

PROYECTOS VIS, UN MERCADO QUE CRECE

La vivienda VIS representa el 62% de la oferta disponible en Cali. Hay 87 proyectos con facilidades de financiación.

Por Andrea Milena Otero Otero

Desde el mes de mayo de 2020 a la fecha la venta de vivienda VIS en Cali ha crecido un 34%, en comparación con el 2019, según Natalia González, directora de Crecimiento y Desarrollo de la Constructora Solanillas, quien destaca que este segmento constituye el 62% de la oferta total en la ciudad.

Por su parte, la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol Valle, indica en su más reciente informe que 37 constructoras cuentan con oferta en el segmento de Vivienda de Interés Social, a través de 87 proyectos que representan el 71% del total de la vivienda disponible en Cali y su área de influencia, es decir, municipios cercanos como Candelaria, Jamundí y Yumbo.

El informe destaca también que el crecimiento de los proyectos VIS en el Valle del Cauca está estrechamente relacionado con el apoyo económico que han recibido los compradores a través del subsidio de Mi Casa Ya, convirtiendo a este departamento en el más beneficiado a nivel nacional con 25.000 subsidios, un 22% del total de subsidios entregados entre enero y octubre del 2020. Además, las Cajas de Compensación Familiar, Comfandi y Comfenalco Valle, han asignado 1.468 subsidios familiares de vivienda para este tipo de proyectos, según Camacol, lo que incentiva aún más el crecimiento de propiedad raíz en la región.

Al respecto, Junior Eduardo Lucio Cuéllar, subsecretario de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda de Cali, advierte que, a pesar de las

PROYECTOS VIGENTES

La Constructora Bolívar ofrece 4 conjuntos en su megaproyecto Vivero Parque Residencial, ubicado en el sur de Cali. Allí se pueden adquirir apartamentos desde \$121.100.000 con áreas construidas hasta de 74,42 m².

También está el proyecto Cedroazul, en el cual la Constructora Bolívar tiene apartamentos desde \$152.460.000 con un área construida de 77,68 m² y privada de 73,00 m².

En Jamundí, Candelaria y Villagorgona esta firma puso a la venta varios proyectos, que ofertan casas entre \$80.200.000 y \$145.166.671.

Por su parte, la Constructora Solanillas cuenta con Edén del Parque, ubicado en Jamundí, en el sector de Bonanza, donde hay más de 12.500 unidades habitacionales disponibles y 3 tipos de casas, que se pueden negociar desde \$86.300.000.

afectaciones en la construcción, fruto de los cierres que generó la pandemia, “se evidencia un incremento en la venta de Vivienda de Interés Social, así como en los procesos de las licencias de construcción”.

Para el funcionario, esto es importante porque favorece el proceso de expansión de la capital y contribuye a la reactivación económica del departamento.

No obstante, Álvaro Avendaño, arquitecto egresado de la Universidad de los Andes y actual docente de la Universidad de San Buenaventura Cali, recomienda dar una mirada a la renovación urbana más que a incentivar el crecimiento de la ciudad hacia las periferias, para evitar así, saturar los exteriores de

las urbes.

Así, Avendaño considera que el sur se convierte en un sector importante para el crecimiento de la capital, es más, en esta zona se ofertan grandes megaproyectos de vivienda VIS como Vivero Parque Residencial, de la Constructora Bolívar.

Adicionalmente, cuatro de los seis predios extintos del narcotráfico que estaban siendo administrados por la Sociedad de Activos Especiales, SAE, y que fueron entregados al Municipio a comienzos del mes anterior para desarrollar alrededor de 1300 Viviendas de Interés Social, VIS, están ubicados en el sur de la ciudad.

Al respecto, el alcalde Jorge Iván Ospina, ha manifestado que a partir del primer semestre del 2021 se harán los diseños de los apartamentos. “Ya teniendo la tierra se hace el levantamiento topográfico con los estudios de suelo y los diseños arquitectónicos y estructurales de los proyectos que desarrollaremos en esos predios con cargo al empréstito que tiene la ciudad”, precisó el mandatario.

Estos proyectos se ofertarán en apartamentos que tendrán un costo máximo de 150 salarios mínimos, lo que equivale actualmente a \$131 millones.

Finalmente, Ospina puntualizó que, a estos cuatro predios se agrupa un lote ubicado en la Carrera 66 con Calle Primera, de 13 hectáreas, y el predio del Club San Fernando, donde se pretende desarrollar proyectos de innovación y



Para remodelar una casa VIS se deben seguir las recomendaciones previas de la constructora. Es más fácil reformar las casas que los apartamentos.



Fotos: 123RF / El País.

34 %

ha crecido la venta de proyectos VIS ofertados en Cali, en el periodo del 2020, en comparación con el 2019.

áreas de desarrollo naranja.

Aspectos importantes

El precio de una vivienda VIS oscila entre 135 y 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes del año en el que se va a entregar, esto quiere decir que si en el 2020 compran una vivienda que la entregan en el 2023, la constructora estima el valor del salario mínimo para ese año y lo multiplica por 135 o por 150.

“Este tope varía, porque hay una caracterización que hizo el Gobierno en agosto del 2019, que permite estimar el valor del proyecto acorde con el desarrollo urbanístico de la zona en que esté ubicado”, explica Camilo Pérez, fundador de Mi Primer Sueño, firma que brinda asesoría a quienes desean invertir en propiedad raíz.

Según Pérez, además de los subsidios del Gobierno, hay otras razones que estimulan la venta de proyectos VIS. Por ejemplo: “generalmente se manejan sobre planos, es decir, se ofertan antes de ser construidos, lo que permite cubrir previamente la cuota inicial, o sea, el 30% del valor de la vivienda, con cuotas mensuales que se pueden ajustar a las finanzas de cada cliente. Esto significa que no es obligatorio tener ahorros para poder adquirir una VIS”, precisa Pérez.

Son proyectos organizados en ciudadelas o mega ciudadelas, en las que es posible integrar estratos 3, 4 y 5, con amplias zonas verdes, vías de acceso y servicios básicos. También “son una excelente inversión para vivir o arrendar, pues con el tiempo se valorizan de manera notable, concluye Camilo Pérez.



La calidad de los materiales usados para construir una vivienda VIS es igual a la de otros proyectos de vivienda. La diferencia radica en los acabados.



Entre enero y octubre del 2020 se vendieron 17.772 viviendas VIS en el departamento, según el más reciente informe de Camacol Valle.

600

mil millones de pesos del subsidio de Mi Casa Ya se han destinado al Valle del Cauca.



Las viviendas VIS suelen caracterizarse por ofrecer el mismo modelo en cada proyecto. La entrega de estas construcciones se hace en obra gris.

