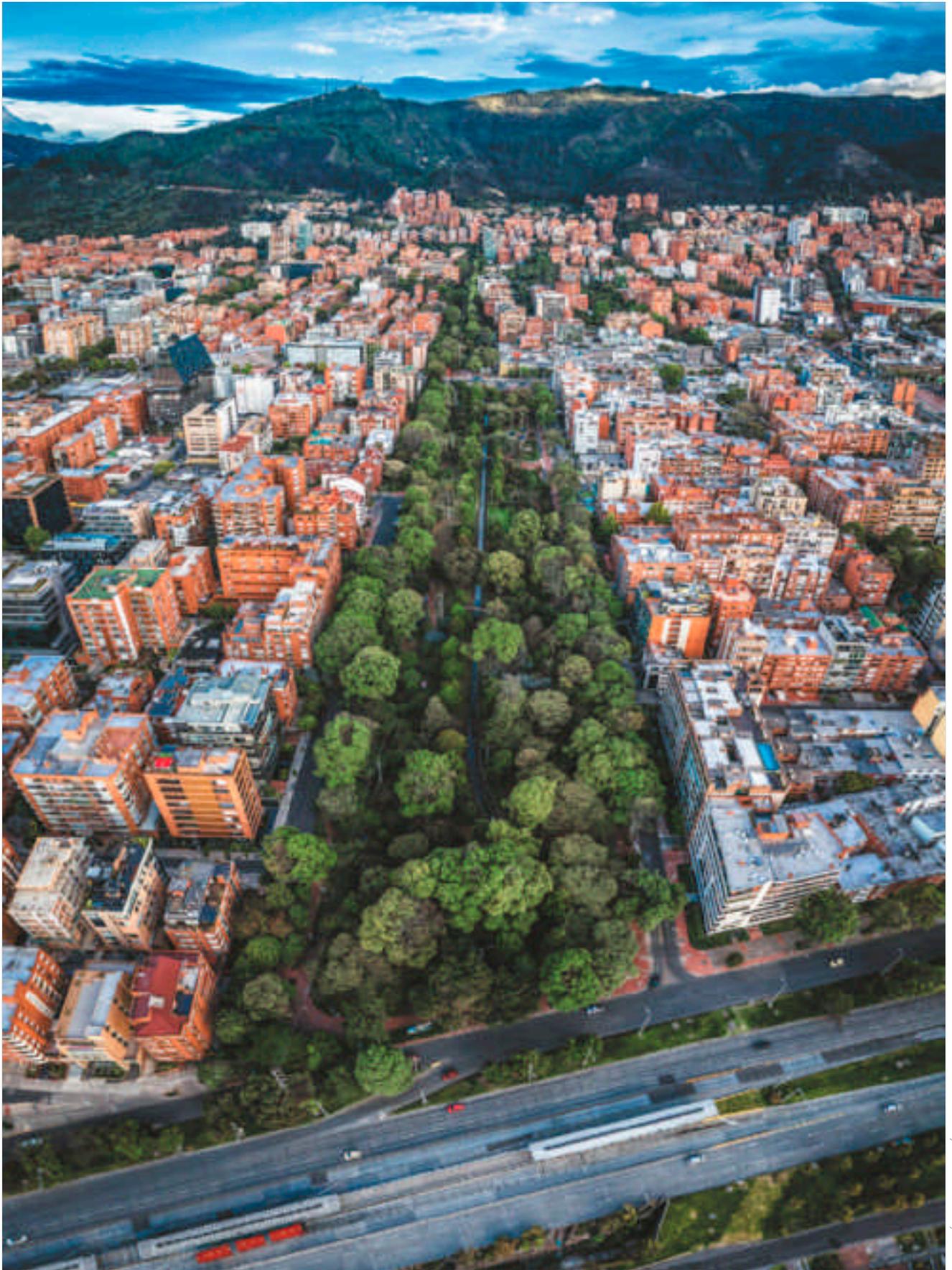
Esta revista fue posible gracias al apoyo de:



La vivienda y el agua son de todos

Minvienda





Zona residencial junto al Parque El Virrey, en Bogotá.



Urbanización Suba Compartir, junto al humedal La Conejera, en la vía Cota-Suba, Bogotá.



FOTO: CÉSAR DAVID MARTÍNEZ



Cinco mil fachadas fueron renovadas en el barrio Buenavista, en Bogotá. 3.500 personas participaron en la elaboración del colorido mural.



FOTO: CAMILOMONZÓN



CAPÍTULO 1

- El pilar del bienestar 18
- Construir para alquilar 22
- El momento de comprar 28
- Un futuro de guadua 32
- Y se hizo la luz 34
- Vivir en los suburbios 36
- Una nueva ciudad dentro de Bogotá. 40
- Adiós a los sobrecostos. 45

FIRMAS

Luis Humberto Duque
Arquitecto y docente de la Universidad Javeriana
Presenta su modelo para que las ciudades sean mejor habitadas.

Viviana Valdivieso
Directora del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible
Responde cuál debe ser el impacto de la creciente demanda de vivienda en la realidad económica y ambiental del país.

Roberto Agudelo Infante
Gerente de Mubrick Inmobiliaria
Nos cuenta cómo son los compradores de la pospandemia.

Mariana Lessa
Gerente sénior de Real Estate para Marketplace, Región Andina, de Deloitte
Habla de cómo serán los hogares del futuro.



PÁGINA
16

PÁGINA
18

PÁGINA
24

PÁGINA
46



CAPÍTULO 2

- Socio estratégico 58
- Gran inversión. 60
- El cliente en el centro. 63
- Con casa propia. 64
- Casas colombianas 70
- Digitalizar el sector 74
- A crecer en orden. 80

Víctor Saavedra

Investigador de Fedesarrollo

Analiza los nuevos desafíos del sector de la vivienda para seguir siendo un motor de crecimiento en los momentos de dificultad.

Sandra Forero Ramírez

Presidenta de Camacol

Pronostica un 2021 con un importante crecimiento en las ventas de vivienda y billonarias inversiones.

Martín Gustavo Ibarra

Presidente Araújo Ibarra Consultores Internacionales
Argumenta por qué exportar vivienda es un prometoso negocio para Colombia.

María Carolina Castillo

Directora de Política Pública y Gobierno ProBogotá Región
Explica cómo las regalías pueden ser una importante fuente de financiación del programa de subsidios.



PÁGINA

52

PÁGINA

56

PÁGINA

66

PÁGINA

78



ACIERTO

Los 200.000 subsidios del Gobierno para la compra de Viviendas de Interés Social (VIS) y no VIS, una estrategia que abre las puertas para que miles de familias tengan casa propia.



DESAFÍO

Impulsar la reactivación económica con la construcción de 500.000 viviendas y 12 millones de metros cuadrados en proyectos no residenciales para 2022.

EN LA AGENDA INTERNACIONAL GLOBE



El sector de la construcción es responsable de más del 20 por ciento de las emisiones globales equivalentes de CO2, y la operación y el mantenimiento de las edificaciones representan casi el 30 por ciento. Esto impulsó la creación del consenso Globe, una iniciativa en la que participa un grupo internacional de expertos de siete de las organizaciones más importantes del sector. El objetivo es promover un esfuerzo coordinado para introducir la sostenibilidad en la agenda global del sector. La cuota colombiana de expertos es Mauricio Sánchez-Silva, profesor de Ingeniería Civil y Ambiental de la Universidad de los Andes.



FOTO: CORTESÍA FONDO NACIONAL DEL AHORRO

EN SUS PALABRAS

MARÍA CRISTINA LONDOÑO

La presidenta del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) habló con SEMANA sobre el apoyo a los colombianos no bancarizados. Durante el actual Gobierno, 42.000 familias han financiado con el fondo su casa propia.

SEMANA: ¿Cómo ha apoyado el Fondo Nacional del Ahorro a los colombianos que quieren tener casa propia?

MARÍA CRISTINA LONDOÑO:

El FNA cuenta con 2.255.600 afiliados por Cesantías y Ahorro Voluntario Contractual (AVC). Durante el gobierno del presidente Iván Duque, el fondo ha desembolsado más de 42.000 créditos que corresponden aproximadamente al 24 por ciento de los créditos activos del fondo. El 92 por ciento pertenece a estratos 1, 2 y 3. Esto significa que 42.000 familias han financiado con nosotros su casa propia en los dos últimos años.

SEMANA: El FNA también es un actor que ha cobrado protagonismo en los planes de responsabilidad social de las empresas...

M.C.L.: Sí, nuestra invitación es precisamente para los presidentes y gerentes de las compañías en Colombia. Queremos que vean en el FNA un excelente socio para fidelizar a sus empleados y adelantar

planes de bienestar social. Aquí estamos listos para apoyarlos.

SEMANA: ¿De qué manera la población no bancarizada se puede beneficiar con el fondo?

M.C.L.: Los trabajadores independientes pueden acceder a crédito ahorrando por 12 meses a través de una cuenta de AVC. Para aquellos que tienen un contrato laboral formal, sus cesantías son la llave para acceder a créditos con el fondo.

SEMANA: ¿Cómo se ha adaptado la entidad a estos tiempos en los que resulta imprescindible la digitalización?

M.C.L.: Además de llevar nuestros procesos a la virtualidad, acabamos de cerrar nuestra Gran Feria Virtual Inmobiliaria. Tuvimos 70.000 visitantes y cerca de 300.000 participantes en los stands. Hoy nuestros afiliados pueden solicitar turnos para ser atendidos en nuestros Puntos de Atención y realizar afiliaciones o simulaciones de crédito a través de la página web.

EN LA RED

TWITTER/INSTAGRAM/FACEBOOK



@TRINHHOIVOICE

Hace tres años construimos estas casas flotantes y que funcionan con energía solar en #Vietnam central. Ahora flotan altas y secas entre las inundaciones que azotan la región.



@THEB1M

Dublín podría convertirse en el hogar de uno de los edificios de madera más altos de Europa.



@FIABCI

“De la misma forma que los suburbios se han urbanizado, las ciudades buscarán maneras de crear el tipo de servicios que las personas buscan en los suburbios”. @Forbes @PwC

EN LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE 'EL PARAÍSO'

En el municipio de Valparaíso, Antioquia, se encuentra el primer proyecto de vivienda del país en alcanzar cinco estrellas en sostenibilidad de la certificación Casa Colombia, del Consejo Colombiano de Construcción Sostenible. Su nombre es 'El Paraíso' y es desarrollado por Syma Consultores y Constructores. Las medidas adoptadas en el proyecto se orientan al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, logrando un ahorro del 20 por ciento en agua y del 35 por ciento en energía. Más de 70 empleos son generados por esta iniciativa cuya inversión supera los 20.000 millones de pesos.



FOTO: PRENSA MINIVIENDA - RENÉ VALENZUELA



EN UN EDITORIAL
MAURICIO BAYONA
DIRECTOR

No estoy tan seguro que hoy el sueño de los jóvenes de llegar a tener una casa sea tan contundente. Esta nueva generación es más bien nómada, volátil y no la seducen los largos compromisos financieros, sexuales, sentimentales y mucho menos que los hagan sentir atados a un lugar o a una persona. Esta generación es más práctica. Prefieren pagar arriendos que a su vez significa tener la posibilidad de empacar maletas cuando el rumbo de la vida cambie sin más problema que cerrar una puerta para abrir otra en otro lugar. Cambiar de estilo, supongo. Así es esta generación. Su compromiso es temporal y sus aspiraciones van más allá de tener una casa o un carro propios. Son prácticos, insisto. Y en ese sentido, desde el actual e inquieto ministro de Vivienda, sería pertinente que se pensara en alternativas más dinámicas y distintas para enfrentar un mercado que cambia, porque hoy se piensa y se proyecta la vida de modo muy diferente. No discuto las buenas intenciones de créditos y apoyos, lo que no me queda claro es si también se ha tenido en cuenta que las prioridades de una generación han cambiado y que es necesario entender para evolucionar en alternativas y propuestas que, vuelvo e insisto, ven bien, bien distinto a como miraban el futuro nuestros padres o nosotros mismos. Y ahí, precisamente, no siento una evolución que tenga la contundencia a la hora de seducir las proyecciones poco estacionarias de una juventud que hoy quiere estar aquí pero mañana no. Es curioso, sin embargo, que las cifras muestren un récord de ventas en casas VIS y no VIS, pero no me queda tan claro que va a pasar en diez años o menos, cuando otra generación aún más dinámica y movidiza se enfrente a unas alternativas que, si se miran detenidamente, no tienen en cuenta que el sueño de muchos ya no es tener una casa propia, solo vivirla, vivirla por un determinado tiempo. Y no para siempre. ■

LAS BUENAS NOTICIAS VIVEN





Vista aérea del conjunto Ayiva Infinity, Loma de los Bernal, Medellín, Antioquia.

CAPÍTULO

1

LA BUENA VIDA

Viviendas más funcionales, bien ubicadas, con terrazas o jardines. Bioseguras y sostenibles. Bienestar es lo que buscan hoy los futuros propietarios.

16 Ciudades mejor habitadas

18 El pilar del bienestar

22 Construir para alquilar

24 Compradores de la pospandemia

32 Un futuro de guadua

36 Vivir en los suburbios

46 Una nueva vida

CIUDADES MEJOR HABITADAS

El ser humano está aprendiendo a vivir en las grandes urbes, aprovechar sus ventajas y superar desafíos como la inseguridad y, ahora, la pandemia. Nuestro invitado propone un modelo de entornos verdes y movilidad sostenible para una mayor calidad de vida.



Luis Humberto Duque Gómez
Arquitecto y docente de la Universidad Javeriana, magíster en Planeación Urbana y Regional

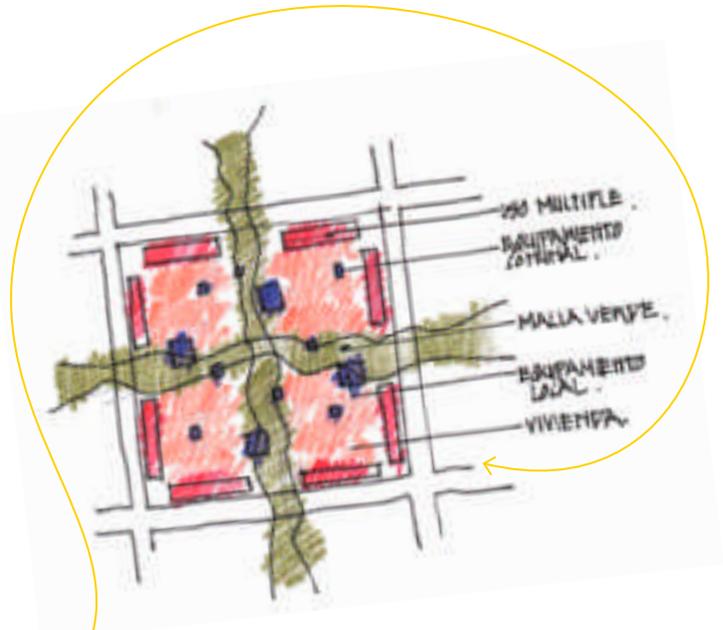
El hombre necesita espacios en los cuales pueda realizar sus actividades, que lo amparen de la lluvia, el viento y las temperaturas extremas, y en los que estén a salvo sus pertenencias. Ese es justamente el objetivo de la arquitectura. Y en ella, la vivienda cobra especial importancia porque cumple una función esencial: proteger a la persona y a su familia. Es por esto que la escogencia del lugar y tipo de residencia es una decisión trascendental para la calidad de vida.

A partir del siglo XX, la humanidad ha sido testigo de un fenómeno nuevo: la aparición de grandes ciudades, con cientos de miles de habitantes. En Tokio, por ejemplo, viven 37 millones. Y aún estamos aprendiendo a habitar en medio de estas aglomeraciones urbanas que tienen ventajas para su población, como el acceso a servicios de alta jerarquía, hospitales, universidades y teatros –lo mismo que a una economía más fuerte con mayores ingresos y conexión a Internet–, pero que también implican desventajas relacionadas con la inseguridad, la contaminación, el mayor costo de vida y una nueva amenaza: las epidemias, especialmente difíciles de manejar en los sistemas de transporte masivo.

En contraste, vivir en el campo puede tener ventajas y desventajas opuestas a la metrópoli, salvo la inseguridad. En las capitales intermedias y pequeñas se dan condiciones entre la gran ciudad y la zona rural. En general, la mejor calidad de vida en las grandes urbes se logra cuando estas son compactas, mixtas y con suficientes áreas verdes. Compactas, porque los servicios se hacen más eficientes. Mixtas, debido a las diversas actividades que se complementan en el tiempo y en el espacio, con suficientes áreas verdes de reserva y recreativas para mantener un cierto equilibrio entre el desarrollo humano y la naturaleza.

Durante la primera mitad del siglo XX, los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), influenciados principalmente por el pensamiento de Le Corbusier, propusieron la zonificación de la ciudad, es decir, la separación de las actividades en áreas diferenciadas. Hoy, esta teoría ha sido revaluada, entre otras cosas, porque se evidenció que genera muchos desplazamientos y porque las áreas con un solo uso predominante pierden vitalidad en los momentos en que no se realiza la actividad.

En el libro *Mallas urbanas desplazadas*, escrito por el autor de este artículo, se recomienda, además de las condiciones enunciadas anteriormente, organizar la ciudad en “*células polifuncionales*”. Con esta propuesta se plantea un tejido urbano conformado por dos mallas desplazadas entre sí: una ‘malla verde’ de parques lineales a lo largo de la ciudad, que permiten el desplazamiento



por entornos con naturaleza, y una ‘malla roja’ que contiene la movilidad primaria. Esta solución presenta muchas ventajas que se traducen en una mejor calidad de vida: se reduce la necesidad de desplazamiento de las personas, hay una menor demanda de transporte masivo y dependencia de medios motorizados, una mayor autonomía de población vulnerable y se logra la vitalidad urbana. El uso de la bicicleta y el desplazamiento peatonal son las formas más eficientes para movilizarse.

FOTO: LUIS HUMBERTO DUQUE GÓMEZ

¿QUÉ Y DÓNDE COMPRAR?

Con respecto a las condiciones de la vivienda, la pandemia del covid-19 ha puesto de manifiesto algunos requerimientos nuevos como la posibilidad de tener espacios de trabajo, áreas abiertas como balcones o terrazas, cercanía a espacios verdes, áreas donde hacer ejercicio físico y, por supuesto, la conexión a internet. Así que la decisión hoy sobre el lugar y tipo de residencia depende de una combinación de variables que cada familia o persona deberá evaluar y ponderar. Entre ellas se encuentran la composición familiar, la edad, las condiciones de salud, la capacidad económica y la posibilidad de realizar actividades de manera remota, entre muchas otras. No hay un tipo de entorno o vivienda ideal para todas las personas y familias. Esta decisión depende de las características específicas de cada una y estas pueden cambiar en el tiempo. 🏠



“LA ESCOGENCIA DEL LUGAR Y TIPO DE RESIDENCIA ES UNA DECISIÓN TRASCENDENTAL PARA LA CALIDAD DE VIDA DE LAS PERSONAS Y SUS FAMILIAS”.



EL PILAR DEL BIENESTAR

En los próximos 35 años llegarán a las ciudades colombianas 18 millones de personas. ¿Cuál debe ser el impacto de la creciente demanda de vivienda en la realidad económica y ambiental del país?

Las principales iniciativas para la reactivación económica mundial están centradas en una economía verde y baja en carbono. Colombia no es la excepción. El panorama para la construcción sostenible está más vigente que nunca, y la vivienda ha sido y será un pilar estratégico del crecimiento económico y del cumplimiento de los objetivos ambientales y sociales del país. De ahí la importancia de comprender e implementar de manera efectiva un concepto de sostenibilidad integral, que articule a toda la cadena de valor de la construcción, reconozca las buenas prácticas de arquitectura e ingeniería y ayude a cerrar las brechas sociales. Una vivienda de calidad debe ser eficiente en el uso del agua y la energía, usar materiales sostenibles y haber sido diseñada y construida para el bienestar de las personas.

Colombia es hoy un referente en América Latina por su política pública a favor de la sostenibilidad, los beneficios tributarios, los incentivos financieros y la presencia de sellos de certificación que permiten la verificación independiente de las estrategias de sostenibilidad implementadas. Estas condiciones han hecho posible que proyectos de vivienda en todo el país, incluso de Vivienda de Interés Social, hayan alcanzado, de manera económicamente viable, certificaciones de sostenibilidad en los más altos niveles de cumplimiento.

Una edificación sostenible debe considerar la localización, la movilidad, la gestión ambiental y resiliencia, la eficiencia en agua y en energía, el manejo de materiales y recursos y la calidad ambiental interior. Así lo define el Conpes 3919 Política Nacional de Edificaciones Sostenibles, que establece lineamientos generales de sosteni-



Viviana Valdivieso
Directora
ejecutiva del
Consejo
Colombiano de
Construcción
Sostenible (CCCS)





bilidad para el entorno construido del país. La importancia y el impacto en el bienestar de muchas de estas características se han hecho evidentes en los últimos meses de pandemia, que han obligado a millones de colombianos a estar de manera permanente dentro de sus viviendas.

Esta nueva realidad hace aún más urgente determinar los criterios específicos de construcción sostenible aplicables y convenientes para los nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda, los cuales requieren de un análisis profundo y una lectura adecuada de las prioridades ambientales y el marco técnico, tecnológico, social y cultural del país.

De hecho, y frente a la necesidad de establecer unos lineamientos de lo que representa una vivienda sostenible en el contexto específico de Colombia, ya se cuenta con una certificación propia de este tipo, Casa Colombia, en la que un 90 por ciento de las unidades residenciales en proceso de certificación son Vivienda de Interés Social, algo que hace algunos años parecía inviable desde el punto de vista económico.

Este contexto es de vital importancia puesto que este segmento se convierte hoy en la punta de lanza de la reactivación económica. Más aún porque ya esta-

mos viendo que las inversiones para la reactivación del sector van a estar permeadas por incentivos para la sostenibilidad. Un ejemplo reciente son las acciones planteadas en el documento Conpes 4002, en el que quedó establecido que el Ministerio de Vivienda y el Departamento Nacional de Planeación diseñarán un mecanismo para incluir criterios de sostenibilidad en la construcción de inmuebles residenciales.

A futuro, para materializar los beneficios económicos, ambientales, de equidad y de calidad de vida que ofrece la vivienda sostenible al país, el sector deberá seguir trabajando de manera articulada para crear nuevos modelos de negocio, aumentar la oferta de materiales sostenibles, implementar nuevas tecnologías y trabajar sobre una visión de diseño integrativo, de manera paralela a la creación de nuevos incentivos económicos y de mercado, para que estas buenas prácticas se implementen en todo el país. ■

Las inversiones para la reactivación del sector van a estar permeadas por incentivos para la sostenibilidad.

FOTOS: CORTESÍA MINISTERIO DE VIVIENDA





Manuel Villa Mejía
Abogado y docente

VOCES

VIVIENDA DIGNA

Nuestro sueño debería ser que todos los colombianos pudieran acceder a una casa propia. Y aunque los subsidios son atractivos, estos deben ser vistos como una herramienta de promoción de la calidad social.

Afortunados quienes, teniendo que aprender a vivir y trabajar en casa, pudimos darnos cuenta del privilegio que es tener una vivienda. Pero pensemos por un momento, ¿qué sentiría aquel ciudadano que escuchaba las voces oficiales decir “quédate en casa”, sin tener un techo dónde quedarse? Esa es la realidad de nuestro país: para unos la vivienda es sueño con olor a tragedia, mientras que, para otros, es realidad con cara de privilegio.

Esta contingencia nos obligó a reparar en lo obvio, y, que por obvio, nos era invisible. Eso que muchas veces damos por sentado: la vivienda es tan necesaria como la salud y la economía. Con optimismo vemos cómo dentro de las proyecciones de reactivación económica, el sector vivienda muestra dinámicas esperanzadoras: la venta de vivienda de interés social, por ejemplo, logró el mejor registro histórico mensual con un crecimiento del 42 por ciento en octubre, frente al mismo mes de 2019.

Y según la Cámara Colombiana de la Construcción, el próximo año el sector espera, con una inversión de 34,8 billones de pesos y un incremento del 4,1 por ciento, vender más de 195.000 unidades nuevas, 7,5 por ciento más que en 2020.

El panorama evidencia la necesidad y propicia la oportunidad de impulsar iniciativas que abran la puerta a la vivienda propia en Colombia, especialmente para aquellos que tienen menos ingresos, como un vehículo de empoderamiento y fortalecimiento de la clase media. En este orden de ideas, cabe destacar la voluntad del Gobierno y su apuesta por los 200.000 subsidios, pues, ante una demanda creciente, pero una disposición de recursos limitada, se buscan alternativas para responder a un reto e impulsar el desarrollo del sector como política de Estado decidida, con impacto social y económico.

Nuestro sueño debería ser que todos los colombianos pudieran acceder a una vivienda propia, pues, como se lo aprendí a Federico Gutiérrez, “*tener casa no es*

mucha riqueza, pero no tenerla sí es mucha pobreza”. Y aunque para este propósito los subsidios siempre resultarán atractivos, estos deben ser vistos como una herramienta de promoción de la calidad social y no solo como una medida de asistencia de la condición social.

El subsidio puede permitir diferenciar la manera de acceder a una vivienda, pero no debería significar precariedad en su calidad, pues ella debe poder convertirse en un proyecto de vida para cualquier persona, independientemente del estrato social en el que se encuentre. No debe tratarse solamente de una infraestructura habitable, sino también agradable, donde la calidad no sea producto únicamente de sus estudios técnicos, sino también de su diseño, equipamiento y arquitectura. La verdadera vivienda, con calidad humana, y entendida como herramienta de construcción de tejido social dentro de la planificación de las ciudades, es la que combina los elementos de ingeniería, sostenibilidad y urbanismo para garantizar una vida digna a sus ocupantes. ■



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

LOS COLOMBIANOS QUE CAMELLAN PARA CUMPLIR SUS SUEÑOS

**TRAJE TUS CESANTÍAS AL FONDO NACIONAL
DEL AHORRO** Y MUÉVETE TU TAMBIÉN AL
LUGAR DONDE HACEMOS REALIDAD EL SUEÑO
DE MILES DE COLOMBIANOS DE TENER SU
CASA PROPIA.

#CesantíasFNASonHogar

EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL
DEL ESTADO DE CARÁCTER FINANCIERO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

www.fna.gov.co | Llama gratis # 289 (Claro, Movistar y Tigo)



NOS MUEVE
LO QUE SUEÑAS



CONSTRUIR PARA ALQU

Todas las condiciones están dadas para que la vivienda en renta institucional o ‘multifamily’ se comience a desarrollar de manera masiva en Colombia. Conozca en qué consiste este modelo.

Vivir en arriendo se ha convertido desde hace ya varios años en la mejor opción para una gran parte de la población en Colombia. Las cifras así lo evidencian. Según la Gran Encuesta Nacional de Hogares del Dane (datos del año 2019), el 45 por ciento de los hogares colombianos vive en arriendo o subarriendo.

Esta tendencia, presente en todos los niveles socioeconómicos y ciudades del país, plantea –según los expertos– una gran oportunidad para los inversionistas institucionales (*family offices*, fondos de inversión inmobiliarios y fondos de pensiones) de ampliar su estrategia hacia la vivienda en renta institucional, también conocida como *multifamily*.

ILAR

De acuerdo con Sebastián García, gerente de Nuevos Desarrollos de Cimento, este modelo de negocio corresponde a edificios diseñados y construidos para ser ciento por ciento arrendados.

Este tipo de activos, explica, existe en Estados Unidos, donde se estima que hay cerca de 18 millones de unidades en renta en edificios de *multifamily*. Igualmente, en América Latina ya se viene desarrollando en México desde hace unos años y más recientemente, en Chile y Brasil.

Hoy, el *multifamily* es considerado el activo inmobiliario en renta más seguro de todos y por ello es de gran interés para inversionistas institucionales. Eso opina Sebastián Muñoz, director ejecutivo de Hasta Capital Colombia, una empresa norteamericana/mexicana que se dedica al desarrollo, operación y gestión de recursos exclusivamente en *multifamily*. “Existe un mercado muy grande de inversión en vivienda con una amplia demanda y bajo riesgo”, señala. No obstante, asegura que este mercado en Colombia no está siendo aprovechado por inversionistas profesionales e institucionales como se hace en otras partes del mundo.

Por ello, en los últimos meses se viene haciendo un trabajo muy fuerte desde Camacol para comprender su potencial y buscar la forma de viabilizarlo desde una óptica institucional. Esto llevaría, a juicio

de la entidad, a una formalización del mercado de vivienda en renta que beneficiaría a los usuarios finales (arrendatarios), así como a los inversionistas y al Estado.

EL MODELO

“En el desarrollo de *‘multifamily’* – explica Muñoz–, se busca concebir, estructurar y construir proyectos de vivienda en los que se conserva la propiedad de los activos para operarlos y ofrecer un producto en arriendo de alta calidad y con servicios y amenidades pensados para esos usuarios finales”. Así las cosas, se pasa de construir para vender a hacerlo para alquilar en el largo plazo y se convierte en un producto enfocado por completo en el cliente final.

“Acá, entran en la cadena de valor los operadores institucionales de *‘multifamily’*, que agregan ese valor del conocimiento del producto y de las necesidades del cliente y que se preocupan además por cuidar la rentabilidad de sus inversionistas de una manera profesional desde la administración del portafolio, de los activos y de las propiedades”, advierte.

Frente al tema, García concluye que Colombia es un mercado muy desarrollado en materia de arriendos y que esto, sumado a la actual coyuntura económica, representa una oportunidad única para que un nuevo negocio inmobiliario como es la vivienda en renta institucional o *multifamily* comience a desarrollarse de manera masiva en el país. ■

UNA BUENA INVERSIÓN

De acuerdo con el presidente de Fedelonjas, Daniel Vásquez Franco, no solo en Colombia sino en otros países se ha demostrado que la vivienda es un activo seguro para invertir, en la medida en que tiene unos interesantes niveles de valorización y genera renta. Con la crisis económica causada por el covid-19, la vivienda se ha fortalecido como un activo que todavía genera una renta importante.

Desde la expedición de la Ley 820 de 2003 se estableció que los contratos de arrendamiento para vivienda urbana tendrán el plazo que las partes definan de común acuerdo y que, en caso de no definirlo, dicho lapso será de un año, disposición que establece que evidentemente existe libertad en Colombia para que en contratos de arrendamiento de vivienda urbana las partes puedan definir periodos distintos a un año.



Sebastián Muñoz

Director ejecutivo
Hasta Capital
Colombia
“Existe un mercado muy grande de inversión con amplia demanda y bajo riesgo”.

COMPRADORES

La nueva realidad generada por el covid-19 dinamizó al mercado inmobiliario. Las búsquedas aumentaron y las preferencias cambiaron. Nuestro invitado nos cuenta por qué para el sector ha sido una 'pandemia bendita'.

DE LA POSPANDEMIA

El covid-19 nos dio la oportunidad de reflexionar sobre la vida, de pasar más tiempo en familia y de darle un respiro al medioambiente. Cientos de personas dejaron de gastar horas en desplazarse hasta sus trabajos, y ese tiempo que ya no desperdiciaban atrapadas en el tráfico les ha permitido ser más productivas y encontrar minutos extra para ejercitarse, almorzar con calma y compartir

con los hijos. La pandemia generó cambios en la vida cotidiana y, en consecuencia, en los espacios que se habitan.

Hasta hace unos meses, la ubicación era el aspecto más relevante para una familia que buscaba una vivienda. Hoy, lo fundamental es adquirir el tamaño, tener un área más grande para instalar una oficina, disfrutar de una terraza al aire libre o contactarse con la naturaleza. Esta es una de las razones que explica la reactivación inmobiliaria en la sabana de Bogotá y el nororiente antioqueño, por ejemplo.





Mucha gente descubrió en la pandemia la vulnerabilidad del ser humano como especie y hoy prefiere gastar sus ahorros en comprar la casa de sus sueños, que invertir el dinero para ver luego frutos de un mañana cada vez más incierto. Otra está vendiendo su propiedad para viajar más liviana, sin la presión de unas cuotas hipotecarias. Las nuevas generaciones, por su parte, están redefiniendo el concepto de familia y eso conlleva cambios en el diseño de los proyectos de vivienda.

En cuanto al segmento corporativo, miles de comercios pequeños y medianos cerraron locales y potencializaron su presencia en internet. La pandemia los obligó a encontrar una alternativa para disminuir gastos operativos e incrementar las ventas. Los empresarios redujeron espacios de oficina y enviaron a los empleados de las áreas administrativas a trabajar desde casa. Y si bien este contexto aumenta la eficiencia y productividad, las noticias para los propietarios de este tipo de inmuebles no son alentadoras. Como en todo juego de oferta y demanda, hay ganadores y perdedores.

El sector constructor está aprovechando los programas de subsidios del Gobierno para mover



Roberto Agudelo Infante
Gerente de Mubrick Inmobiliaria

La crisis obligó a los constructores a innovar y eso es positivo para los compradores de finca raíz.

sus inventarios y, de paso, desarrollar proyectos innovadores afines con las necesidades de los compradores de la pospandemia. Actualmente hay iniciativas con fuertes inyecciones de capital que están generando empleo directo, indirecto y oportunidades a otros integrantes de la cadena de producción. La crisis obligó a los constructores a innovar y eso es positivo para la competitividad del país y los compradores de finca raíz.

Un claro ejemplo es la velocidad con la que cambiaron las necesidades de vivienda nueva. Antes de la pandemia, una familia podía buscar un edificio con piscina, gimnasio, turco y *jacuzzi*. Hoy, esas áreas comunes son sinónimo de peligro. La innovación ya no es un lujo, es un requerimiento.

En el medio estamos los *brokers* y agencias inmobiliarias, gestionando transacciones a volúmenes nunca antes vistos y ofreciendo servicios basados en estrictos protocolos de bioseguridad. Hay desafíos que nos motivan y nuevos procesos que nos ayudan a ser mejores. La tecnología, por ejemplo, ha cumplido un rol preponderante: las presentaciones de los inmuebles se hacen ahora a través de realidad

aumentada, formatos 360 grados, códigos QR o videos de alta calidad. Los compradores ya no inician su proceso recorriendo las calles para anotar los teléfonos de los avisos pegados en las ventanas: ahora lo hacen a través de Google o portales inmobiliarios como La Haus. La posventa o trámites de cierre se realizan de manera virtual, no bajo el yugo de agotadoras filas en bancos, notarías y entidades del Distrito. ¡Bendita pandemia! 🇵🇪



Margarita Rojas S.
*Directora de información
internacional de Caracol Televisión*

VOCES

ESPACIO VITAL

El temible virus que nos cambió la vida está a punto de cumplir un año de rodar por el mundo, o al menos de haber sido detectado. Y aunque amenazaba con destruirlo todo, a este punto más parece haber sobrevenido para transformar.

Ya empezamos a despedir el año que no imaginamos. El que dejó en el aire todos los cronogramas, las metas y los planes. Ante lo incierto del rumbo nos tocó soltar el timón, abandonarnos a la corriente, tratar de sobreaguar. Muchos han pasado hambre y muchos otros, sufrimientos. Pero la especie humana no se rinde tan fácil y aquí vamos todos, en la misma barca.

En el trayecto, a veces más tranquilo y a veces más azaroso, hemos descubierto el valor del espacio que habitamos, del techo y las paredes que flanquean nuestra intimidad. Nunca antes como ahora, vivimos en nuestra casa. Privados del exterior, hemos tenido que reusarla y reinterpretarla. Forzados al teletrabajo, percibimos de repente que el mueble de la biblioteca es poco práctico. Abrumados por la enseñanza en casa, tuvimos que

convertir las habitaciones infantiles en estudios. Sorprendidos por el tedio, notamos que la tela del sofá ya está gastada o que a la pared del frente le vendría bien un cuadro.

Nunca antes como ahora, vivimos en nuestra casa. Privados del exterior, hemos tenido que reinterpretarla.

Dejamos de viajar, de rumbar, de ir a cine, teatro o conciertos. En cierta forma, esos rubros del presupuesto están migrando. Y así, contra todo pronóstico, sectores como el diseño de interiores o la construcción y remodelación de espacios están hallando un impulso

nuevo. También, sorprendentemente, el arte.

La pandemia, que tantos eventos canceló, no logró hacer mella en una de las citas más innovadoras de la agenda cultural: La Feria del Millón de Bogotá. Este año disruptivo el paseo para conocer las propuestas de los artistas emergentes fue virtual. Las ventas bajaron 30 por ciento, pero superaron los 1.000 millones de pesos, que es bastante para una economía golpeada. Además, se redujeron los gastos de organización y en vez de 20.000 visitantes presenciales en tres días, en una semana recibieron 185.000 visitas de todos lados. Mientras tantos negocios agonizan, la Feria del Millón está muy viva y con ella, la fe en que mientras la ciencia encuentra la forma de inmunizar el cuerpo, el espíritu humano seguirá hallando formas de expresarse, sublimarse y prevalecer, aun en aislamiento. ■



FOTO: CAMILO MONZÓN

Vista aérea de la Ciudadela Colsubsidio, un proyecto urbanístico basado en el modelo de Karl Brunner. Localidad de Engativá, Bogotá.

EL

Durante la pandemia se han desembolsado billones de pesos en créditos de vivienda. Con los programas del Gobierno nacional, los colombianos pueden financiar de forma más fácil su casa.

MOMENTO

de comprar

Tener casa propia ya es una realidad para Hugo Alejandro Ramírez Pérez, un veterinario zootecnista de 31 años, nacido en Manizales; quien empezó a cumplir su sueño al acudir a la oficina de una entidad bancaria en esa ciudad, sin saber que iba a ser tan fácil el proceso para lograrlo. *“La atención y la asesoría que me brindaron culminó en una alegría muy grande: tener mi apartamento propio; el monto del préstamo fue de 123 millones de pesos”*, recuerda Hugo Alejandro.

El nuevo propietario recibió la cobertura del Gobierno



FOTOS: CORTESÍA DAVIVIENDA

nacional para adquirir vivienda nueva no VIS, la cual estará vigente hasta el año 2022 o hasta que se agoten los 100.000 cupos asignados. Los beneficiarios recibirán mensualmente hasta 438.901 pesos para el pago de los intereses corrientes durante los primeros siete años del crédito. Para poder acceder a esta cobertura, los beneficiarios no deben haber recibido previamente ninguna cobertura por parte del Estado. *“La ayuda del Gobierno es muy oportuna, porque el flujo de caja de muchos colombianos está golpeado”*, afirma Hugo Alejandro.

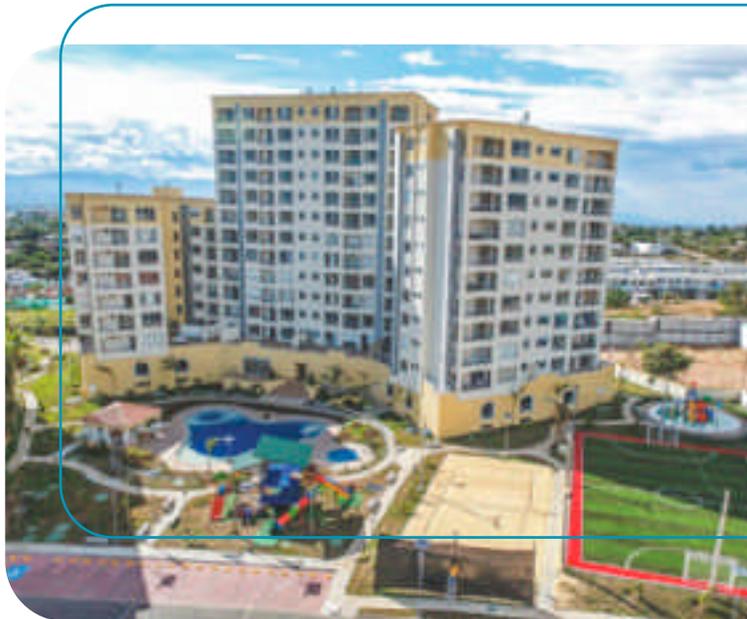
La entidad que le ayudó a cumplir el sueño a este colombiano es el banco Davivienda, el cual desde hace varios años le está apostando a los diferentes programas del Gobierno que incentivan la inversión en vivienda. Camilo Albán, vicepresidente de Constructores y Banca Hipotecaria de la compañía, asegura que su estrategia es profundizar la colocación de créditos a través de los constructores y compradores, quienes en la actual coyuntura, y gracias al programa del Gobierno, tienen mayores facilidades para adquirir vivienda nueva. El directivo explica que los hogares interesados y que apliquen a la cobertura solo deben solicitar su *leasing* habitacional o crédito hipotecario para que el banco se encargue de su trámite y aprobación.

De otra parte, para la compra de vivienda nueva de interés social, los colombianos que cuenten con un ingreso familiar mensual de hasta ocho salarios mínimos, que no sean propietarios de vivienda en el territorio nacional y que no hayan sido beneficiarios con los programas del Gobierno, pueden acceder a los subsidios, los cuales se pueden aplicar a la cuota inicial y solicitar su crédito de vivienda.

“Estos créditos cuentan con las garantías del Fondo Nacional de Garantías (FNG), lo que les da tranquilidad a los bancos de poder profundizar mucho más en este segmento de la población. Con esta posibilidad, queremos lograr que más colombianos cumplan su sueño de tener vivienda propia”, afirma Albán, quien recalca que apoyar la compra de vivienda hace parte del ADN de la compañía.

De acuerdo con el directivo, Davivienda es líder en el mercado de crédito constructor con una participación del 27 por ciento y en crédito de vivienda con el 26 por ciento. *“Traducido en números, entre marzo y septiembre de 2020, es decir, durante la pandemia, se han desembolsado 14.500 créditos que suman alrededor de 1,7 billones de pesos”*, señala Albán. Este

**La gente ha
mantenido el
optimismo de poder
invertir en vivienda.**



Para la compra de vivienda nueva de interés social se pueden unir varios subsidios, que se aplican directamente a la cuota inicial.

comportamiento en créditos de vivienda es un logro que resalta el ejecutivo. *“Yo creo que la gente ha mantenido el optimismo de poder invertir en vivienda, ya que en el último mes se han incrementado las solicitudes de crédito. Las cifras del mes de septiembre de 2020 son récord en la compra de vivienda en el país, lo que muestra que el mercado se está moviendo”*, asegura el vicepresidente de Constructores y Banca Hipotecaria de Davivienda. Otro dato que resalta es que las



FOTOS: CORTESÍA DAVIVIENDA



3,4

billones de pesos suman las aprobaciones de créditos de vivienda de Davivienda durante la pandemia.

aprobaciones en época de pandemia superan los 31.400 créditos, por un valor de 3,4 billones de pesos.

PROYECTOS VERDES

La sostenibilidad es otro tema clave para la entidad financiera, la cual hace parte del Índice de Sostenibilidad Dow Jones. Por eso, para entregar un crédito a los constructores, Davivienda solicita que además de demostrar solidez financiera, cumplan con unas condiciones y características técnicas y arquitectónicas sostenibles.

“Promovemos los proyectos sostenibles, para los cuales ofrecemos disminución en las tasas de interés del crédito al constructor hasta de 100 puntos básicos para las certificaciones Leed, Edge, entre otras”, puntualiza Albán.

En ese sentido, Manuela Pacheco, jefe de Diseño de la Constructora Incol, explica que gracias a la certificación Edge que la firma obtuvo por el proyecto Mirador del Jaboque, en Bogotá, logró rebajas importantes en las tasas por parte de Davivienda. Mirador de Jaboque es un proyecto de vivienda y desarrollo urbano tipo VIS, ubicado en el sector de Engativá, con 544 apartamentos.

“Para lograr la certificación Edge incluimos restrictores de caudal en las griferías, además de un mecanismo de control de presión en los sistemas neumáticos de las torres, que permite alcanzar un ahorro de 35 por ciento de agua”. En cuanto a la energía, se incluyó en cada apartamento iluminación LED y en las zonas comunes un control de iluminación de sensores de presencia y de movimiento, además de un *timer* para alumbrado nocturno. Con ello se garantiza un ahorro de energía del 32 por ciento.

Por otra parte, Davivienda emitió hace un par de años un bono verde como un instrumento financiero. *“Permite apalancar de manera efectiva y transparente los recursos destinados a proyectos que tienen como objetivo mitigar los efectos del cambio climático”*, explica el directivo. Como vehículo de inversión y dada su estructura, un bono verde es una alternativa tanto para los inversionistas interesados en el financiamiento sostenible, como para otros agentes, lo cual ha contribuido a dinamizar el mercado de renta fija.

“Con los recursos obtenidos, el banco financia la vivienda de los colombianos –menciona Albán–. Otro ejemplo es la emisión del bono social de género, el primero en Colombia y Suramérica con estas características. Este entrega dinero no solo para incentivar a mujeres empresarias, sino para financiar vivienda a aquellas con menores ingresos, de modo que puedan aprovechar los beneficios de tasas y los programas del Gobierno”.

De esta manera, Davivienda ha logrado, a través de los años, consolidarse como el mayor colocador de créditos del sector, abriéndoles por primera vez a los colombianos no solo las puertas del sector financiero, sino también las de sus propias casas. **■**

Obras arquitectónicas con nuestro sello de calidad y seguridad

Diseñamos, fabricamos e instalamos vidrios, ventanas y fachadas de calidad mundial



BURANO, SERENA DEL MAR, CARTAGENA
ARQUITECTO: AMARILO
CONSTRUCTOR: AMARILO



PORTOMARINE, CARTAGENA - EN CONSTRUCCIÓN
ARQUITECTO: CARLOS OTT
CONSTRUCTOR: VÍA GRUPO/CONVEL



WORLD BUSINESS CENTER, BOGOTÁ
ARQUITECTO: PAOLA GIRALDO SÁNCHEZ - MARÍA YOLIMA CARVAJAL
CONSTRUCTOR: PRABYC INGENIEROS S.A.S.



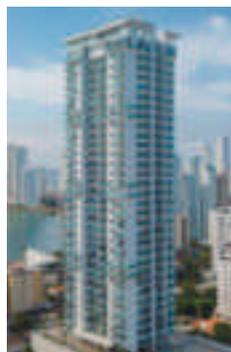
PARAMOUNT MIAMI WORLDCENTER, FLORIDA
ARQUITECTO: ELKUS MANFREDI ARCHITECTS
CONSTRUCTOR: COASTAL AND TISHMAN CONSTRUCTION



EQUILIBRIUM, BOGOTÁ
ARQUITECTO: DANIEL BONILLA
CONSTRUCTOR: PRODESA Y CIA. S.A.



CASA DE CRISTAL, BARRANQUILLA
ARQUITECTO: ADOLFO SCHLEGEL - GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO
CONSTRUCTOR: A CONSTRUIR S.A.



INFINITUM, CARTAGENA
ARQUITECTO: TROPICAL ING S.A.S.
CONSTRUCTOR: TROPICAL ING S.A.S.



TORRE PORVENIR, MEDELLÍN
ARQUITECTO: CUELLAR SERRANO GÓMEZ
CONSTRUCTOR: CONVEL

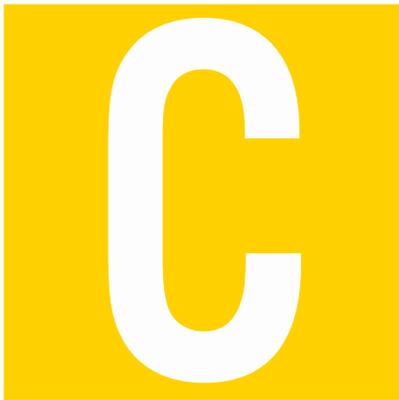
El Poder de la CALIDAD



Nasdaq: TGLS

www.tecnoglass.com PBX (575) 373 4000 - www.energiasolarsa.com PBX (575) 366 4600 - Barranquilla, Colombia.

¿Pueden las casas de guadua ser una solución global y sostenible para el déficit habitacional? SEMANA habló con el ingeniero colombiano Luis Felipe López, director del Base Innovation Center en Filipinas, sobre las oportunidades de este sistema en los países tropicales.



Colombia es pionera en la construcción con bahareque encementado. Desde 2002, este sistema a base de guadua forma parte del reglamento nacional de construcción sismorresistente. Con él se reconstruyeron muchas de las viviendas del Eje Cafetero después del terremoto. Países como Ecuador y Perú han seguido el mismo camino. Filipinas también decidió hacerlo gracias al liderazgo de un colombiano que impulsó este sistema como una solución para construir de manera sostenible y a bajo costo viviendas sociales.

Luis Felipe López, ingeniero, lleva décadas estudiando las bondades de la guadua, una planta que pertenece a la familia del bambú, en el sector edificador. Actualmente dirige el Base Innovation Center, un laboratorio creado por la Fundación Base Bahay para investigar y ejecutar proyectos de vivienda social en Filipinas. SEMANA habló con él sobre las oportunidades de este sistema para países tropicales.



UN FUTURO DE GUADUA



Eduardo Echeverri López
Periodista de
Especiales
Regionales
de SEMANA

SEMANA: ¿Por qué construir con guadua?

LUIS FELIPE LÓPEZ: Es un material impresionante para combatir el cambio climático. Tiene una gran capacidad de capturar carbono de la atmósfera. Cuando se construye con bambú o guadua, el carbono se guarda allí durante la vida útil de la edificación. Además, crece a velocidades increíbles. La guadua colombiana, por ejemplo, crece diez centímetros por día. La industria del cemento, en cambio, es responsable de entre el 30 y el 40 por ciento de las emisiones de gases de efecto invernadero.

SEMANA: ¿Cómo nace la iniciativa de fabricar viviendas sociales con este material en Filipinas?

L.F.L.: La Fundación Base Bahay fue creada en 2014 para promover el desarrollo sostenible. Propusimos usar el sistema de bahareque en cementado, una tecnología colombiana del Eje Cafetero. En 2019 nace el Base Innovation Center para investigar las aplicaciones de nuevas especies y hacer ensayos con las estructuras. Ya hemos construido 800 casas de interés social, de entre 25 y 30 metros cuadrados, y la meta es llegar a las 10.000. Son viviendas pequeñas, pero mucho más grandes que las que entrega el Estado de 18 metros cuadrados.

SEMANA: ¿Qué otros beneficios se han generado por cuenta del uso de este material natural?

L.F.L.: El bambú es una maleza. En países tropicales como Filipinas y Colombia crece en las riberas de los ríos. Pero aquí no sabían cómo procesarlo. Les enseñamos a recolectar y a montar plantas de tratamiento para nosotros comprarles esa planta a los campesinos. De esta forma se genera una economía circular, pues las plantas están cerca de los proyectos. También capacitamos a los carpinteros en la construcción con este sistema, y ellos empezaron a montar sus propios emprendimientos. En Mindanao, una zona de conflicto con guerrillas, se sembró bambú hace décadas y justo en esa región empezaremos un

proyecto de vivienda sostenible en el marco de su acuerdo de paz.

SEMANA: Es decir que no hace falta una producción industrial para que sea rentable...

L.F.L.: No. De hecho, las casas son entre 15 y 20 por ciento más baratas que las de acero. Y en Colombia existe una industria de producción de bambú, por lo que es más barata. En un barrio de 80 casas de bahareque que hicimos tras el terremoto de Armenia, fueron 25 por ciento más económicas. Es decir, se podría hacer una casa 25 por ciento más grande con el mismo subsidio del Gobierno.

SEMANA: ¿Por qué no se impulsa este sistema en Colombia?

L.F.L.: Colombia es potencia mundial en las estructuras y construcción con bambú. El arquitecto Simón Vélez lo hizo famoso internacionalmente, hay muchas personas investigando y exportamos expertos a todo el mundo. Se hicieron algunos proyectos en la reconstrucción de Armenia, pero después prácticamente nada. Ahí está la paradoja: tenemos todo el conocimiento y el Sena que capacita a los obreros en construcción con bambú, pero no tenemos planes de vivienda. En parte se debe al estigma de que es el material de los pobres, pero también ha faltado una visión política para promover estos sistemas más sostenibles.

SEMANA: En marzo pasado, la ONU declaró que 1,8 billones de personas viven en condiciones deplorables o no tienen casa.

¿Cómo pueden estos nuevos sistemas contribuir a solucionar el déficit global de vivienda?

L.F.L.: El déficit de vivienda está concentrado en las zonas tropicales. Y ahí es donde hay más bambú. Sería una forma de generar soluciones de autoconstrucción, sin depender tanto del Estado y de la industria. Hace 60 años, todas las viviendas rurales del Eje Cafetero se construían con lo que estaba alrededor de la finca. Igualmente, si en vez de traer varillas de acero de China se usara bambú, aunque fuera solo en algunas partes de la casa, se reduciría la huella ambiental. ■

Y SE HIZO LA LUZ...

Ventanas con sistema de control solar que garantiza espacios iluminados, frescos, confortables y eficientes, además de un ahorro importante de energía, se convierten en la última tendencia en diseño arquitectónico sostenible.



Con la irrupción del vidrio en la arquitectura no solo se permitió la entrada de la luz en los espacios interiores, también se generó una conexión visual con el exterior que hoy es un factor importante en la decisión de compra. Si bien los sirios fabricaron las primeras ventanas de la historia, fue por cuenta de los romanos, quienes introdujeron una nueva tecnología, que estas se convirtieron en un elemento funcional de cualquier edificación. Sin embargo, las ventanas lucían opacas, no como las conocemos hoy.

Con el paso del tiempo mejoraron las técnicas y se convirtieron en protagonistas del diseño y la arquitectura. Son las responsables de iluminar y ventilar los espacios. Por eso resultan tan determinantes para el confort y bienestar de los ocupantes de una residencia, así como para garantizar la eficiencia energética de una construcción.

Los vidrios con control solar evitan la entrada de calor excesivo, sin sacrificar iluminación.

John Alexander Saavedra Rodríguez, gerente técnico de Bioteckta SAS –compañía especializada en asesoría bioclimática, ecoeficiencia y energía renovable en proyectos arquitectónicos–, ha comprobado las bondades de los vidrios de control solar que ofrece Vidrio Andino, destacando sus características y ventajas.

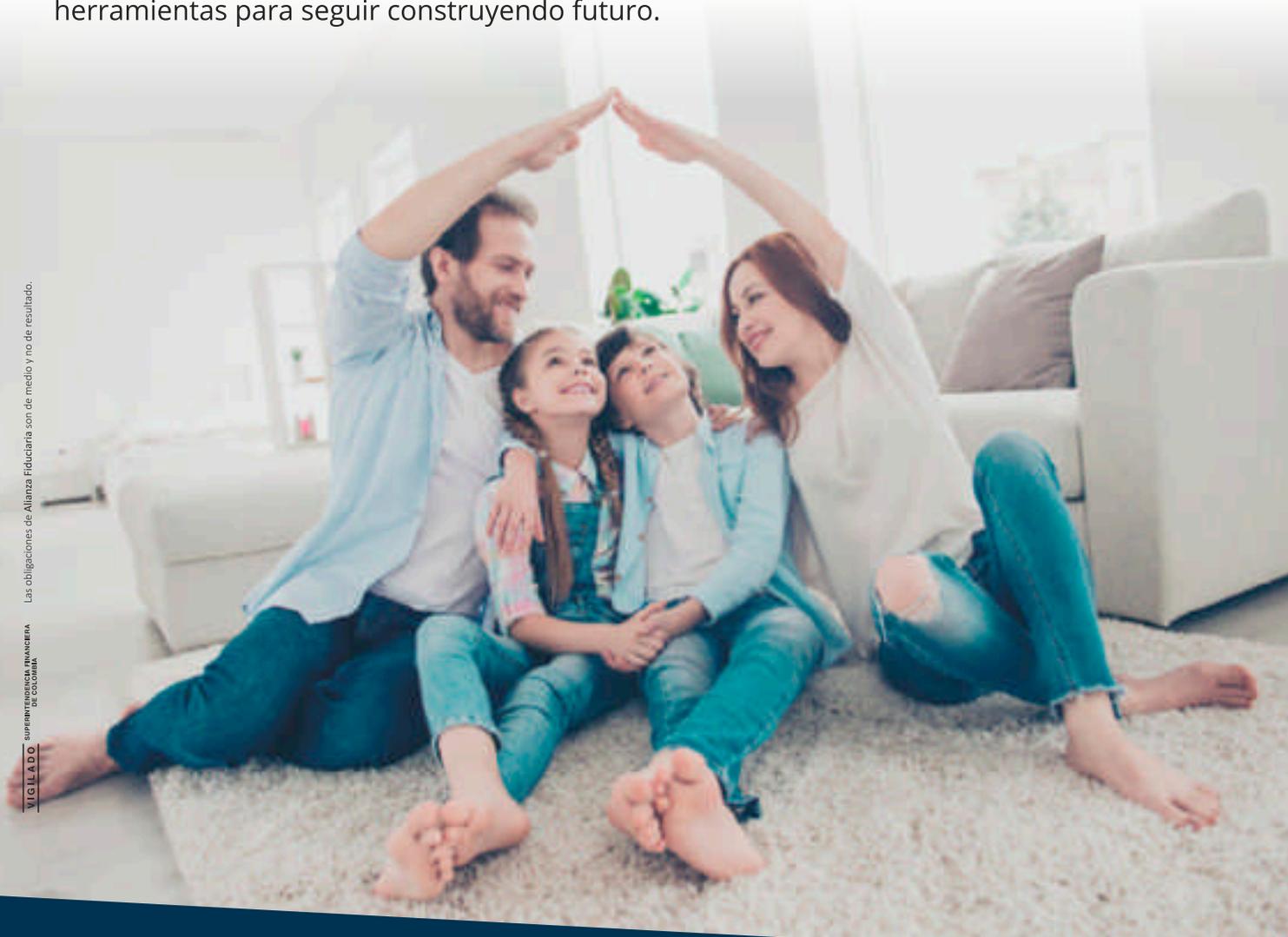
“Lo ideal –explica–, es contar con ventanales capaces de transmitir una buena cantidad de luz, integrando el paisaje exterior con el interior, manteniendo un control racional de la energía, asegurando el confort y el bienestar de quienes ocupan las edificaciones, a pesar de los factores climáticos extremos del entorno”. El control solar en el vidrio –agrega– también contribuye a proteger los colores de las superficies de los objetos en el interior, los cuales muchas veces se ven afectados por una incorrecta elección de los cristales.

Finalmente, el experto destaca que uno de los principales beneficios de utilizar vidrios con control solar como los que fabrica y comercializa Vidrio Andino, es evitar la entrada de calor excesivo sin sacrificar iluminación y contribuir así a un menor consumo de energía de ventiladores o aire acondicionado, lo cual ahorra costos y aumenta la eficiencia energética de la construcción. ■

FOTO: FOTOGRAFÍA DIEZVEINTE

Somos la **Fiduciaria # 1** en Negocios Inmobiliarios en Colombia

Hemos crecido de la mano de esta industria y la consideramos tan nuestra, que día a día buscamos brindarle las mejores herramientas para seguir construyendo futuro.



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA Las obligaciones de Alianza Fiduciaria son de medio y no de resultado.

Nuestras herramientas digitales:

Alianza
A1CLICK

MiFiducia

PORTAL DE
PAGOS

En Alianza estamos y estaremos con usted.



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Alianza ocupa el primer lugar en Fiducia Inmobiliaria en los siguientes rankings:

- Número de proyectos administrados en el último año según Informe "Evolución Fiduciarias" de La Galería Inmobiliaria a corte de Agosto 31 del 2020, año completo.
- Activos Administrados en Fiducia Inmobiliaria según "Reporte consolidado de activos fideicomitidos por entidad" de la Superintendencia Financiera con a corte Junio de 2020.



VIVIR EN LOS SUBURBIOS

El confinamiento llevó a cientos de personas en el mundo a trasladarse a zonas rurales y a rentar o incluso comprar vivienda alejada de los centros urbanos. Colombia no es la excepción. ¿Será una tendencia transitoria o permanente?



Francisca M. Rojas

Especialista senior de Desarrollo Urbano y Vivienda del Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

Poco tiempo después de haberse declarado el aislamiento preventivo en las ciudades de América Latina, Europa y Estados Unidos, aparecieron dos narrativas relacionadas: el covid-19 era más infeccioso en las urbes más densas y la gente más acomodada se escapó de esa densidad a sus segundas residencias en el campo. Poco después, los reportajes indicaron que las clases medias y altas siguieron ese éxodo, arrendando o comprando en los suburbios en busca de viviendas con más metros cuadrados que sus departamentos urbanos y con acceso al aire libre. Pandemias anteriores habían generado el mismo efecto. Como la autora Hilary Mantel ilustra en su trilogía de Thomas Cromwell –ambientado en Inglaterra durante la plaga del siglo XVI–, la corte de Enrique VIII huyó de Londres y pasó un largo periodo trasladándose de finca a finca intentando evitar el aire contaminado de la plaga.

Este traslado de la ciudad al campo por el virus, que si bien en los primeros meses de 2020 parecía ser algo temporal, se ha estado consolidando como tendencia para una población con los recursos y medios suficientes para trabajar a distancia. Sin embargo, a medida que ha evolucionado la crisis, esas observaciones iniciales sobre la relación entre la densidad y la pandemia, realizadas con base en la experiencia de grandes urbes como Nueva York, Madrid y Bogotá, han comenzado a ser refutadas por la evidencia.

Investigadores de Johns Hopkins analizaron las tasas de infección y muerte por covid-19 correspondientes a 900 distritos en las áreas metropolitanas de Estados Unidos, y concluyeron que no había relación entre la densi-





dad y las tasas de infección. Incluso, encontraron que las áreas de baja densidad poblacional tenían índices de mortalidad más altos, atribuible a que las periferias no contaban con suficiente acceso a infraestructuras de salud. La distinción entre densidad y hacinamiento también es clave en este análisis.

La primera se mide con base en la población sobre la superficie de suelo. El segundo es el número de personas ubicadas en una vivienda, y en Colombia se considera que un hogar vive en condiciones de hacinamiento si hay más de tres personas por dormitorio. Según el Dane, el 11,7 por ciento de los hogares colombianos viven hacinados: un desafío preexistente que multiplicó las dificultades para controlar la pandemia, considerando que el virus se transmite en espacios cerrados, con mala ventilación y con aglomeración de personas.

Una evaluación reciente sobre muertes a causa de covid-19 realizada por la ONG Hábitat para la Humanidad, en México, concluyó: *“Vivir en condición de hacinamiento está asociado, en promedio, con un*

aumento de 6,8 puntos en la probabilidad de muerte por covid-19”. Así mismo, el estudio encontró que solo la falta al acceso a los servicios de salud tiene un efecto más fuerte sobre la mortalidad que el hacinamiento.

Las políticas habitacionales deberían asegurar un acceso equitativo a los servicios de salud y mejorar las condiciones residenciales, enfocadas en el acceso a servicios básicos, la ventilación y el hacinamiento, en particular para los 113 millones de personas que viven en asentamientos informales en América Latina y el Caribe. Considerando los bajos índices de contagio en espacios exteriores, nuestras áreas metropolitanas deberían identificar y habilitar espacios públicos verdes para la recreación y el contacto con la naturaleza, beneficiando tanto la cohesión social y el desarrollo económico, como la salud física y mental. Estos espacios funcionan como infraestructura verde, mitigando el cambio climático, el otro desafío de esta época. La crisis sanitaria destaca el imperativo de mejorar las condiciones urbanas para la población que no tiene los recursos para un éxodo.

La historia indica que el regreso a la ciudad de las clases profesionales será inevitable. En Nueva York las firmas tecnológicas, cuyas innovaciones han habilitado el trabajo remoto, han adquirido más de 160.000 metros cuadrados para sus oficinas durante los meses de pandemia. Siguen apostando por los centros urbanos, valorando su diversidad y capacidad de generar una calidad superior de servicios sanitarios, educativos y culturales. ■





FINANCIAR LOS SUEÑOS

A TRAVÉS DE UN ROBUSTO PORTAFOLIO DE SERVICIOS CON LÍNEAS DE FINANCIACIÓN QUE SE AJUSTAN A LAS NECESIDADES DE SUS CLIENTES, SCOTIABANK COLPATRIA HA HECHO POSIBLE QUE MILES DE COLOMBIANOS PUEDAN CONVERTIRSE EN PROPIETARIOS O REALIZAR MEJORAS EN SU HOGAR. HOY EN DÍA, LA ENTIDAD ES LÍDER EN COLOMBIA EN FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA.

Una de las entidades más representativas en financiamiento de vivienda en la actualidad es Scotiabank Colpatría, que ha consolidado una robusta propuesta comercial cimentada en políticas crediticias para adquisición de vivienda, compra de cartera hipotecaria, créditos para mejora de vivienda y de libre inversión con garantía hipotecaria, entre otras, que sumadas a las tasas de interés competitivas y a una sincronía con las normatividades del Gobierno nacional, le permiten beneficiar a miles de clientes en su propósito de ser felices propietarios.

Solo en los primeros diez meses del año, este banco ha desembolsado 5.427 crédi-

tos de vivienda por un valor superior a los 820.000 millones de pesos, con un saldo de cartera a octubre cercano a los 5,2 billones de pesos.

“Hemos acompañado a miles de colombianos en la adquisición de vivienda y contamos con un portafolio de servicios con líneas de financiación que se ajustan a las necesidades de nuestros clientes tanto para la adquisición de vivienda usada como nueva a través de crédito hipotecario tradicional y ‘leasing’ habitacional, además de la compra de cartera con tasas de interés muy atractivas”, afirma Jaime Alberto Upegui, presidente de Scotiabank Colpatría, quien agrega que durante los últimos meses del año el banco espera desembolsar cerca de 1.500 créditos de vivienda.

El 2021 se proyecta como un año más que positivo para Scotiabank Colpatría, pues en materia de financiación de vivienda espera crecimientos consolidados en saldos de portafolio del 18 por ciento para vivienda VIS, del 20,3 por ciento para leasing habitacional y del 13 por ciento en vivienda No VIS.

Esta última está apalancada por el programa de cobertura a la tasa de interés del Gobierno nacional.

“En vivienda VIS esperamos tener crecimientos de dos dígitos —señala el ejecutivo—. En cuanto a vivienda No VIS, desde septiembre hemos desembolsado 21.000 millones de pesos con la cobertura Frech No VIS y pretendemos desembolsar con dicho beneficio 60.000 millones de pesos adicionales a fin de año”.

Si está interesado en un crédito hipotecario o leasing habitacional con Scotiabank Colpatría puede escanear con su celular el código QR, acercarse a la sucursal más cercana o comunicarse con las líneas en Bogotá, 7561616, y a nivel nacional 018000522222.



Para más información, escanee el código QR



Jaime Alberto Upegui,
presidente de
Scotiabank Colpatría.

NUESTROS PRODUCTOS



CEMENTOS



Elaborados con materias primas de alta calidad y con última tecnología que otorgan beneficios como: mayor resistencia, fraguado rápido, mayor respaldo, más rendimiento, mayor rentabilidad,

PEGANTES



Formulados para la instalación en interiores de revestimientos cerámicos de alta y baja absorción de agua.

MORTEROS



Mezcla de cemento, agregados y aditivos lista para usar, de excelente calidad, rendimiento y resistencias mecánicas. Diseñados para la pega y pañetes de unidades de mampostería, nivelación de pisos y relleno de celda.

CONCRETOS



Productos de excelente desempeño, resistencias y características especiales que nos permiten afrontar con tranquilidad los desafíos más importantes en sus proyectos.

UNA NUEVA CIUDAD DENTRO DE BOGOTÁ

Así se concibió Lagos de Torca, un proyecto urbano en el que 130.000 familias podrán acceder a todo lo necesario para su pleno desarrollo. Fue pensado en armonía y respeto por la naturaleza, lo que contribuirá a que Bogotá se profile como una capital sostenible.

Lagos de Torca es uno de los dos proyectos de expansión urbana sostenible y ordenada que se propuso hacer Bogotá desde el año 2000 para limitar el crecimiento urbano y consolidar en los bordes de la ciudad iniciativas que la integren con su región metropolitana, restauren las funciones y servicios ecosistémicos e incluyan mercados laborales, ocio y oferta de bienes y servicios públicos.

Su ubicación es estratégica: es la puerta de entrada principal a la capital por la zona norte. Va desde la calle 183 (Portal de TransMilenio) hasta la calle 245 (límite con Chía), entre la carrera Séptima y la futura Avenida Boyacá.

29

mil Viviendas de Interés Prioritario, 37.000 Viviendas de Interés Social, y 64.000 de estratos 4, 5 y 6 serán edificados en el proyecto.

El proyecto, donde 130.000 familias tendrán la posibilidad de vivir, es ‘multiestrato’: se edificarán 29.000 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), 37.000 Viviendas de Interés Social (VIS) y 64.000 de estratos 4, 5 y 6, convirtiéndose en uno de los proyectos más incluyentes en la historia de Bogotá.

La creación de espacios más seguros y sostenibles es la apuesta de siete constructoras que participan en Lagos de Torca. El concepto bajo el cual la compañía ha impulsado este proyecto es ‘una ciudad dentro de la ciudad’, con el que se busca que los habitantes tengan acceso integral a todo lo necesario para su pleno desarrollo: viviendas, educación, comercio, entretenimiento, salud, urbanismo y acceso a servicios complementarios.

La inversión inicial aproximada es de 4 billones de pesos en suelo y recursos líquidos para construir la infraestructura. En los próximos cuatro años se invertirán otros 10 billones de pesos en edificación de vivienda y urbanización local, una cifra que es casi la mitad del presupuesto del año 2020 de Bogotá. Actualmente están disponibles 506.000 millones de pesos para ser ejecu-



Lagos de Torca contempla la construcción de 140.000 metros lineales nuevos de ciclorrutas.

tados de forma inmediata, una vez culminen los trámites ambientales y las entidades distritales aprueben los diseños.

De acuerdo con Natalia Trujillo, gerente general de Lagos de Torca, este proyecto siempre ha sido estratégico para la capital no solo por la oferta de vivienda para estratos 1 y 2, sino por su esquema de financiación y la prioridad dada al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas.

“Lagos de Torca es la mejor apuesta para que Bogotá sea una ciudad sostenible y para que mejore la calidad de vida de sus habitantes y garantice un equilibrio entre la naturaleza y el urbanismo”, agrega. Y señala que avanzar en su desa-

rollo es garantizar, para todos los bogotanos, una urbe integrada exitosamente con su región metropolitana, y en la que se restauran las funciones y servicios ecosistémicos y se integran mercados laborales, ocio y oferta de bienes y servicios públicos.

El modelo de alianza pública-privada bajo el cual está estructurado evidencia un trabajo articulado entre los inversionistas privados, que ponen los recursos para construir la infraestructura pública, y el Distrito, que supervisa la ejecución de las obras y finalmente recibe la obra para el beneficio de la ciudad.

“En este modelo, los privados tienen derecho para que, en torno a la infraestructura construida, puedan edificar proyectos inmobiliarios de vivienda y otros usos, lo que, sin la menor duda, impulsa un desarrollo único de ciudad competitiva y eficiente”, expone Trujillo.

El proyecto tiene un potencial muy grande para restituir la conectividad ecológica de una zona muy amplia del norte de la sabana.



Bogotá, que se rompió con la construcción de la Autopista Norte y la carrera Séptima. Así se generará un espacio adecuado para proteger y conservar especies de flora y fauna que se han visto afectadas por el desarrollo desordenado de la zona”.

UN NUEVO MODELO

Para Brigitte Baptiste, bióloga colombiana experta en temas ambientales y biodiversidad en Colombia –y quien actualmente se desempeña como rectora de la Universidad EAN–,

Lagos de Torca es una propuesta ‘gana-gana’ para la ciudad, la sabana de Bogotá y las generaciones futuras.

De acuerdo con la experta, este proyecto es estratégico para la ciudad porque representa la oportunidad de implementar un nuevo modelo de urbanismo con criterios de sostenibilidad, ecosistémicos, financieros y técnicos muy robustos y bien entrelazados.

En su concepto, Lagos de Torca debe verse como una de las innovaciones más interesantes, que, bajo una alianza público-privada, permitirá construir las ‘ciudades del futuro’ de una forma rápida. *“Por su envergadura –señala–, el proyecto tiene un potencial muy grande para restituir la conectividad ecológica de una zona muy amplia del norte de la sabana, de una manera real y monitoreada y con una intervención guiada profesionalmente”.*

Al mismo tiempo precisa que la obra va a restituir el flujo de agua entre los cerros y el humedal Torca Guaymaral, así como reconfigurar y apoyar el plan de manejo del área protegida de este humedal que tiene más de 70 hectáreas, orientar sus compensaciones obligatorias hacia la estructura ecológica principal y crear todo un espacio de cooperación y participación con las comunidades en la construcción de su paisaje ecurbano. De esta manera, Lagos de Torca no solo atenderá el déficit habitacional de Bogotá, sino que protegerá los recursos naturales de la zona. 

CONTRIBUCIÓN AMBIENTAL

“El sector en donde se desarrolla Lagos de Torca –agrega–, se ha visto afectado por algunas construcciones y desarrollos que no le han dado el manejo adecuado a los elementos de la estructura ecológica principal que se encuentran en el sector, como es el caso de la construcción de la vía férrea, que no garantizó el paso de las quebradas de manera adecuada”.

Por eso, el principal eje de trabajo para Lagos de Torca es recuperar la conectividad de los cerros orientales con sus nueve quebradas para llegar al humedal de Torca y Guaymaral y desembocar en el río Bogotá. Se trata de un objetivo clave en un sector que no cuenta con un sistema de alcantarillado sanitario, lo cual afecta de manera directa el suelo y pone en riesgo de contaminación las aguas subterráneas.

“Gracias a la inversión de los privados –advierte Trujillo–, se restaurará la conectividad ambiental con los cerros orientales y el río

Se edificarán
29.000 Viviendas de Interés Prioritario (VIP),
37.000 Viviendas de Interés Social (VIS) y 64.000 de estratos 4, 5 y 6.

4

billones de pesos en suelo y recursos para la infraestructura fue la inversión inicial.

UN PROYECTO DE TODOS

Lagos de Torca articulará el desarrollo regional a través de servicios de movilidad, salud, educación y entretenimiento que también impactarán a los habitantes de los municipios de la sabana. Estas son las cifras de un megaproyecto clave para el crecimiento sostenible de la capital del país.

INDICADORES VERDES

95.000
nuevos árboles
de especies nativas tendrá
Lagos de Torca.



quebradas
serán recuperadas para garantizar
la conectividad ambiental.



El humedal se restaurará y pasará
de **34 a 75 hectáreas**.

1.500.000
metros cuadrados

de espacio público, de los cuales el
50 por ciento serán parques y zonas
verdes y la otra mitad se destinarán
para áreas de protección ambiental.



Se construirá el **Parque
Metropolitano Guaymaral**,
un espacio **1,3 veces más amplio**
que el Parque Metropolitano
Simón Bolívar.

IMPACTO ECONÓMICO



10
billones de pesos
se invertirán en la
construcción de vivienda. Es
casi la mitad del presupuesto
del año 2020 de Bogotá.



Más de
350.000
puestos de trabajo
directos e indirectos para
ejecutar las obras públicas
que serán entregadas a la
ciudad, lo cual dinamizará
la economía de Bogotá de
manera continua durante los
próximos 15 años.

ALTERNATIVAS DE MOVILIDAD



36.000
metros lineales de vías
van a ser construidas. Entre
las obras destacadas está
la extensión de la Avenida
Boyacá y de la NQS desde
la calle 183 hasta el límite
con el municipio de Chía,
que descongestionará la
Autopista Norte y la carrera
Séptima.



140.000
metros lineales
nuevos de ciclorrutas,
amplios andenes y
senderos peatonales, que
le abrirán el espacio a una
movilidad más sostenible.



Lagos de Torca será una
ciudad dentro de la ciudad,
que coincide con el modelo
de desarrollo planteado
por la alcaldesa de Bogotá,
Claudia López, el cual
busca que **los habitantes
puedan vivir, trabajar,
estudiar y contar con los
servicios necesarios en
un radio de 30 minutos**.

ASEGURAR EL HOGAR, LA MEJOR INVERSIÓN



LA VIVIENDA ES HOY EL LUGAR DESDE EL CUAL MUCHOS TUVIERON QUE CONTINUAR SU VIDA PRODUCTIVA DEBIDO A LA PANDEMIA. ES EL SITIO QUE LES BRINDA SEGURIDAD Y CALIDAD DE VIDA. POR ESO ES FUNDAMENTAL PROTEGERLA CONTRA CUALQUIER RIESGO.

La vida nos plantea una nueva forma de hacer las cosas a la que rápidamente nos hemos adaptado. Dentro de este nuevo día a día que nos propuso el confinamiento debido a la crisis sanitaria, le dimos más relevancia a la vivienda por ser el lugar desde el que debimos continuar con nuestra actividad productiva.

Si bien el sector inmobiliario no fue ajeno al impacto económico que deja el virus en el mundo, la necesidad de tener un espacio seguro al que podamos llegar y en el que pasaremos gran parte de nuestro tiempo, hoy es una prioridad para todos. Recesiones y repuntes han caracterizado por años este mercado, pero algo que están viendo los expertos es que los gustos y preferencias en cuanto a compra de vivienda están cambiando. Actualmente se buscan espacios más amplios, con jardines y terrazas, e incluso situados fuera de la ciudad, y en donde se priorice la calidad de vida.

En este afán de adaptarnos lo mejor posible a una nueva forma de vida, hemos descubierto deficiencias. Entendimos lo vulnerables que somos y, por lo mismo, le dimos la relevancia a lo verdaderamente importante: la salud, la familia, la vida, el hogar. Este

último es el lugar adonde siempre queremos llegar. Y asegurarlo es el llamado que hacemos desde Allianz a las familias para que entiendan la importancia de proteger su vivienda y todo lo que en ella tienen con una póliza de hogar que además, se convierte en el mejor instrumento de ahorro al permitir preservar el patrimonio construido. Inquilinos, propietarios que arriendan, propietarios que habitan y deudores pueden contar con el seguro de Hogar Allianz que cubre apartamentos, casas y bienes muebles que allí se encuentren.

Las coberturas del seguro de hogar para patrimonio y pertenencias contemplan riesgos de gran magnitud que van desde terremotos, inundaciones, incendio y actos terroristas, entre otros, hasta daños a menor escala como rotura de vidrios, unidades sanitarias y pertenencias afectadas en caso de eventos eléctricos o hurto. Adicionalmente, existe la cobertura de Responsabilidad Civil Extracontractual, que cubre daños o afectaciones que los asegurados o sus familiares puedan causar a otros o los que ocurran en el hogar y afecten a terceros.

Comprar una vivienda, sin duda, es una gran inversión para cualquier familia, y mejor aún si se asegura. En Allianz queremos preservar el futuro de nuestros clientes y acompañarlos en momentos importantes brindando soluciones que se ajusten a sus necesidades y que alivien las cargas en un momento en el que lo que buscan es atención, seguridad, respaldo y garantía. Esa ha sido nuestra promesa de valor por más de 145 años al servicio de los colombianos.



Santiago Lozano,
vicepresidente de Líneas
Personales Allianz Colombia.

SEMANA: ¿Cuáles son los desafíos que enfrenta un proyecto de construcción para que necesite asesoría en gerencia y seguimiento?

FELIPE VELÁSQUEZ: Los principales retos que tienen las construcciones vienen desde la etapa de planeación, sobre todo en términos de costos. Nosotros ofrecemos ayudar a una correcta planificación a partir de unas bases de datos sobre las tendencias de precios de mercado. También hacemos un seguimiento para evitar sobrecostos y maximizar el ahorro del cliente. Se trata de mitigar el riesgo financiero mediante buenas decisiones de gerencia.

SEMANA: ¿Qué beneficios supone esto para las empresas?

F.V.: El principal es el económico. Nuestro servicio de gerencia de costos y planificación de inversión privada permite importantes ahorros que, por lo general, superan nuestros honorarios. También hacemos un acompañamiento y monitoreo de la ejecución del proyecto, de manera que el cliente siente que siempre hay alguien trabajando para su bolsillo. Por otro lado, aliviarnos una gran carga administrativa y evitamos la necesidad de contratar nuevo personal.

JORGE AVILÁN: La ventaja es que garantizamos que los proyectos se hagan dentro del plazo establecido y con el dinero que se había previsto. Esto es clave para empresas cuya razón social no tiene nada que ver

ADIÓS A LOS SOBRECOSTOS

BCQS es la principal consultora en gerencia y seguimiento de costos de la construcción en América Latina y el Caribe. Felipe Velásquez, 'country manager' de la compañía, y Jorge Avilán, director local, revelan las ventajas de este servicio en Colombia en el contexto de la reactivación económica.

con la construcción como, por ejemplo, una clínica. Los proyectos se pueden conocer en www.bcqs.com.

SEMANA: ¿En qué se diferencia este seguimiento a la ejecución de una interventoría en un proyecto?

F.V.: La interventoría vela por la ejecución desde un punto de vista técnico y solo a partir de la finalización del diseño. Al integrarnos desde el principio, podemos mitigar más efectivamente los riesgos.

J.A.: Además, esto se asienta en la experiencia de BCQS y en la confianza que genera ser la consultora de gerencia de costos más importante de América Latina y el Caribe. Se resume en nuestro eslogan: 'Conocimiento global, experiencia local'.

SEMANA: ¿Estos servicios son aún nacientes en Colombia?

J.A.: Sí. Somos los únicos que prestamos estos servicios, certificados por el *Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)*. A medida que aumente la inversión extranjera, la tendencia crecerá. En Norteamérica y Europa ya no se hace ninguna inversión sin servicios como el nuestro, porque allí han comprendido el valor de la planificación para un proyecto exitoso. ■



BCQS cumplió 50 años en el mercado del Caribe y cinco años en Colombia.



FOTOS: JUAN FERNANDO CASTRO

UNA NUEVA VIDA

Aunque los espacios son ahora más pequeños, la automatización y el mobiliario que se ajusta, según el uso que se le dé al sitio, han hecho de las casas lugares más cómodos y prácticos. Así serán los hogares del futuro.



E

El año 2020, a causa de la pandemia del covid-19, significó para gran parte del mundo tener que resguardarse en sus casas, convirtiéndolas en lugares no solo para dormir sino también para trabajar, estudiar, hacer ejercicio y un sinfín de actividades más, generando así un gran cuestionamiento sobre qué tan importante es el lugar en el que se habita.

Por otro lado, tendencias globales como el acelerado crecimiento de la población urbana, la escasez de suelo bien ubicado, con equipamientos próximos, y la cada vez más complicada tarea de poder proveer servicios públicos, han resultado en el incremento del costo de vida y del valor del suelo, así como en la disminución del espacio mínimo habitable en las viviendas.

Una muestra de ello es la situación del estado de California, Estados Unidos, en donde la crisis de vivienda y la dinámica inmobiliaria han llevado a que se generen habitaciones que acogen hasta diez cápsulas para dormir, cada una de tres metros cuadrados a un costo de 750 dólares por mes, teniendo que compartir otros espacios de la vivienda como los baños, la cocina y demás zonas comunes.

En el mercado de bienes raíces, las preferencias de usuarios por



Mariana Lessa
Gerente sénior
de Real Estate
para Marketplace,
Región Andina
Deloitte Spanish
Latin America

espacios bien ubicados, con ambientes variados de gran tamaño a bajo costo, termina siendo un escenario casi imposible. Por esta razón, a medida que va disminuyendo el poder adquisitivo de las personas, estas se ven obligadas a sacrificar aspectos como la localización o el espacio de sus viviendas.

Frente a esto han surgido soluciones que impactan y ayudan a mejorar algunos aspectos del *hardware* y *software* de las viviendas, además de permitir vislumbrar cuál puede ser el futuro de estas.

SISTEMAS DOMÓTICOS Y ARQUITECTURA SOSTENIBLE

Desde hace unas décadas, en el sector de la vivienda se viene hablando de los sistemas domóticos. El avance del Internet de las Cosas (IoT) ha permitido que se comiencen a interconectar los electrodomésticos y sistemas internos de las viviendas, logrando automatizar algunos de los procesos. Esto ha llevado a que sea habitual contar en nuestra vivienda con dispositivos controlables por voz o desde el teléfono móvil y, poco a poco, tener electrodomésticos inteligentes, como una cafetera conectada que nos prepara el café al levantarnos, camas que se tienden solas, persianas o sistemas de riego que detectan el clima y actúan en consecuencia, o sensores de movimiento que se activan únicamente cuando detectan alguna presencia.

La reducción del tamaño de las unidades residenciales se ha convertido en un gran reto para los arquitectos, quienes deben lograr diseñar espacios de calidad en áreas cada vez más pequeñas.

Para ello se han comenzado a implementar viviendas más sostenibles, inteligentes y adaptables a las necesidades de las personas, en las cuales un espacio logra suplir la función de dos o más, gracias a la creación de mobiliario adaptable que cumple su función al momento de necesitarlo y libera el espacio cuando se prescinde de él.

La creación de este tipo de mobiliario, junto con la implementación de complejos de vivienda con gran cantidad de *amenities*, ha permitido que en la actualidad se ofrezcan unidades residenciales de hasta 17 metros cuadrados. Por otro lado, fenómenos como el cambio climático y el alto consumo energético de las ciudades también han obligado a repensar la manera en la que se maneja el consumo de recursos en las viviendas. Para mitigar dicho impacto, se han adoptado medidas como el manejo y reciclaje de aguas generadas por las lluvias, la implementación de paneles solares o la utilización de corrientes de aire que ayudan a controlar aspectos como la temperatura de la vivienda.

En definitiva, es claro que los constantes cambios medioambientales y nuevas dinámicas urbanas seguirán modificando el desarrollo de las viviendas. Sin embargo, también es el momento de aprovechar los grandes avances tecnológicos con el fin de lograr proveer viviendas de calidad, que logren adaptarse a la nueva realidad. ■

El mobiliario adaptable ha permitido que se ofrezcan unidades de hasta 17 metros cuadrados.



Diego Trujillo
Actor

VOCES

LA CASA

Nuestro columnista recuerda sus años de arquitecto, la primera obra que construyó con su hermano y cómo descubrió que su verdadera vocación no era edificar viviendas sino habitarlas.

Alguna vez durante una entrevista me preguntaron qué significaba el éxito para mí; respondí con lo primero que se me vino a la mente: “*El éxito es tener una casa; un techo, un sitio al que me gusta llegar y del que no me quiero ir*”. Me suele pasar con las entrevistas que cuando han terminado me quedo rumiando las preguntas en silencio, digamos mientras intento dormir, y me muerdo los labios de remordimiento dando vueltas en la cama, pensando por qué no se me ocurrió una respuesta más profunda para tal pregunta o una más divertida para tal otra. Pero curiosamente en este caso, una y otra vez he llegado a la misma respuesta. Nada me hace más feliz que mi casa.

La primera explicación que se me ocurre para esa certeza es que a medida que voy entrando en años, el impulso natural me lleva a encontrar un lugar para yacer finalmente en paz; y sin embargo, si intento escarbar un poco en la memoria

descubro que mi interés por “*la casa*” empezó a manifestarse desde la infancia, el día que convencí a mi hermano a punta de amenazas que prefiero no recordar, de que desmanteláramos una caseta abandonada que había en un lote colindante con la casa donde vivíamos, para construir la sede de un club privado cuyos socios éramos él y yo.

Varios años se fueron peleando con carpinteros incumplidos y goteras.

Varios días nos tomó la fechoría, hasta que logramos –como en “*la estrategia del caracol*”– trastear pieza por pieza la edificación completa y reconstruirla en el jardín de nuestra propiedad. Esa fue mi primera obra, la primera casa que construí. Luego vinieron otros proyectos de menor envergadura; un palomar, una

perrera, la remodelación y ampliación de la sede del club, pero suficientes para que mi madre (movida por amor de madre) me alentara a estudiar arquitectura. Así lo hice.

Ejercí la profesión durante más de diez años, de los cuales varios se fueron peleando con carpinteros incumplidos, humedades y goteras. El resto es historia. Mi carrera terminó de manera irrevocable cuando entendí que podía ser mucho mejor actor que arquitecto y que mi verdadera vocación no era construir casas sino habitarlas. Me he mudado muchas veces y cada trasteo es una fiesta. Me encanta irme apropiando del espacio poco a poco, buscar la pared precisa para el cuadro, el sitio adecuado para cada mueble.

Nada me gusta más que llegar a mi casa; abrir la puerta y sentir que me gusta todo lo que veo, que me gusta a lo que huele, que tengo una cocina, una cama, un escritorio donde puedo sentarme a trabajar. Así es que, si me preguntan de nuevo, ¿qué es el éxito? Volveré a responder: tener una casa a donde llegar. ▣

SEPARA TU APARTAMENTO

Y GANA \$100 MILLONES DE DESCUENTO*

Aprovecha los **nuevos subsidios No-VIS** del Gobierno Nacional[≈]

Pratum

desde:
\$346 millones

Av. Boyacá / ClL. 147
Bogotá

Rioja

MEGAPROYECTO
HACIENDA LA ESTANCIA

desde:
\$290 millones

Calle 170 # 8-60
Bogotá

**Aralia
y Ciprés**

desde:
\$260 millones

Av. Cali / ClL. 6C
Bogotá

**Reserva
del Peñón**

desde:
\$140 millones

Tv. 9 # 40-81
Girardot

Pronto! Apartamentos desde \$368 millones en Calle 201 / Autopista Norte.

**ADEMÁS DE LOS
BONOS!
\$54
HASTA
MILLONES^S**

Agenda una cita virtual con tu futuro apartamento:
380-9325 www.urbansa.co

URBANSÁ



*Se sortará el 30 de enero de 2021 un descuento de cien millones de pesos (\$100.000.000) sobre el precio del apartamento, entre los clientes que separen su apartamento, es decir: (i) realice la verificación y firma del Documento de Separación del Inmueble por cada uno de los titulares del negocio; (ii) realice la consignación del valor de la separación del inmueble y (iii) entregue todos los documentos requeridos por Urbansa, en adelante, Negocio(s) Formalizado(s) en los proyectos Pratum, Nogales, Ciprés de Castilla, Anillo de Castilla, Reserva del Peñón, Hacienda Los Lagos, Insierra, Camino Verde, Torre Insierra, Hacienda La Estancia, Hacienda La Estancia Nueva, Hacienda Tocantín, Hacienda Tocantín Venosa, Hacienda Tocantín Teranova y Hacienda Tocantín Cali, entre el 15 de octubre y el 21 de diciembre del 2020, siempre que, en ese lapso de tiempo, se hayan separado mínimo 400 unidades de los Proyectos en estas fechas y que todos cuenten con el Negocio(s) Formalizado(s), de lo contrario, el sorteo se realizará a los 45 días hábiles posteriores al cumplimiento de los 400 Negocio(s) Formalizado(s) con una fecha límite máxima del 15 de octubre de 2021. El premio será entregado al ganador del sorteo en un plazo máximo de 30 días calendario posteriores a la realización del sorteo. Si el cliente ganador suscribió la Escritura Pública de su inmueble antes de la fecha de realización del sorteo o el saldo a pagar del precio de su inmueble es menor a cien millones de pesos (valor del descuento sobre el apartamento) el premio del ganador que cumpla con alguna de estas condiciones anteriormente descritas será recibido con una carta de crédito por un valor comercial aproximado de cien millones de pesos (incluidos los gastos de transporte e impuestos del mismo. En este caso, no se otorgará el descuento respecto del apartamento. Consulte la mecánica del sorteo, términos y condiciones en www.urbansa.co/financie-legales. La ganancia ocasional será asumida y cancelada por el cliente ganador. **Las imágenes contenidas en este material son una representación artística. Los precios publicados son precios vigentes a fecha de esta publicación, no obstante podrán ser modificados teniendo en cuenta las condiciones del mercado y la disponibilidad de unidades de cada proyecto. † Bono de descuento para los aptos de 102m² de la torre 1 del proyecto Rioja, separados entre el 10/01/2020 y el 21/04/2020 y que suscriban escritura pública de compra antes del 30/04/2021. Si están disponibles, términos y condiciones en www.urbansa.co/financie-legales. ‡ El valor de los subsidios correspondientes hasta 42 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) al momento del desembolso del crédito de vivienda o de inicio del contrato de leasing habitacional, distribuido en 84 mensualidades iguales. Los subsidios son otorgados por el gobierno hasta el 2022 a hasta agotar existencias.



FOTO: SEBASTIÁN SALLARRIAGA

Urbanización Suramericana, Envigado, Antioquia.



CAPÍTULO

2

BASES SÓLIDAS

Que dinamizan la economía, generan empleo y atraen la inversión. El sector de la construcción de vivienda seguirá siendo un motor de desarrollo.

- 52** Impulso a la reactivación
- 56** Cálculos optimistas
- 60** Gran inversión
- 64** Con casa propia
- 66** El negocio de exportar
- 70** Casas colombianas
- 74** Digitalizar el sector
- 78** ¿Cómo superar el déficit?

IMPULSO A LA REACTIVACIÓN

La vivienda puede ser un gran dinamizador de la economía y del empleo en Colombia. Desde los años noventa ha sido clave en los momentos de dificultad y nuestro invitado analiza los desafíos para que, nuevamente, dicha actividad funcione como motor de crecimiento.



Víctor Saavedra
Investigador de Fedesarrollo, exviceministro de Vivienda y Educación

La construcción puede ser un gran dinamizador de la actividad económica y del empleo en Colombia. En primer lugar, por sus encadenamientos. Demanda, por ejemplo, dos tercios de los productos minerales no metálicos en el país y un poco más de un tercio de los metalúrgicos. En segundo lugar, porque por cada peso invertido por el Gobierno, los hogares realizan una inversión privada mucho mayor. Y, finalmente, porque es intensivo en mano de obra. De hecho, si se invierten 3,5 billones de pesos en subsidios a microcréditos para los mejoramientos de vivienda se pueden generar hasta 1,6 millones de empleos directos, indirectos e inducidos, o 682.000 puestos de trabajo por subsidios a la vivienda No VIS, o 194.000 por subsidios a la vivienda social.

Surge entonces la pregunta de hasta dónde es posible impulsar el PIB y el empleo a través de un sector que representa el 6,3 por





ciento de la economía. Para esto hay que mirar el tamaño en otros países. Si comparamos a Colombia con las naciones de la Oede se observa que es igual al promedio. Sin embargo, hay otras con una mayor participación. En Japón, el sector representa el 9,4 por ciento del PIB y en Chile el 8 por ciento. En cuanto al empleo, la participación en el país es de 6,9 por ciento, contra 9,2 por ciento de Nueva Zelanda y 8,6 por ciento de Chile. Es decir, Colombia tiene un potencial para aumentar el tamaño de la construcción en el PIB y el empleo en por lo menos 2 puntos porcentuales. De hecho, el número de empleados del sector se duplicó entre 2004 y 2019, cuando llegó a 1,51 millones de personas.

Por ello, cuando se piensa en reactivación económica, la construcción es la candidata a liderar las iniciativas. Desde 1970, la vivienda fue parte de las ‘Cuatro Estrategias’ de Misael Pastrana. En 2008, durante la crisis financiera global, se priorizó la vivienda cuando se consolidó un esquema de subsidios a la tasa de interés. Luego fue parte del plan de reactivación de Juan Manuel Santos que creó subsidios a las viviendas

No VIS por la reducción de las rentas petroleras entre 2014 y 2015, medida que fue nuevamente implementada este año.

Sin embargo, las ventas de vivienda, que predicen la actividad económica futura, muestran un balance mixto. La social sigue creciendo. En septiembre de 2020 se recuperó el terreno perdido durante la crisis y las ventas acumuladas entre enero y septiembre del mismo año son 12 por ciento supe-

riorios a los niveles de 2019. Por otra parte, la vivienda No VIS, que tuvo una tendencia decreciente entre 2016 y 2018, y se encontraba en crisis antes del covid-19, ahora está cayendo 14 por ciento frente al año anterior.

ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO

Para dinamizar la demanda, hay que considerar que existen diversos segmentos de la población, lo mismo que instrumentos. Para los hogares de ingresos altos es fundamental incentivar la decisión de comprar, dado que en muchos casos prefieren arrendar. Para que esto suceda es necesario aumentar la perspectiva de valorización y reducir la tasa de interés. Colombia tiene unas significativamente más altas que México o Chile: 8,3 por ciento real contra 1,5 y 5,1 por ciento, respectivamente. Debe ser una prioridad reducir el costo de los créditos hipotecarios para todos los segmentos consolidando la estabilidad macroeconómica, disminuyendo los intereses del Fondo Nacional del Ahorro, aumentando las titularizaciones y garantías e incrementando la competencia.

Para los segmentos de ingresos medios, compuestos por trabajadores formales e informales que ganan entre uno y cuatro salarios mínimos, se debe mejorar el acceso a los subsidios para la vivienda social.

Para ello debe aumentarse la oferta en ciudades como Bogotá, donde hay restricciones de oferta de suelo por la demora en la revisión del POT y la aprobación de planes parciales. También deben aumentarse los subsidios a este tipo de vivienda, que tienen estabilidad hasta el año 2025, pero que se van a agotar por el buen comportamiento del mercado. Finalmente, para el 40 por ciento de los hogares de menores ingresos, los subsidios a los mejoramientos de vivienda y de barrios son instrumentos que no se han aprovechado. En 2018 hubo más personas en déficit de vivienda que en 2005, por el aumento del déficit cualitativo. Es urgente priorizar esos mejoramientos porque demandan empleo y tienen impactos positivos en pobreza y formación de capital humano. ■

Entre 2004 y 2019 el número de empleados del sector se duplicó al llegar a 1,51 millones de personas.



YA NO ES UN SUEÑO

Los subsidios otorgados por el Gobierno para vivienda que no es de interés social son una oportunidad para que miles de colombianos proyecten un futuro más próspero.

La pandemia le cambió la vida a **Esperanza López Cardona** —41 años, técnica en administración de empresas y madre cabeza de familia—, y a sus dos hijos. Hace poco recibió la llamada que tanto estaba esperando desde que escuchó la noticia de los subsidios otorgados por el Gobierno para comprar vivienda que no fuera de interés social. Tenía unos ahorros que había reunido con ayuda de su hijo mayor. Eran casi suficientes para la cuota inicial.

“Tuve que trabajar duro y alcancé a completar el resto mientras terminaba los trámites para acceder al subsidio”, recuerda. Lo primero que hizo fue buscar un apartamento que se ajustara a su presupuesto. “Lo encontré en un sitio

espléndido al occidente de Bogotá, en donde seguro mi vivienda se va a valorizar”, agrega.

El siguiente paso consistió en reunir todos los papeles requeridos para el trámite. *“Para acceder tanto al crédito como a los subsidios había que tener toda la documentación en regla y realmente fue una tarea fácil para mí”.* Entregó todos los documentos al banco y esperó, pacientemente, los resultados del estudio de crédito.

Estaba junto con sus hijos el día en que llamaron para decirle: *“Señora López, el crédito de su nueva vivienda fue aprobado”.* Todos gritaron y se abrazaron. ¡Tenían casa propia!

El crédito otorgado fue por 126 millones de pesos, diferido a varios años en cuotas mensuales de 1.250.000 pesos. *“Pero yo solo tengo que pagar casi 800.000 pesos mensuales, porque el resto los paga el Gobierno”, dice ella. “Ahora,*

el dinero que tenía previsto para la cuota lo puedo utilizar en la universidad de mi hijo. ¡Estoy feliz!”.

Las coberturas están disponibles hasta el año 2022 o hasta que se agoten las existencias, según ha explicado el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial. Beneficiarios como Esperanza recibirán mensualmente 439.000 pesos durante los primeros siete años del crédito. ■

Los beneficiarios recibirán al mes 439.000 pesos en los primeros siete años del crédito.

Tu sueño está más cerca de cumplirse.



En Constructora Bolívar estamos contigo para hacer realidad tu vivienda propia con los **nuevos subsidios NO VIS del Gobierno. ¡Conócelos!**



Valor máximo de vivienda 500 SMMLV.

(Cifras al año 2020. Estas cifras varían de acuerdo al del desembolso del crédito)



Subsidio para viviendas nuevas* mayores al tope VIS (135 SMMLV).

¿Sabes si aplicas? Comunícate con nosotros o visítanos en www.constructorabolivar.com

¡Juntos cumpliremos tu sueño!

📞 Línea familiar: (+57)1-625 8100

📷 📺 Constructora Bolívar

*Aplica para el año en que se escriture.



#CONÉCTATE
CONTUHOGAR

Este año cerrará con un interesante dinamismo de las ventas de vivienda nueva. Para 2021, las previsiones indican que seguirán creciendo hasta alcanzar casi 200.000 unidades, y en 2022 las inversiones del sector superarían los 120 billones de pesos, lo que generará 720.000 empleos. Nuestra invitada explica en detalle las razones de su pronóstico.

El 2020 ha sido un año sin parámetro de comparación. Un periodo para asumir retos, afrontar realidades y proyectar los esfuerzos para reactivar nuestra economía en una coyuntura aún incierta. Un año en el que hemos podido aportar como sector constructor herramientas muy importantes para la reactivación económica del país y continuar, a pesar de las dificultades, construyendo confianza para la inversión y fortaleciendo nuestra actividad.

Este 2020 cerrará con un interesante dinamismo de las ventas de vivienda nueva, lo que refleja una recuperación acelerada y deja claro que la vivienda sigue siendo una prioridad de inversión de los hogares colombianos. Esto se ha logrado de la mano de los 1,5 millones de trabajadores de la construcción con quienes hemos cumplido estrictos protocolos de bioseguridad y de empresarios comprometidos



**Sandra Forero
Ramírez**

*Presidenta de
Camacol Nacional*

decididamente con garantizar la salud de sus colaboradores y mantener y recuperar el empleo de nuestra vibrante cadena de valor.

Ahora vemos 2021 como un año para el que proyectamos que las ventas de vivienda nueva crecerán 7,5 por ciento, lo cual superará las 195.000 unidades. Casi 200.000 nuevos sueños hechos realidad para los colombianos. En números, la inversión en vivienda tendrá un incremento del 4,1 por ciento, al llegar a los 34,8 billones de pesos. Sin duda, la Vivienda VIS seguirá liderando las ventas con un crecimiento de 14 por ciento, impulsada por el éxito de la política gubernamental y su programa 'Mi Casa Ya', que mes tras mes supera los límites históricos de ejecución de subsidios y se convierte en el principal instrumento de acceso a la vivienda formal para los hogares del país. Y desde luego, los incesantes esfuerzos por estimular la inversión en este rubro mediante el programa Frech No VIS y de garantías de crédito a través del Fondo Nacional de Garantías.

En ese contexto, confiamos en que durante 2021 podremos consolidar la recuperación del sector y lo vemos como un año objetivamente positivo –en medio de la pandemia– que permitirá cumplir nuestra apuesta por el país.

¿Por qué nos atrevemos a decir esto? Las cifras nos acompañan para señalar que hablar de construcción es hablar de reactivación. La construcción ocupa



CÁLCULOS OP

14

por ciento de la mano de obra del país, en todos los niveles de calificación, ocupa la construcción.

hoy el 14 por ciento de la mano de obra en todos los niveles de calificación, a la vez que demanda productos e insumos directos de 36 subsectores y 174 líneas de producción, nada menos que el 54 por ciento del aparato productivo del país. Esto significa que de cada 100 pesos de inversión en vivienda, 54 se van a la demanda de insumos, materiales, etcétera. Así mismo, de cada empleo directo en el sector se generan 1,4 indirectos en la cadena industrial asociada.

Nuestras metas no solo están puestas en ese año que viene. A 2022 esperamos generar 720.000 empleos directos e indirectos, realizar inversiones por 120 billones de pesos y lograr construir 500.000 viviendas formales y 12 millones de metros cuadrados en proyectos no residenciales. Para cumplir estos propósitos debemos ampliar la frontera de inversión en nuestro sector y ello lo logramos mediante una mayor oferta de proyectos. Eso implica gestionar el suelo urbanizable de manera oportuna y gerenciar proyectos urbanos estratégicos que tiene el país. Para

La vivienda sigue siendo una prioridad de inversión de los hogares colombianos.

lograrlo, el concurso de los entes territoriales será fundamental.

También será clave buscar oportunidades de nuevos mercados como la exportación de vivienda,

aprovechando la devaluación del tipo de cambio, el enorme atractivo turístico de nuestras hermosas regiones y la oferta existente de proyectos, lo mismo que

impulsar la construcción de multifamiliares exclusivos para la renta entendiendo que cuatro de cada diez hogares en el país viven bajo arrendamiento. Estas son oportunidades que en los países vecinos han sido fuentes fundamentales de inversión.

Debemos avanzar en simplificar y digitalizar los trámites y procedimientos que tienen que ver con el sector, así como garantizar la suficiencia de los subsidios para la creciente demanda de vivienda y ayudar a los municipios de Colombia con sus Planes de Ordenamiento Territorial para así construir juntos, en medio de esta nueva realidad, las ciudades y las viviendas que los colombianos siguen, como nosotros, soñando en tener para garantizar un mejor mañana. 

TIMISTAS

SOCIO ESTRATÉGICO

La fiducia inmobiliaria acompaña al sector constructor colombiano en su plan de reactivación. Con procesos digitales y menos trámites se ha convertido en una alternativa aún más accesible.

Uno de los sectores llamados a impulsar la reactivación en tiempos de pandemia es, sin duda, el constructor, un renglón que por años ha sobrellevado crisis con resiliencia y optimismo.

Aunque el coronavirus profundizó durante los primeros meses del año un bache de demanda que había en el país, hoy la situación es otra y ya se comienzan a percibir algunos signos de recuperación.

Como motor de esta última y apoyo para los constructores está la fiducia inmobiliaria, figura que ha tenido una transformación en sus procesos para acompañar dicha reactivación. Así lo señala Gustavo Martínez, presidente de Alianza Fiduciaria, quien afirma que la compañía le apostó a la modernización de sus plataformas digitales para adaptarse a la virtualidad generada por la crisis sanitaria.

“El proceso presencial tradicional implicaba trámites en papel y, por ende, algunas demoras que afectaban tanto a clientes como a constructores. Con la pandemia llegó la virtualidad, que se convirtió en una oportunidad para acelerar dichos procesos, que ahora son digitales”, explica.

Pero esto no es nuevo para la organización, que durante los últimos años ha hecho inversiones importantes en tecnología. Al respecto, el presidente del Grupo Alianza, Gabriel Uribe, precisa que esa firma ha invertido más de 70.000 millones de pesos en este rubro en los últimos dos años.

El tema es tan importante para la empresa, que en menos de dos meses lanzará una identificación biométrica en salas de ventas, la cual permitirá de manera instantánea identificar al comprador y llenar su formulario de manera automática, potencializando así el mercado y la comercialización de los proyectos inmobiliarios.

“De esta forma, trámites que antes se hacían en papel y tardaban de 10 a 15 días se podrán adelantar en minutos”, asegura Martínez, para advertir que la compañía está muy optimista con la reactivación del sector constructor.

Actualmente, Alianza Fiduciaria, que domina el 32 por ciento del mercado de fiducia inmobiliaria, cuenta con 324 proyectos en fase de preventas o posterior a ella y cerca de 50 nuevos lanzamientos. 

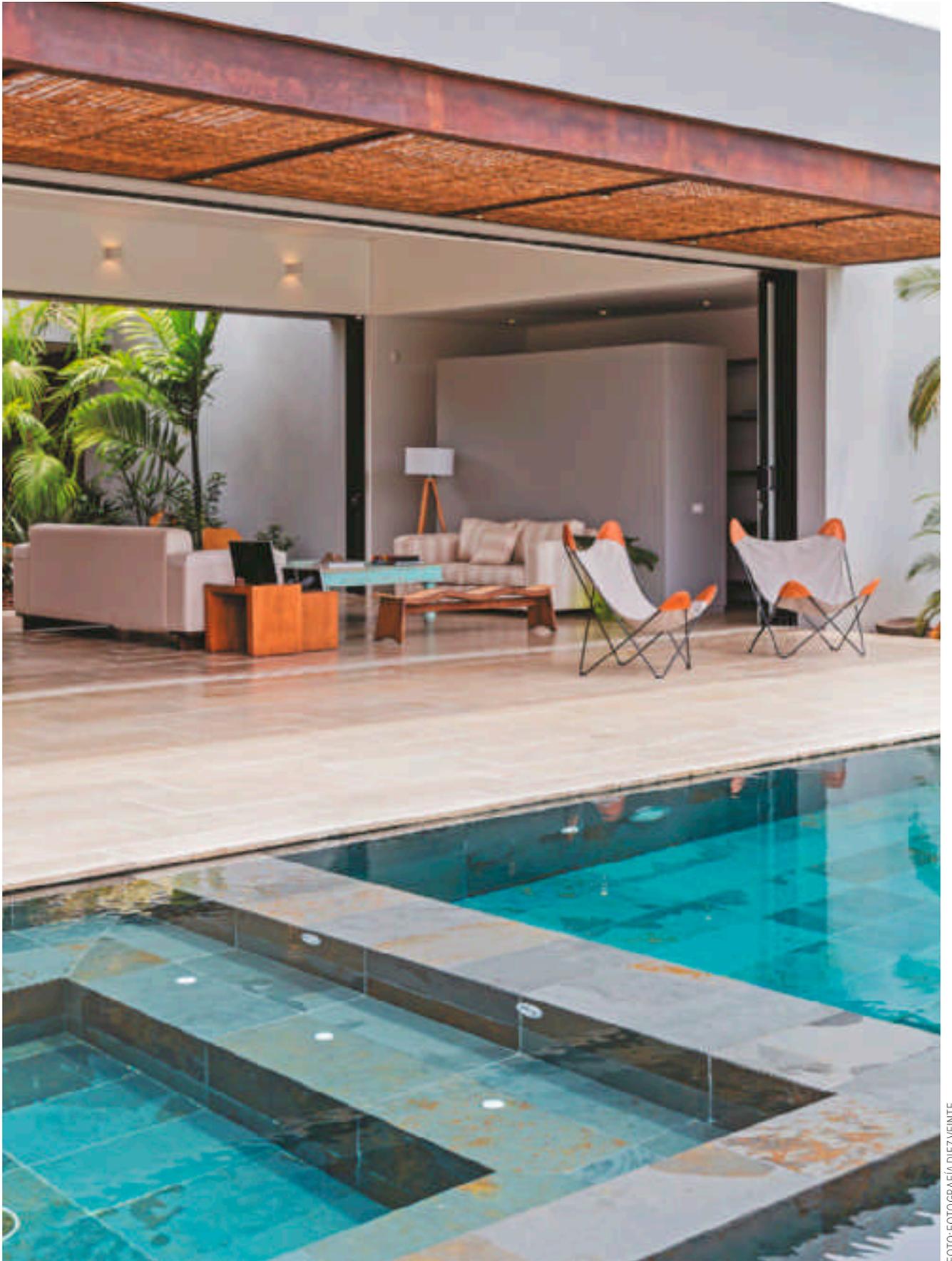


FOTO: FOTOGRAFÍA DIEZ VEINTE

Hilada Arquitectos diseñó esta vivienda unifamiliar ubicada en la ciudad de Cali.

GRAN INVERSION

Habitar una vivienda de calidad y formal es una prioridad y una necesidad. Hoy en Colombia están dadas condiciones inmejorables para comprarla nueva.

La vivienda es la inversión más importante que realizan los hogares a lo largo de su vida. No solo por el componente emocional, pues es uno de los grandes sueños de las familias que genera bienestar y estabilidad, sino porque representa también beneficios de largo plazo, si se tiene en cuenta la forma en la que se valoriza e incrementa el patrimonio familiar, el respaldo que suscita para apalancar otras inversiones, las posibilidades de derivar ingresos por su renta y la liquidez como un atributo favorable en momentos en los que se requiera.

En una coyuntura sin precedentes como la que estamos atravesando, la vivienda cobra un papel aun más relevante pues se fusionaron en un solo lugar los espacios para vivir, trabajar y entretenerse, lo que ratifica que habitar un espacio de calidad y formal es una prioridad y una necesidad.

Para invertir en su hogar, una familia debe analizar factores como los recursos disponibles de ahorro previo, las tasas de interés, los niveles de crédito o capacidad de deuda, el plazo y, desde luego, la oferta de proyectos. Desde el punto de vista de mercado, en la actualidad existen condiciones inmejorables para comprar una vivienda nueva en Colombia. A continuación, una descripción de los cinco aspectos que ayudan a las familias a tomar la decisión de invertir en su inmueble.

MODELO DE PREVENTA

En la comercialización de proyectos de vivienda nueva, el modelo de cierre financiero supone un aporte de recursos iniciales que puede ir desde un 10 hasta un 30 por ciento del valor total, en la mayoría de los casos. Estos recursos hacen parte del ahorro previo del hogar o del perteneciente a las cesantías, pero en caso de que no se cuente con ellos, el modelo de preventa o venta sobre planos permite que, a lo largo de uno o dos años, se realicen contribuciones de manera regular hasta completar el monto requerido. Esto permite generar el ahorro necesario antes del momento del desembolso del crédito y la entrega definitiva de la vivienda. En la actualidad, siete de cada diez de ellas, disponibles en oferta, están para compra sobre planos.





GARANTÍAS CREDITICIAS

Para las familias que encuentran un obstáculo para su sueño de tener vivienda propia por no contar con suficiente historial crediticio, el Gobierno puso en marcha un valioso programa con el que destinará, a través del Fondo Nacional de Garantías, recursos por 3 billones de pesos distribuidos en 2 billones para Vivienda de Interés Social y un billón para No VIS, mediante el cual se ofrecerán a los hogares que lo requieran garantías de crédito que permitirán respaldar su obligación financiera ante las entidades de crédito, lo que mejora así su perfil de riesgo y su capacidad de deuda. Con estas nuevas líneas se fortalecerá el acceso a la vivienda, asegurando el cierre financiero efectivo para los compradores.

SUBSIDIOS

Hoy, las familias colombianas tienen a su disposición 100.000 subsidios para Vivienda de Interés Social que corresponden al programa Mi Casa Ya del Gobierno. Este apoyo familiar también puede ser asignado por parte de las Cajas de Compensación para los hogares con ingresos mensuales inferiores a cuatro salarios mínimos. Dichos subsidios de aporte directo al cierre financiero del hogar tienen un monto equivalente a 20 o 30 salarios mínimos mensuales, dependiendo del nivel de ingresos, y están acompañados de un subsidio de 4 y 5 puntos porcentuales a las tasas de interés, lo que representa en la práctica reducciones del pago mensual de la hipoteca de hasta 25 por ciento.

En el segmento de vivienda No VIS, el Gobierno nacional lanzó otros 100.000 subsidios que aplican a aquellas con precio máximo de 438 millones de pesos (500 salarios mínimos legales vigentes). Este subsidio a la financiación permite que, durante siete años, los beneficiarios reciban cerca de 438.000 pesos como aporte directo al valor de la cuota mensual de la hipoteca, lo cual genera una reducción significativa de hasta 4 por ciento en el préstamo.

4

por ciento es la reducción en el préstamo de vivienda gracias a los subsidios del Gobierno a la vivienda No VIS.

TASAS DE INTERÉS

Las tasas de interés para la compra de vivienda se encuentran en mínimos históricos, con plazos que pueden ir hasta los 20 años. De acuerdo con estadísticas del Banco de la República, los intereses se han movido en el rango de entre 10,1 y 10,4 por ciento durante el primer semestre de 2020, lo cual prueba la gran oportunidad que existe para acceder a la financiación de la vivienda.

OFERTA DE PROYECTOS

Las familias colombianas cuentan con una variada oferta de proyectos en todas las regiones del país, que se ajustan a las diferentes preferencias, necesidades y perspectivas de inversión. De acuerdo con cifras de Coordinada Urbana – el sistema de información de Camacol –, actualmente hay más de 150.000 unidades de vivienda disponibles en oferta en más de 3.500 proyectos. En septiembre pasado, el lanzamiento de nuevos proyectos sumó 19.300 unidades, el mejor registro del año 2020.

Todos estos elementos ofrecen las condiciones adecuadas y necesarias para facilitar y garantizar el acceso a una vivienda formal en Colombia y por tanto el momento de invertir es ahora. Los colombianos tienen a su disposición proyectos con oferta por más de 73.000 Viviendas de Interés Social y más de 63.000 del segmento medio. Así mismo, cuentan con 200.000 subsidios, el respaldo del Fondo Nacional de Garantías y las tasas de interés más bajas de la historia, lo que, sin duda, evidencia que llegó la hora de invertir en bienestar, en calidad de vida familiar y en progreso social, a través de la compra de una vivienda nueva y convencerse de que tener casa propia ya no es solo un sueño. 

FOTO: CORTESÍA MINISTERIO DE VIVIENDA

EL CLIENTE EN EL CENTRO

Una verdadera revolución vive la industria inmobiliaria de Colombia y México, gracias al trabajo de innovadoras 'startup' cuya tecnología digital, al enfocarse en los compradores, permite reducir los tiempos de compra de vivienda y aumentar las transacciones inmobiliarias.



Mientras que en Estados Unidos un proceso de compra de vivienda tarda seis semanas, en América Latina puede tomar hasta 14 meses. Esto se debe, en gran parte, a la desconfianza que existe entre los actores de la cadena –comprador, vendedor, intermediario–, y a la inexistencia de una fuente de información unificada de propiedades. Además, en el continente la compra de vivienda es un procedimiento que a veces no suele seguir patrones ni reglas. Así lo explica Rodrigo Sánchez, fundador y presidente de La Haus, una *startup* de tecnología y datos que está transformando la industria inmobiliaria.

Ese es uno de los motivos que llevó a La Haus a desarrollar una serie de herramientas digitales, basadas en *machine learning* e inteligencia artificial que permiten al comprador entender el proceso de compra y encontrar toda la oferta inmobiliaria, que se ajuste a su perfil y necesidades, en un solo espacio, lo que convierte la búsqueda de vivienda en un proceso ágil.



Rodrigo Sánchez
Fundador y presidente de La Haus.

“La tecnología y herramientas de La Haus permiten incrementar la velocidad de las ventas de inmuebles y fijar un precio justo”.



Conozca la guía de compra de vivienda de La Haus.

“Aunque el cliente es el centro de nuestras decisiones y procesos, todos los actores que participan en la compra de vivienda se benefician de nuestros servicios. La tecnología y herramientas de La Haus permiten incrementar la velocidad de las ventas de inmuebles y fijar el precio justo para todos los actores, lo que beneficia a las constructoras. Poner al usuario en el centro permite acortar los periodos de ventas y aumentar las transacciones inmobiliarias”, explica Sánchez.

A través de actividades de perfilamiento, La Haus también ayuda a identificar rápidamente clientes altamente calificados y con intención de compra y su afinidad frente a las características de los proyectos inmobiliarios, con un claro beneficio para las firmas de construcción. Una prueba de ello sucedió, recientemente, cuando la empresa logró vender todos los apartamentos de un edificio en Bogotá en tan solo tres días durante una pandemia y de forma ciento por ciento digital.

A la fecha, la *startup* ha gestionado más de 3.000 transacciones en su plataforma en México y Colombia, superando en más de 15 veces los logros de sus competidores más cercanos. La compañía, además, goza de una alta visibilidad, pues más de 300.000 usuarios ingresan cada mes a su página web. Estos buenos resultados le permitieron recaudar 10 millones de dólares en la pasada ronda de inversión y convertirse en la *proptech* más importante de Hispanoamérica. Para 2021, La Haus espera triplicar o quintuplicar los resultados de este año, lo que hará que siga transformando los mercados inmobiliarios alrededor de América Latina.



CON CASA

El programa de subsidios del Gobierno para la compra de Viviendas de Interés Social (VIS) y no VIS está abriendo las puertas para que miles de familias tengan casa propia. Conozca en qué consiste y cómo puede acceder a ellos.

subsidios de cuota inicial y tasa de interés para la Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Hay **1.130** proyectos de vivienda VIS y VIP compatibles con estos subsidios en todo el país, que totalizan 68.664 unidades.



En 2020

36.000

subsidios a la cuota inicial y 20.000 coberturas a la tasa de interés, se esperan entregar antes de finalizar el año.

En 2021

30.000

subsidios a la cuota inicial y 20.000 coberturas a la tasa de interés, se asignarán en 2021.

27.494

subsidios VIS y No VIS se han entregado en total entre el 27 de mayo y el 6 de noviembre de 2020.

coberturas a la tasa de interés para las viviendas no VIS que no superen los 438 millones de pesos.



438

millones de pesos o 500 SMMLV, será el precio máximo de cada vivienda.



Al rededor de **439.000** pesos mensuales

recibirán las familias durante los primeros siete años de crédito.

PROPIA



CASA NUEVA EN TRES PASOS

A LA MEDIDA

Los beneficios del programa se ajustan según los ingresos de la familia, en valor de Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).



0-2 SMMLV
30 SMMLV de subsidio a la cuota inicial.

5% de tasa de interés anual (TAE) subsidiada para viviendas de interés prioritario VIP o 4% para VIS.



2-4 SMMLV
20 SMMLV de subsidio a la cuota inicial.

5% de TAE para VIP y 4% para VIS.



4-8 SMMLV
5% de TAE para VIP y 4% para VIS.

1 Acuda a una entidad financiera o caja de compensación familiar para tramitar su crédito hipotecario.

2 Manifieste que quiere ser evaluado para acceder a los programas de subsidio. La entidad comprobará de inmediato si cumple las condiciones.

3 Si se aprueba su crédito hipotecario, la entidad se encargará de solicitar la asignación del subsidio y tramitará el desembolso.

EL NEGOCIO de exportar

La venta de vivienda a extranjeros o nacionales no residentes es un promisorio negocio que ya han sabido aprovechar varios países y en el que Colombia tendría una gran oportunidad.

La atracción de turistas foráneos, así sean de origen nacional pero residentes en el exterior, se ha constituido en un promisorio negocio para varios países del mundo. Cuando un extranjero adquiere una vivienda, Colombia no solamente recibe los ingresos en divisas provenientes de su compra, sino también el valor agregado que generan las recurrentes visitas de un comprador que debe gastar en pasajes aéreos, restaurantes, impuestos prediales, cuotas de administración y servicios públicos, entre otros. Dubái, en Oriente Medio, Italia, España y Reino Unido, en Europa, y Costa Rica, México, Panamá, Uruguay, República Dominicana y Estados Unidos, en América, son buenos ejemplos de ello. En esta última nación, por ejemplo, existen 8.000.000 de segundas viviendas y, en México, unos 800.000 jubilados que gastan dólares en la economía local.

Colombia tiene aún un mejor posicionamiento, pues cerca del 10 por ciento de la población colombiana vive en el exterior, y algunos de ellos están casados con extranjeros o extranjeras. En una reciente evaluación elaborada por Hernando José Gómez para Camacol, se demostró cómo un acertado programa de exportación de vivienda podría traducirse en la venta de por lo menos 50.000 unidades anuales al exterior, a un valor promedio de 100.000 dólares la unidad, lo que representaría una cifra de 5.000 millones de dólares al año.



Martín Gustavo Ibarra

*Presidente de
Araújo Ibarra
Consultores
Internacionales*





FOTO: CORTESÍA MINISTERIO DE VIVIENDA

FOTO: DIEZVEINTE

incorporan a estas viviendas que se ‘exportan’ y que requieren para su comercialización de un presupuesto entre el 6 y el 8 por ciento de su valor, frente al 3 por ciento, que es el costo de la comisión de las ventas locales.

Venderle una vivienda a un extranjero está definido por la Organización Mundial del Comercio (OMC) como una exportación de servicios y por lo tanto debe gozar de los mismos incentivos a las exportaciones como los del Plan Vallejo, al cual se acogen el resto de los exportadores del país.

De igual forma, este negocio se traduce en un reintegro efectivo de divisas, lo cual equivale a consolidar en un contenedor todos los materiales de construcción que integran el apartamento: ladrillos, porcelanas sanitarias, ventanería, luminarias, tapetes, cocinas,

etcétera y colocarlas en Panamá o Miami, con la diferencia de que esta exportación de vivienda, al atraer a su comprador frecuentemente, generará divisas de manera permanente. Ojalá esta propuesta sea escuchada por el Gobierno. ■

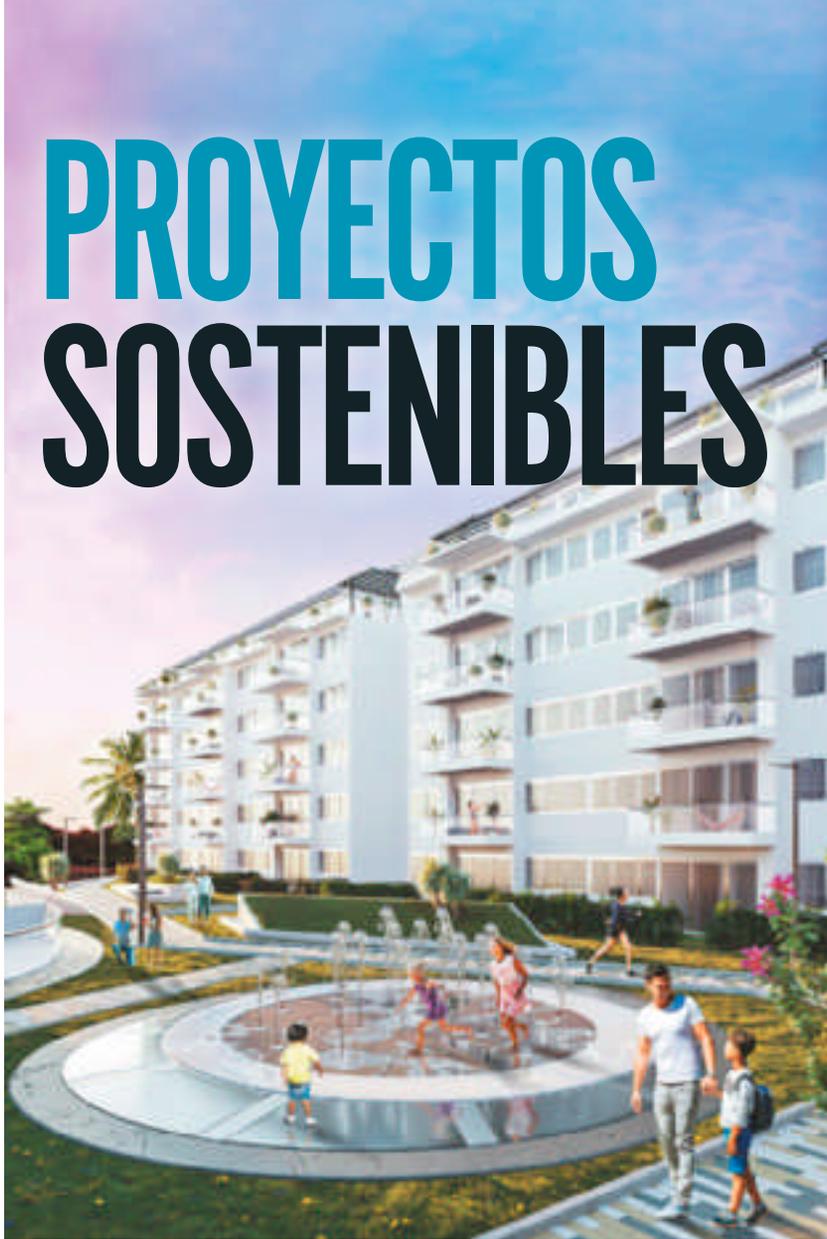
Este monto es superior a las exportaciones individuales de banano, café o flores, o a la mitad del déficit de la balanza comercial del año 2019 y, a su vez, podría traducirse en impuestos adicionales por más de un billón de pesos al año para el fisco nacional, si se tienen en cuenta las utilidades de los constructores, los impuestos municipales y el movimiento económico que esta nueva actividad traería al país. Pero lo más importante es la generación de 125.000 nuevos empleos adicionales en el sector de la construcción que, a su vez, es jalonador de 52 clústeres industriales que se incorporan en una vivienda.

Para lograr este objetivo tan solo sería necesario contar con el presupuesto suficiente para la promoción internacional de esta nueva actividad con el apoyo de ProColombia, por lo cual se le ha planteado al Gobierno nacional, a través de Camacol, que las empresas constructoras puedan contar con la devolución del IVA para los materiales de construcción que se

Colombia no solamente recibe los ingresos en divisas provenientes de la compra.

PROYECTOS SOSTENIBLES

FOTO: CORTESÍA PRODESA



Bioclimáticos y amigables con el ambiente. Esa ha sido la gran apuesta de Prodesa durante sus 29 años de historia. Juan Antonio Pardo, presidente de la compañía, detalla los beneficios de este sistema.

S **EMANA:** ¿En qué consiste la política de sostenibilidad de Prodesa?

JUAN ANTONIO PARDO: Implementamos buenas prácticas que incluyen mejoras a través de diseños de bioclimática, sostenibilidad y paisajismo, entre otros. Así contribuimos a elevar la calidad ambiental en todos nuestros proyectos, incluyendo los de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

SEMANA: Actualmente Prodesa tiene en marcha 36 proyectos de vivienda. ¿Qué prácticas de sostenibilidad aplican en ellos?

J.A.P.: Promovemos el uso de materiales locales como el ladrillo o concreto. También trabajamos en la viabilidad del uso de vidrios de control solar que permitan reducir

la entrada de calor a las viviendas en climas cálidos, mejorando su eficiencia energética. Estas iniciativas son contempladas desde el diseño urbanístico y bioclimático de los proyectos para lograr que los edificios cumplan con el mejor desempeño posible, sin sacrificar la estética. En Prodesa creemos que el buen diseño es una regla más que una opción.

SEMANA: ¿Han obtenido alguna certificación?

J.A.P.: Sí. Desde el año 2015 hemos certificado cuatro proyectos bajo los estándares HQE (Alta Calidad Medioambiental), convirtiéndonos en la primera compañía en América Latina y el Caribe en certificar un proyecto de vivienda de interés social e inaugurar el primer proyecto certificado con este sello en Colombia: Piamonte, en Reserva de Madrid. Actualmente contamos con cinco proyectos certificados *Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE)* en la etapa de diseño y estamos trabajando para certificar 15 proyectos más bajo los mismos estándares, los cuales incluyen proyectos VIS y no VIS, distribuidos en diferentes zonas del país como Bogotá, Tocancipá, Villeta, Cota, Soacha, Mosquera, Cartagena e Ibagué. Los proyectos pueden conocerse en www.prodesa.com. También cabe destacar que recientemente recibimos, por parte de Camacol, el Premio a la Excelencia BIM Colombia para el segmento de diseño de empresas grandes en la categoría de vivienda con el proyecto Ciudadela Foresta Andarríos.

SEMANA: ¿Cómo se han beneficiado los clientes con sus prácticas sostenibles?

J.A.P.: Al diseñar y construir nuestros proyectos con buenas prácticas de sostenibilidad, las ventajas no se dan únicamente en la etapa constructiva. También se ven reflejadas en la operación misma de la vivienda a través de las eficiencias en consumo de energía y de agua a nuestros clientes, para quienes estas eficiencias representan el compromiso del cuidado con el medioambiente y, por supuesto, ahorros económicos. ■

Proyecto
Castelo-Serena
del Mar,
Cartagena, Bolívar.

OPTIMISMO FUNDAMENTADO

El sector vivienda se sigue consolidando como uno de los grandes protagonistas de la estrategia de reactivación ‘Compromiso por Colombia’. Esta afirmación no se sustenta en percepciones subjetivas o en una ilusión ingenua e infundada: se soporta en resultados concretos.

La semana pasada, Galería Inmobiliaria publicó las cifras de ventas, iniciaciones y lanzamientos de octubre y los resultados son francamente buenos. Empecemos con el indicador de ventas. En ese mes se comercializaron 20.361 viviendas, el valor más alto desde que se tiene registro. En particular, sobresale el desempeño de la vivienda VIS, que con 13.991 unidades registró el récord histórico. La vivienda No VIS, por su parte, completó seis meses de recuperación y registró un crecimiento anual del 43 por ciento.

Ahora bien, las iniciaciones muestran la misma tendencia:



Jonathan Malagón
Ministro de
Vivienda, Ciudad
y Territorio

El 2020 será recordado como el año más retador de nuestra historia y uno de los mejores para la vivienda.

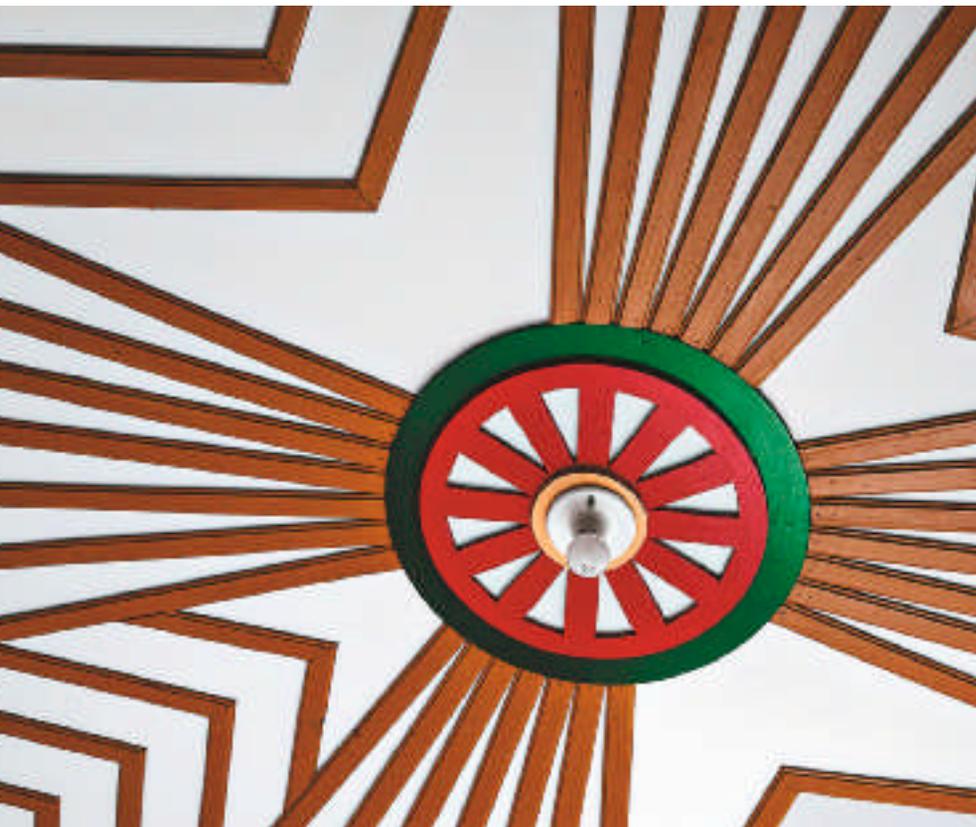
una rápida recuperación con cifras que se ubican por encima de las registradas antes de la pandemia. En octubre comenzaron las obras de 16.624 viviendas, lo que implica un crecimiento anual del 48 por ciento. Ambos segmentos registraron expansiones anuales de dos dígitos.

Un tercer indicador de reactivación es el Índice de Confianza del Consumidor de Fedesarrollo. La disposición a comprar vivienda es el componente que más se ha recuperado desde abril, con un crecimiento de 54 pps, seguido por bienes durables (28 pps) y vehículos (25 pps).

Estos resultados están relacionados con el gran avance de la estrategia de los 200.000 subsidios. Lo que está ocurriendo en materia de asignación de subsidios es muy positivo: mientras que en 2016 se asignaban a la semana 133 subsidios VIS en promedio –cifra que ascendió a 595 en 2018 y a 610 antes de lanzar los 200.000 subsidios–, tras el anuncio el ritmo de asignación se elevó a 1.002 subsidios y la semana pasada se asignaron 1.159. En cuanto a los subsidios No VIS, ya hemos asignado cerca de 2.500 y esperamos acelerar el ritmo en lo que resta del año.

En suma, estas cifras nos permiten estar satisfechos con los resultados alcanzados y optimistas con respecto al futuro del sector. Aunque 2020 será recordado como el año más complejo y retador de nuestra historia, también se convertirá en uno de los mejores para la vivienda. ■





FOTÓGRAFO

**ANTONIO CASTAÑEDA
BURAGLIA**

@buragliacol

CASAS COLOMBIANAS

En 1992 el fotógrafo Antonio Castañeda dejó de lado la arquitectura para embarcarse en un viaje de 12.000 kilómetros por Colombia. Se propuso registrar la arquitectura de los pueblos más allá de las típicas postales, retratando con su cámara los pequeños detalles olvidados que representan la tradición popular. De allí surgió el libro *Casa campesina*, al que le sucedieron varias publicaciones más con el mismo espíritu: *Casa colombiana* y la serie *La historia de frente*.

“Estos libros buscan valorizar un patrimonio que está en peligro de desaparecer por el abandono”, afirma Castañeda. Su trabajo pretende, además, resaltar a quienes estuvieron detrás de cada detalle de estas edificaciones. Para Castañeda los artesanos también son artistas. Y en estas fotos así queda registrado. ■





FOTO: CORTESÍA ETEX

LAS VENTAJAS DE CONSTRUIR EN SECO

El sistema de construcción en seco garantiza mayor resistencia al fuego, al impacto, a la humedad y a eventos sísmicos. Su montaje es más fácil, genera confort acústico y menos escombros. Nicolás Restrepo, gerente general de Etex, pionera en este sistema, analiza sus efectos positivos para el sector.

S **EMANA:** ¿Cómo el sistema de construcción en seco apalanca el crecimiento del sector?

NICOLÁS RESTREPO: El sistema de construcción en seco (Superboard y Gyplac) tiene una participación importante en la diversificación de la actividad edificadora en sectores como el residencial, comercio, oficinas y centros de servicios, principalmente por eficiencia y agilidad. Así mismo, beneficia al constructor gracias a su fácil proceso de montaje, la reducción en peso de la edificación y la disminución en generación de escombros. Además, reduce los desperdicios de materiales hasta un 80 por ciento.

SEMANA: ¿Qué ventajas adicionales aporta este sistema para el usuario?

N.R.: Aporta a una mejor calidad de vida de los habitantes de la



Nicolás Restrepo
Gerente general de Etex.

“Es un sistema muy versátil para procesos de remodelación”.

edificación. Esto es porque los sistemas constructivos en seco tienen un alto desempeño acústico, térmico y estético, así como un gran nivel de seguridad frente a eventos sísmicos, resistencia al fuego, al impacto y a la humedad, etcétera. Por otra parte, es un sistema muy flexible para procesos de remodelación y adecuaciones, lo cual genera beneficios monetarios.

SEMANA: ¿Qué tanto ha crecido este sistema en Colombia y el mundo?

N.R.: Hay una penetración importante desde hace muchos años a nivel global, liderada por Estados Unidos y Europa. La presencia global y experiencia de Etex en diversos mercados nos permite traer a América Latina las últimas tecnologías, y en particular a Colombia, donde el mercado de construcción en seco está en desarrollo. Aquí el sistema ha desplazado otras modalidades tradicionales en los grandes proyectos institucionales y comerciales, y en la aplicación de cielo rasos, muros y remodelaciones de residencias.

SEMANA: ¿Cómo influyen estas innovaciones en la demanda de materiales sostenibles?

N.R.: La necesidad de tener espacios para trabajar, estudiar y vivir con nuevas formas se suman a las demandas de materiales sostenibles, de fácil instalación, que reduzcan la huella de carbono en la cadena logística, y ayuden a disminuir el consumo de agua y energía, logrando eficiencia en el uso de aires acondicionados y calefacciones. Estos son aspectos que la construcción en seco satisface y que no lo hacen los sistemas tradicionales. Además, la oferta de productos de Etex se complementa con la provisión de sistemas tecnológicos. La implementación de la metodología BIM, por ejemplo, nos permite mejorar la manera como se traspasan las especificaciones técnicas a los proyectos. ■

TODO BAJO CONTROL

Las nuevas realidades del sector de la construcción lo obligan a asegurarse ante diversos riesgos humanos, operativos, financieros y ambientales, entre otros, con el fin de que los proyectos sean viables, rentables y sostenibles.

Por ser un motor de desarrollo económico y generador de empleo, el sector de la construcción tiene un rol protagónico en la reactivación de la economía en Colombia. La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) estima que esta actividad genera de manera directa e indirecta el 16 por ciento de los trabajos del país, y el Ministerio de Vivienda calcula que cada metro cuadrado de vivienda nueva formal mueve el 54 por ciento del aparato productivo.

Esto, a su vez, representa importantes desafíos en materia de gestión de riesgos, sobre todo en relación con la fiabilidad de las cadenas de abastecimiento, la transformación digital del sector y la sostenibilidad.

Ante esto, SURA se ha propuesto hacer

16

por ciento de los trabajos del país son generados de manera directa e indirecta por el sector de la construcción.

un acompañamiento integral del sector proporcionando análisis de tendencias y riesgos del mercado. “*Las nuevas realidades nos están llevando a una serie de riesgos que modifican no solo la forma como ellos deben ser financiados, sino cómo son asegurados. Debemos estructurar ofertas de seguros a la medida de las necesidades del proyecto y de nuestros clientes, pero también desarrollar nuevas soluciones que permitan trascender los riesgos operativos a los riesgos estratégicos*”, explica Andrés Mejía, gerente de Negocios de Ingeniería y Cumplimiento de la aseguradora. Esto implica tener en cuenta la afectación a las comunidades, la pérdida del talento humano, el riesgo reputacional, los riesgos ambientales y el riesgo regulatorio, entre otros.

Además de los seguros de construcción, de cumplimiento y ARL, y los servicios de Administración de Riesgos y Empresas SURA, también se busca impulsar la reducción de emisiones y los procesos limpios en la construcción con soluciones como el seguro de construcción sostenible, que ofrece acompañamiento y asesoría a los proyectos que buscan la certificación LEED, EDGE o CASA Colombia.

Todas estas iniciativas de acompañamiento a la reactivación se pueden estructurar en cinco ejes: talento humano, mercado y modelo operativo, gestión financiera, tecnología y transformación digital y legal. “*Queremos contribuir al desarrollo de la competitividad y sostenibilidad empresarial del sector, trascendiendo el solo ser financiadores de los riesgos a través de nuestras pólizas de seguros, a poder acompañar a nuestros clientes desde la gestión de sus riesgos y la entrega de capacidades*”, concluye Mejía. 🏠



DIGITALIZAR EL SECTOR



La pandemia aceleró la incorporación y adopción de nuevas tecnologías y herramientas en el sector de la construcción, incluyendo al de la vivienda. La digitalización de trámites es clave para lograr una verdadera transformación.

“

productividad del sector de la construcción ha permanecido estancada durante décadas”, sentencia la consultora McKinsey & Company y advierte que existen diversas razones para ello. Una de las más relevantes es que las partes –contratistas, propietarios, subcontratistas– se han resistido históricamente a adoptar plataformas y herramientas digitales relacionadas con la productividad.

Adicionalmente, señala la consultora, la automatización de las actividades permite que las empresas mejoren su desempeño al minimizar los errores, una premisa que comparte Rodrigo Rubio, gerente de Desarrollo de la firma de arquitectura e ingeniería Arpro y miembro del comité ejecutivo del BIM Forum. “La gestión digital de la construcción transforma la manera en la que

se acometen los proyectos de la industria, en especial de la vivienda. Esta gestión, sin duda, permitirá que los proyectos sean más eficientes, que cueste menos hacerlos y que se cometan menos errores, lo que eventualmente redundará en mayor valor para el usuario final”, asegura.

Una forma de lograrlo es implementar el Modelo de Información de Construcción (BIM, por su sigla en inglés), un conjunto de metodologías y tecnologías que permiten diseñar, construir y operar una edificación de forma colaborativa en un espacio virtual. Además, contribuye a optimizar la planeación e identificar riesgos y evaluar proyectos en fases tempranas. En los últimos dos años, según Camacol, el 45 por ciento de las empresas ya han implementado BIM. De ese total, el 54 por ciento está en niveles avanzados, el 27 por ciento en moderado y el 19 por ciento en básico.

Andrés Correa, presidente de la Federación Internacional de Bienes Raíces Colombia (Fiacbi, por su sigla en inglés) y cofundador de Alpaca, empresa especializada en tours virtuales, asegura que desde que empezó la pandemia han visto un dinamismo del sector constructor, sobre todo en los procesos. “Veníamos en una modernización con las implementaciones BIM, por ejemplo, pero ahora estamos viendo también una digitalización de los trámites (notariales, registros), que era donde antes no había tanta tecnología”, advierte.

EL GRAN RETO

La digitalización de los trámites es clave. Víctor Muñoz, consejero del Gobierno para Asuntos Económicos y de Transformación Digital, explica que “precisamente, la diferencia entre la digitalización y la transformación digital está asociada, en gran medida, a los procesos. Digitalizar es implementar tecnología en las labores. La transformación, en cambio, implica poder interactuar de manera digital y que gran parte de la cadena y del proceso se lleve a cabo de forma virtual, hasta el pago, por ejemplo”.

Aunque hoy son varias las empresas que incorporan medios digitales en el proceso de la construcción, aún queda camino por recorrer, pues hay trámites que todavía deben llevarse a cabo de manera presencial y que frenan la transformación del sector, como el registro de propiedad civil. Respecto a ello, Rubio asegura que es clave desburocratizar los procesos y considera que la pandemia es una oportunidad para lograrlo. Adicionalmente será un gran acelerador de la confianza a través de los medios digitales, un factor fundamental a la hora de establecer un negocio de manera virtual. ■

LA EVOLUCIÓN

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (Ocde) publicó el Digital Government Index 2019, un índice que destaca la manera en la que los países progresan hacia el gobierno digital. En él, Colombia ocupó el tercer lugar, después de Corea y Reino Unido.

Víctor Muñoz, consejero de Asuntos Económicos y de Transformación Digital, asegura al respecto que “todos los sectores están evolucionando. Los usuarios son cada vez más digitales y esperan tener una experiencia acorde con la que están viviendo en otras industrias”, y el sector de la construcción, incluyendo al de la vivienda, no son ajenos a esta realidad.

MAYOR PRODUCTIVIDAD

Estos son los pasos identificados por Camacol para conseguirla a través de la transformación digital:

- Formación de la mano de obra.
- Digitalización y adopción tecnológica.
- Nuevas fuentes de inversión y modelos de negocio.
- Fortalecimiento y modernización empresarial.



Casa el Olivo. Una vivienda de recreo en el Lago Calima, uno de los embalses más grandes de América.



FOTO: FOTOGRAFÍA DIEZ VEINTE

¿CÓMO SUPERAR EL DÉFICIT?

Las regalías pueden convertirse en la fuente principal de financiación del programa de subsidios territoriales de vivienda. Nuestra invitada explica en detalle la propuesta.



D

en déficit habitacional, insuficiencia que mide la cantidad y las condiciones de las viviendas existentes.

Según las cifras del Dane, a la fecha, de los 14.060.645 hogares del país, 5.144.445 están en déficit habitacional. Al revisar sus dos dimensiones, en ambas hay retos de política pública y oportunidades para reactivar la economía y generar empleo. Para mitigar las brechas de pobreza y desigualdad es necesario que se diseñe una estrategia de intervención gubernamental que facilite el acceso a vivienda por parte de estos hogares, que sea complementaria de programas como 'Mi Casa Ya' y la cobertura a la tasa de interés de la Vivienda de Interés Social (VIS) otorgada por el Ministerio de Vivienda.

También se debe crear un sistema de subsidios territoriales que concurren con los nacionales, pues esta medida tendrá efectos positivos debido a que los proyectos de vivienda logran encadenamientos productivos que contribuyen al desarrollo urbano formal y a generar nuevos puestos de trabajo.

Otra tarea inaplazable es la de dotar la regulación del sector vivienda de condiciones de seguridad jurídica, especialmente en los instrumentos de planificación territorial, con el propósito de incentivar al sector constructor para que produzca las viviendas formales que va a demandar el país en los próximos años y mitigar así el crecimiento informal de los asentamientos humanos.

Por último, es indispensable garantizar la continuidad de los programas y la suficiencia de los recursos asignados para Vivienda de Interés Social (VIS), los



María Carolina Castillo

Directora de Política Pública y Gobierno de ProBogotá Región

urante el segundo trimestre del año, el Producto Interno Bruto (PIB) del país presentó su mayor reducción anual en la historia económica moderna: -15,7 por ciento con respecto al mismo periodo de 2019. Este resultado, consecuencia de la pandemia, agravó la situación de 18,2 millones de colombianos que viven



FOTOS: CORTESIA MINISTERIO DE VIVIENDA

cuales mejoran las condiciones de vida de las familias vulnerables. Según Camacol, Colombia debería construir 114.900 soluciones habitacionales al año: al menos 56.700 en cabeceras urbanas y 58.200 en zonas rurales. La posibilidad de edificar proyectos urbanísticos bajo estas consideraciones impacta no solo a los hogares que viven en ellos, sino que incentiva el desarrollo de equipamientos urbanos para la habitabilidad y el bienestar social, pues en ellos se incluyen instituciones educativas, hospitales y por tanto se generan muchos más empleos.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, proponemos que entre las alternativas de financiación del programa de subsidios territoriales de vivienda, las regalías sean vistas como la fuente principal. Para el bienio 2021-2022, el Gobierno nacional radicó ante el Congreso de la República un proyecto de

Es indispensable garantizar la continuidad de los programas y la suficiencia de los recursos asignados.

presupuesto que asciende a 16,1 billones de pesos para inversión. Al desagregarlo por regiones, los recursos del Sistema General de Regalías están distribuidos de la siguiente forma: Región Caribe, 3,6 billones de pesos; Región Llano, con 2,9 billones; Región Centro Oriente, con 1,7 billones; Región Pacífico, con 1,4 billones; Región Centro Sur Amazonia, con 1,2 billones; y Región Eje Cafetero, con 1,05 billones de pesos. Son recursos que deben ser vistos como la oportunidad para llevar vivienda a más de 5 millones de colombianos.

MITIGAR EL HACINAMIENTO

El déficit habitacional cualitativo se refiere a hogares con deficiencias susceptibles a mejoras por medio de intervenciones. Este indicador se mide a partir de varios factores: hacinamiento mitigable, material de pisos y cocina y servicios públicos. En Colombia

viven 3.765.616 hogares con déficit cualitativo.

Mitigar el hacinamiento cobra especial urgencia en esta nueva normalidad. Es necesario que las administraciones no solo inviertan en proyectos urbanísticos nuevos, sino en mejorar las condiciones de habitabilidad de las construcciones informales que, en su condición de precariedad y crecimiento desordenado, carecen de servicios públicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado. También es preciso, finalmente, construir equipamientos y dotar de vías y espacio público que contribuyan a la organización urbanística en el largo plazo de nuestras ciudades. ■

18

millones de colombianos, aproximadamente, viven en déficit habitacional.



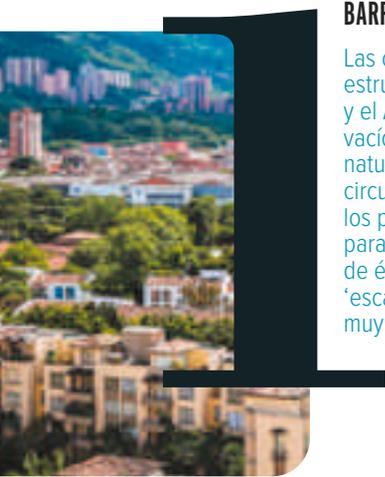
A CRECER EN ORDEN



Mauricio Rojas Vera
Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos de la Regional Bogotá y Cundinamarca

En Colombia cada vez hay menos suelo para urbanizar.

La planeación y ordenamiento territorial son hoy claves para garantizar el crecimiento adecuado de las zonas urbanas. Aquí algunas recomendaciones.



1 BARRIOS AUTÓNOMOS

Las ciudades deben tener barrios estructurados de acuerdo con la vida y el ADN del lugar. Barrios que dejen vacíos y bordes por donde pase la naturaleza, crezcan los árboles y circule el agua. Deben poder ofrecer los productos y servicios esenciales para que no haya necesidad de salir de él. Otro factor clave es recuperar la 'escala intermedia': ni muy pequeños ni muy grandes. Y tener identidad propia.

2 BORDES VIVOS

Las calles y las plazas de los barrios deben tener vida: cafés, tiendas, comercios, servicios. Un muro cerrado y muy largo es un borde muerto. La seguridad y apropiación se logran gracias a la relación y coexistencia con los otros bordes. El diseño y la proporción de la calle y de las plazas es vital para tener lugares confortables que puedan ser disfrutados por la gente. Estos bordes necesitan gozar de una sana coexistencia entre los usos mixtos, es decir, primeros pisos productivos con lugares para vivir arriba y diferentes tipos de viviendas para los distintos tipos de familias de hoy. Los balcones, las terrazas y la vegetación fomentan mejores bordes vivos.



3 CONTEXTO NATURAL

Debe existir una simbiosis entre el medioambiente y el lugar. Para construir es indispensable entender el clima, la cultura, el enclave urbano y el espíritu de la época. No es lo mismo diseñar una edificación para Bogotá que para Cali o Barranquilla, cada ciudad es diferente. En medio de una crisis climática mundial y en plena pandemia, los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) deben atender el diseño de las ciudades y preservar los recursos hídricos, la iluminación y el suelo fértil. De esta forma será posible vivir en armonía. Las ciudades son ecosistemas interdependientes de su hábitat y desconocerlo por un modelo artificial es condenarlas al fracaso.

4 SISTEMAS ABIERTOS

Las viviendas en las ciudades deben ser sistemas abiertos. En este trópico ecuatorial y andino somos la consolidación de hechos sociales y diversos. Hay que reconocer que todos somos parte y podemos coexistir. Nuestra fortaleza es nuestra riqueza geográfica y cultural, pero hay que valorarla, entenderla y respetarla, conviviendo en la diferencia.

5 ECONOMÍA CIRCULAR

En el desarrollo urbano el prefijo 'RE' se debe imponer: reciclar, reducir, reusar. Esta es la base de una economía circular. También en las ciudades hay que recorrer, regenerar, recordar, reflexionar, revisar, rescatar, para recibir.

6

VIVIENDAS COLECTIVAS

Los lugares diseñados para ser habitados tienen que propiciar felicidad y bienestar a la comunidad. Ser flexibles, dinámicos y productivos. Así como ecológicos, bioclimáticos y sostenibles. Viviendas en las que se cuide el agua, circule la brisa y entre el sol. La mayoría de edificaciones se volvieron sellos que se copian sin importar el barrio, la ciudad o el clima, y por eso están alejadas de los centros y con unas alturas extremas que pierden relación con la calle y generan sombras largas sobre los vecinos y fuertes vientos. Hay que recuperar las viviendas colectivas.

ESPACIO PÚBLICO DE CALIDAD

Es preciso consolidar la construcción de espacio verde, dinámico, inclusivo y caminable como 'real estructurante' de la comunidad, del barrio y de la ciudad. Que vaya de acuerdo con los valores del lugar y la idiosincrasia local. Este debe tener en cuenta las estructuras vitales: aire, agua, tierra y sol, así como los derechos básicos y primordiales y la coexistencia con los otros seres vivos. Como diría Jean Gelh, "el espacio público es la vida entre los edificios".



8

RESCATAR EL PATRIMONIO

Los edificios con historia, las calles, los lugares de encuentro. Tenemos muchos edificios de valor que hoy se dañan o se dejan caer para deteriorar los centros y hacer que la ciudad se expanda a un alto costo. El patrimonio no es lo viejo: es lo que tiene valor. Es el paisaje, la cultura. Son los escenarios para la vida. Aquí hay mucho trabajo para las pequeñas y medianas empresas del sector.



MATERIALES Y TÉCNICAS LOCALES

Hay que volver a estas y otras formas de construcción más participativas, incluyentes y creativas y, sobre todo, más lógicas con las economías locales y más amables con el medioambiente. No solo tenemos buenos concretos y arcillas: en el adobe, la guadua y las maderas renovables hay un gran potencial y las normativas nacionales ya existen.



RECONEXIÓN

10

Una nueva sinergia es clave entre los sectores educativos, investigativos y empresariales. Salirnos de la zona de confort para apoyar nuevos emprendimientos e investigaciones que diversifiquen las respuestas y generen equidad y prosperidad con creatividad. Desde las ONG y el Gobierno hay que tender puentes, pues estos serán determinantes para buscar de nuevo la luz después de la pandemia del coronavirus. Es una oportunidad para la solidaridad y el beneficio común, cada uno trabajando desde su campo, pero si se complementan. Esto será definitivo para salir de la crisis.





Gonzalo Mallarino
Escritor

VOCES

LOS RUSOS

Alrededor del maestro de obra hay en Colombia una espléndida mitología, que nace del sentimiento popular. Un homenaje a estos incansables trabajadores.

De dónde vendría aquello de los “rusos” o la “rusa” para referirse a los obreros de la construcción y a su dura labor. Tanto polvo, tanto ruido, y las alturas aterradoras, mientras abajo la mezcladora descarga su río de cemento pegajoso y las varillas de hierro se doblan para hacer el encofrado y la columna que soporta la placa.

Las obras. En el descanso, siesta en la zona verde, en el separador de la avenida, o en el parque recostados contra un árbol. O fútbol en la calle, con un balón las más de las veces desinflado, o incluso con una pelota de trapo. Todo después de haberse comido las mejores empanadas del mundo que son las de las obras, con ají o chimichurri. Y las mujeres dulces, sonrientes, que las venden afuera del cerramiento de zinc. Duro trabajo ese, el de los obreros de la construcción, a quienes miro siempre con respeto y con estima. No han parado durante la pandemia, la construcción no se ha detenido como no sea por

unas pocas semanas. Hoy, más que nunca, los colombianos necesitamos y luchamos por nuestra casa. Ahora, que además, trabajamos en la casa, necesitamos nuestra vivienda. El Gobierno tiene que fortalecer más las ayudas y los subsidios, es imprescindible.

Duro trabajo ese. Los miro siempre con respeto y con estima. No han parado durante la pandemia.

Alrededor del maestro de obra hay en Colombia una espléndida mitología, que nace del sentimiento popular. Víctor Mallarino Botero, hombre de teatro hasta la médula, creó hace 70 años la serie radiofónica *Hogar dulce Hogar*, acerca de la vida de una familia bogotana de clase media, en la que uno de los personajes principales, si no el principal,

es un maestro de obra, el impar Otoniel Contreras. Hombre ilustrado y lírico a su manera, facturaba cartas de amor y bellos poemas dirigidos a las mujeres del servicio doméstico. “*Tus dientes son como perlas*”, le decía a Rosaura –y ella feliz porque los imaginaba blancos y brillantes–, pero Otoniel Contreras terminaba con: “*escasos*”. Y ya en materia de las obras de albañilería, podía decir cosas como “*lo que no da la plomada, lo satisface la mezcla*”, que es toda una proposición filosófica.

En fin. De allí, de toda esa invención tierna y original de Víctor Mallarino, salieron después series como *Yo y Tú* y *Don Chinche*, que los colombianos quisimos mucho. En las dos, el maestro de obra era figura central de la trama y las vicisitudes.

Y qué curioso, en las últimas temporadas de *Don Chinche* apareció un personaje muy chistoso, muy bien dibujado, muy verdadero, que era un chofer de buseta. ¿Sabían quién lo interpretaba? ¡Pues otro Víctor Mallarino, hijo del primero! ■

ENAMÓRATE DE UNA CASA

Nosotros te cuadramos:

- 🕒 Los trámites y el crédito hipotecario
- 🕒 El trasteo
- 🕒 La remodelación de tus espacios
- 🕒 Y muchos más..

Y QUE NADA

SE INTERPONGA

Entre tú y el hogar
que te flechará.

¿ QUÉ ESTÁS ESPERANDO ?



Semana