



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Definición del producto a diseñar

Bogotá, julio de 2023



# Introducción

El presente documento hace parte del tercer hito del proyecto modelo replicable de vivienda en renta enfocada en población migrante venezolana en Bogotá y Soacha, adelantado por USAID y PROBOGOTÁ. Esta presentación toma como base las principales conclusiones de la caracterización y la identificación de principales necesidades de la población migrante venezolana desarrolladas en el segundo hito del proyecto. A partir de dichas conclusiones y de la cuantificación del déficit habitacional realizado, se plantea un primer escenario para el proyecto, definiendo variables como: tamaño del proyecto, número de unidades residenciales a desarrollar, infraestructura de apoyo, entre otros

De la misma manera, a partir de las principales conclusiones del estudio de mercado de la oferta realizado para Bogotá y Soacha en estratos 1, 2 y 3 se definen las características del proyecto a desarrollar y las especificaciones de las unidades de vivienda tales como: Tipo de unidad residencial, tamaño de las unidades, metros cuadrados construidos, número de habitaciones, número de baños, entre otros

Toda la información desarrollada a lo largo de la presentación será insumo base, para la definición de los demás entregables del presente hito, en el sentido que el proyecto a que se hará referencia a lo largo de los entregables de este hito 3, es el que se describe en la presente presentación



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Contenido

- 1** Situación actual de los migrantes venezolanos
- 2** Resumen del déficit habitacional de los migrantes venezolanos
- 3** Tipo y tamaño del proyecto
- 4** Descripción de las unidades residenciales
- 5** Infraestructura de apoyo
- 6** Aspectos para el diseño de un programa de vivienda



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Situación actual de los migrantes venezolanos



# Situación actual de los migrantes venezolanos

Migrantes venezolanos en Colombia y el mundo

De acuerdo con el GIFMM, América Latina y el Caribe acogen el 84% (6,14 Millones) de los refugiados y migrantes venezolanos del mundo (7,32 Millones). Desde el año 2015 el fenómeno migratorio desde Venezuela hacia Colombia se ha venido intensificando a tal punto que se convirtió en el principal destino en Latinoamérica de la población migrante venezolana, acogiendo un total de 2,48 millones de venezolanos para el año 2022. Para finales de 2023 se estima que el país alcance un total de 2,9 millones de migrantes venezolanos



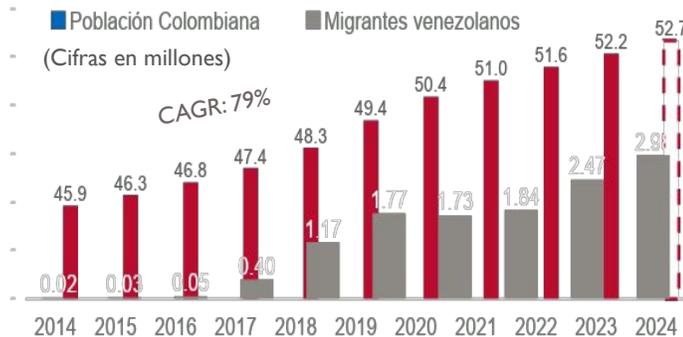
**“40%** De los refugiados y migrantes venezolanos en América Latina y el Caribe están en Colombia. De acuerdo con la plataforma de Coordinación Interagencial para Refugiados y Migrantes de Venezuela (R4V), para marzo de 2023 de los 6,1M de migrantes venezolanos en Latam, 2,48M se encontraban en Colombia

## MIGRANTES VENEZOLANOS EN COLOMBIA<sup>1</sup>



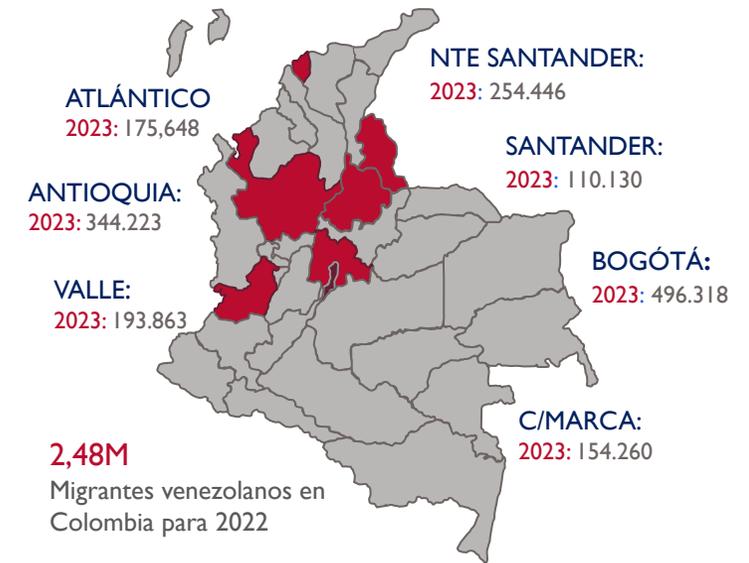
## CRECIMIENTO POBLACIONAL EN COLOMBIA

(DANE, Migración Colombia, GIFMM)



## POBLACIÓN MIGRANTE VENEZOLANA EN COLOMBIA<sup>2</sup>

(Migración Colombia 2022)



**“26%** De los migrantes venezolanos en Colombia, están en Bogotá (496 mil) y Cundinamarca (154 mil) con un estimado total de 650 mil migrantes venezolanos

<sup>Nota 1:</sup> Cifras reportadas por la Encuesta Multipropósito 2021 del DANE.

<sup>Nota 2:</sup> Valores estimados a partir de la distribución de venezolanos en Colombia realizada en febrero de 2022 por Migración Colombia y el Plan de Respuesta Para Refugiados y Migrantes RMRP 2023 – 2024 del GIFMM.  
Fuente: Migración Colombia, DANE, Encuesta Multipropósito 2021, R4V, GIFMM, análisis Probogotá.

# Situación actual de los migrantes venezolanos

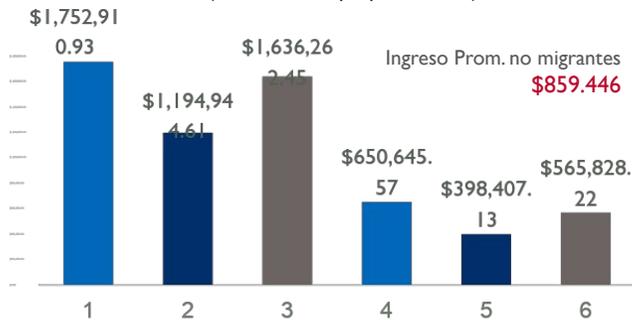
Condiciones laborales y de vivienda

OCUPACIÓN MIGRANTES VENEZOLANOS SEGÚN SEXO  
(Encuesta Multipropósito 2021)



**70%** De los migrantes venezolanos en Bogotá y Región, no están afiliados al régimen de aseguramiento

INGRESO PROMEDIO DE LAS PERSONAS VENEZOLANAS  
(Encuesta Multipropósito 2021)



**“43%** De los ingresos del hogar es lo que gastan en promedio en vivienda los migrantes venezolanos en Bogotá y Soacha.

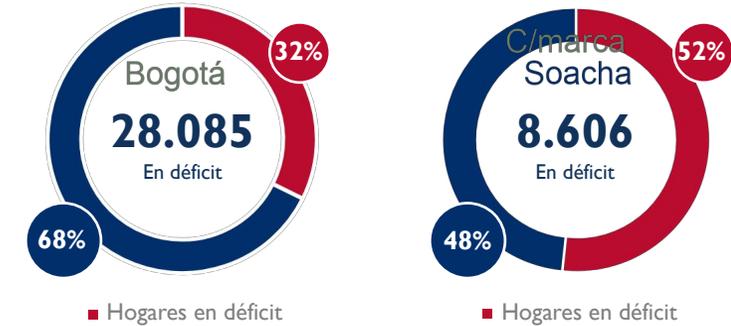
MUNICIPIOS DE ACOGIDA EN BOGOTÁ Y REGIÓN  
(Encuesta Multipropósito 2021)



TENENCIA DE LAS VIVIENDAS  
(Encuesta Multipropósito 2021)



HOGARES VENEZOLANOS EN DÉFICIT  
(Encuesta Multipropósito 2021)



De acuerdo con la Corporación Responder<sup>1</sup>, del total de hogares venezolanos encuestados en Bogotá y Soacha:

**30%** Actualmente comparten su vivienda con otros hogares.

Ha tenido que cambiar de vivienda 3 o más veces desde su llegada al país **62%**

**23%** Ha tenido que vivir en un pago diario desde su llegada al país

Nota 1: Encuesta enfocada a la caracterización de la población migrante realizada por la Corporación Responder a una muestra de 200 migrantes venezolanos ubicados en Bogotá y Soacha en mayo de 2023  
Fuente: Migración Colombia, DANE, Encuesta Multipropósito, R4V, GIFMM, Corporación Responder, análisis Probogotá.



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

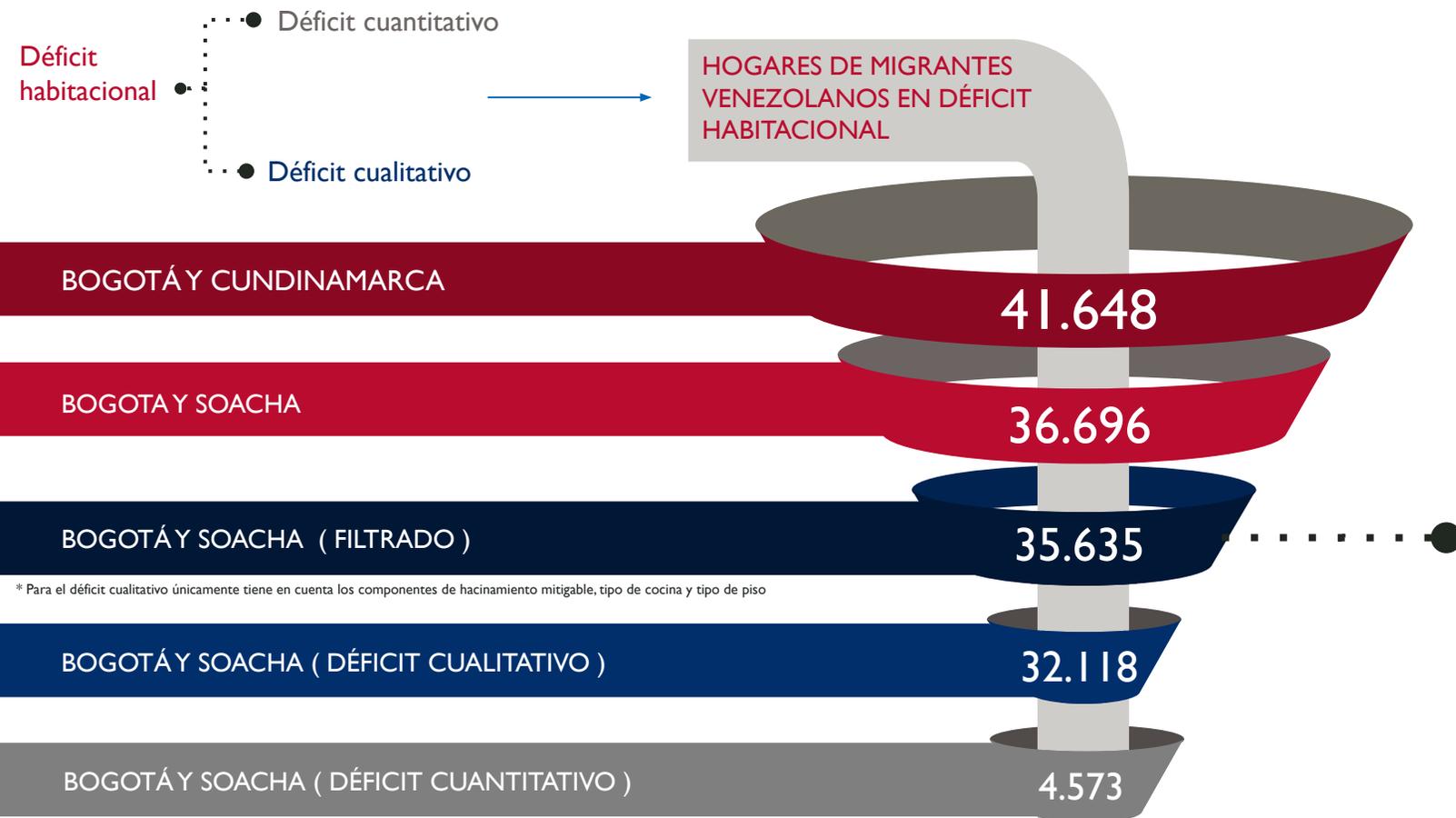


---

# Resumen del déficit habitacional de los migrantes venezolanos

# Resumen del déficit habitacional de los migrantes venezolanos

Estimación del déficit



Aunque las cifras reportadas en la encuesta multipropósito describen que únicamente 4.573 hogares de migrantes venezolanos se encuentran en déficit cuantitativo, para la estimación de la necesidad real de vivienda de dicha población, se debe tener en cuenta tres componentes del déficit cualitativo (Hacinamiento mitigable, tipo de cocina y tipo de piso)

## DÉFICIT CUALITATIVO OBJETIVO EN BOGOTÁ Y SOACHA<sup>1</sup>

	Hacinamiento mitigable	27.827
	Tipo de cocina	3.140
	Tipo de piso	94

La diferenciación tiene relevancia pues, a pesar de que están clasificados como mitigable, la complejidad de intervenir un número importante de viviendas habitadas podría resultar incluso aún más complejo que incluir nuevas unidades de vivienda a la oferta



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Tipo y tamaño del proyecto

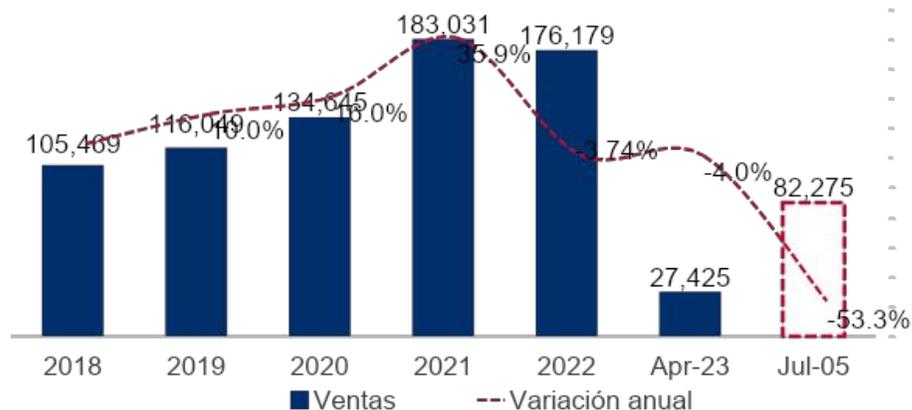


# Tipo y tamaño del proyecto

Tipo de proyecto – vivienda VIS / VIP

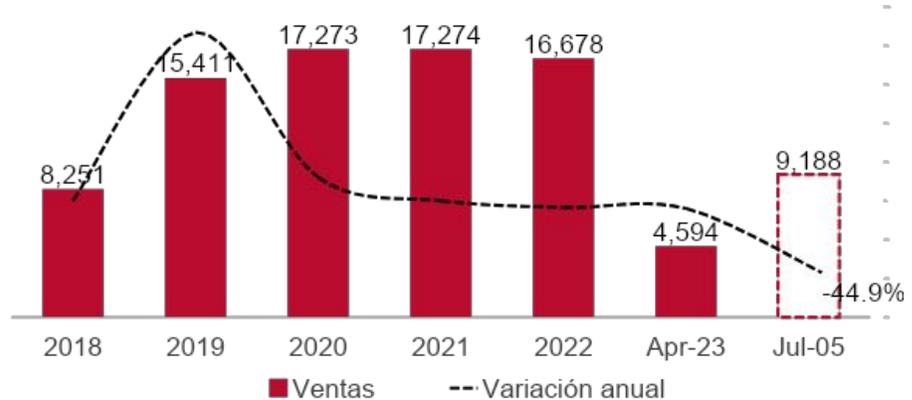
## VENTAS ANUALES DE VIVIENDA VIS

Valores para octubre de cada año



## VENTAS ANUALES DE VIVIENDA VIP

Valores para octubre de cada año



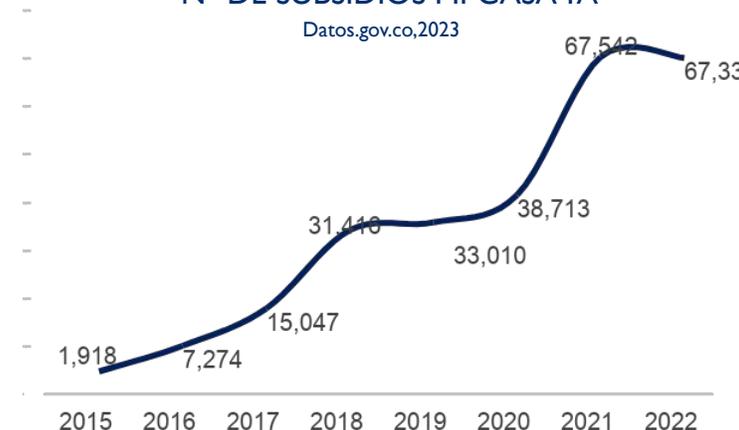
La Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) han sido el vehículo más importante mediante el cual el gobierno nacional le ha dado la oportunidad a los colombianos de adquirir casa propia. Durante 2021 y 2022 el 80% del total de viviendas comercializadas en el país, fueron viviendas de interés social e interés prioritario

La buena acogida de este tipo de vivienda en el país se debe a que es el tipo de vivienda que cuenta con más alternativas de subsidio disponibles en el mercado. Durante los últimos 3 años, **el programa Mi Casa Ya ha entregado más de 170 mil subsidios de vivienda** por medio de la vivienda VIS y VIP

Adicional a esto, los constructores han sido muy receptivos a la construcción de este tipo de vivienda pues, el mercado ha moldeado un estándar de vivienda que consta de áreas menores a **45m2** y en **proyectos de 300 unidades** o más, lo cual, sumado al **sistema industrializado** le resulta muy conveniente en tiempos y costos a los constructores

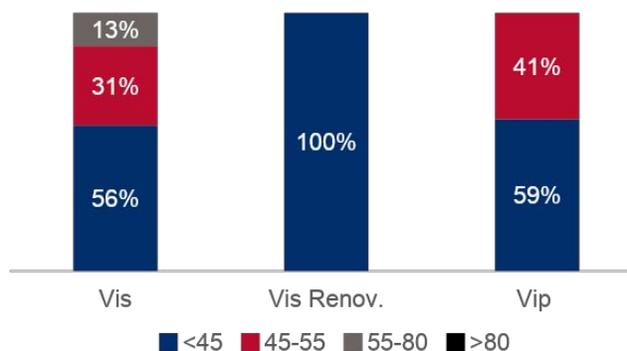
## N° DE SUBSIDIOS MI CASA YA

Datos.gov.co, 2023



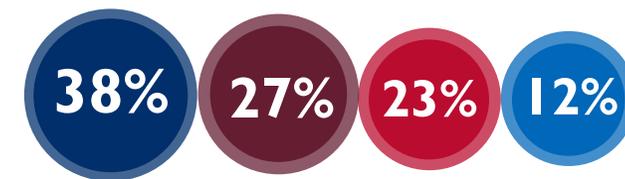
## TAMAÑO DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

(Bogotá y Región)



## NÚMERO DE UNIDADES POR PROYECTO

(Vivienda VIS y VIP en Bogotá y Región 2020 - 2023)



## Tipo y tamaño del proyecto

Tamaño del proyecto



### TORRES DE APARTAMENTOS



Para maximizar el aprovechamiento de la tierra y contar con los beneficios en costo y tiempo del sistema constructivo industrializado, el proyecto a ejecutar deben ser torres de apartamentos

### VIVIENDA VIS/VIP



Es el tipo de vivienda que más beneficios económicos le aplican, tanto para los colombianos como para los desarrolladores

### BOGOTÁ / SOACHA



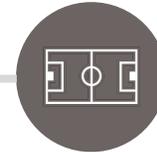
Bogotá y su región colindante concentran la mayoría de migrantes venezolanos en Colombia

### 300 UNIDADES DE 42m<sup>2</sup>



Aunque el déficit habitacional requiere una oferta mayor, para un primer escenario se plantea un proyecto de acuerdo a los estándares de mercado

### AMENIDADES



Es indispensable contar con amenidades que incentiven la integración de los residentes y se incentive la generación de comunidad

### ESPACIOS DE INTEGRACIÓN



Conforme una de las principales problemáticas de la población objetivo es la integración a la población de acogida, se plantea un proyecto dirigido 50% a migrantes venezolanos y 50% personas colombianas

### ACABADOS COMPLETOS



A diferencia de los proyectos VIP/VIP tradicionales, al ser un proyecto para la renta, debe tener en cuenta que los apartamentos deben contar con todos los acabados básicos para su habitabilidad.





**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Descripción de las unidades residenciales



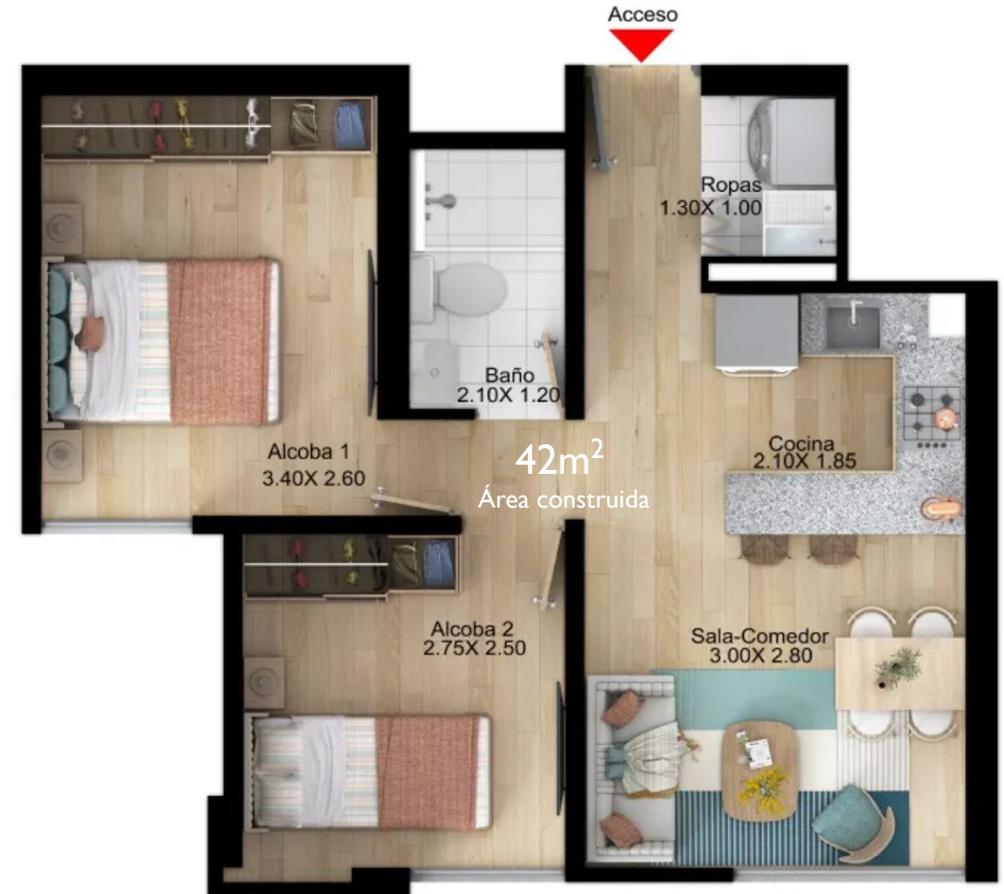
# 3 Descripción de las unidades residenciales

Descripción de las unidades residenciales

## APARTAMENTO VIS ESTÁNDAR



## APARTAMENTO VIS PARA RENTA (CON ACABADOS)



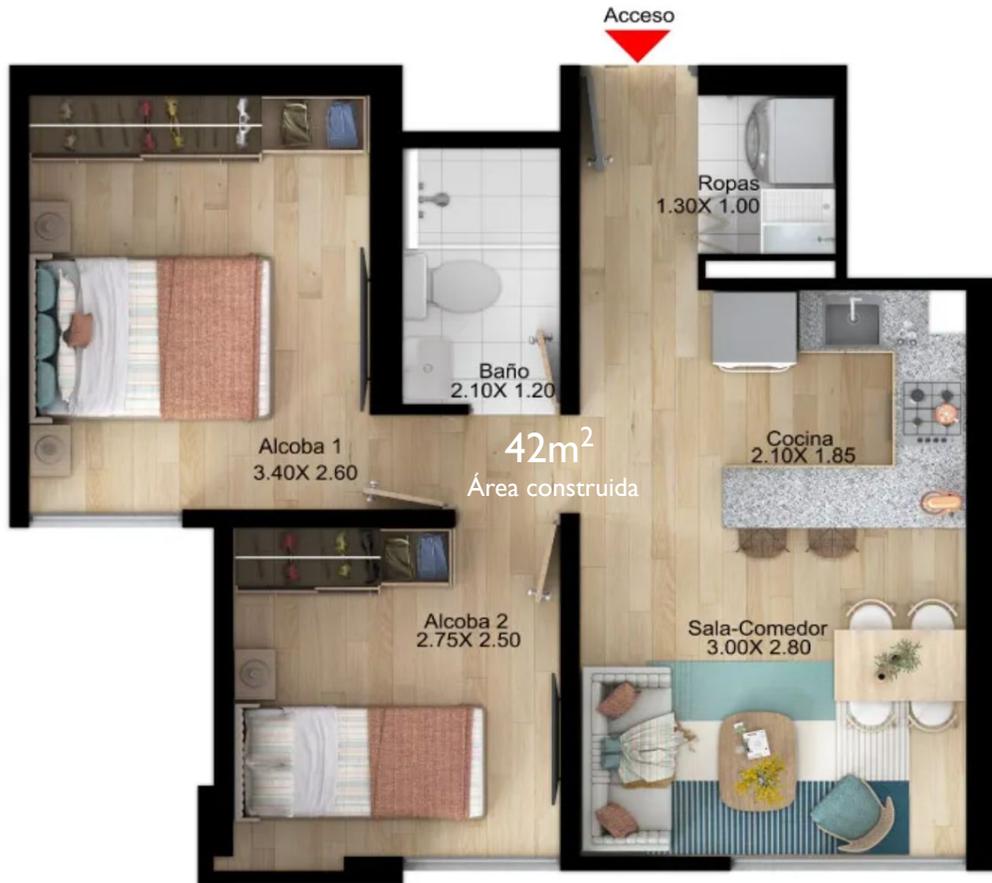
Proyecto Rosa Imperial - Bosa, Constructora Bolívar

Para poder generar las condiciones básicas de vivienda, los apartamentos deberán contar con: pisos, pintura en paredes y cielo raso, enchape de baños y cocinas, puertas y muebles de madera. **El mobiliario no está incluido.**

**Nota 1:** Las imágenes son únicamente de referencia. En ninguno de los dos escenarios las viviendas incluyen mobiliario o amoblamiento.  
**Fuente:** Página web de Constructora Bolívar, análisis Probogotá.

# 3 Descripción de las unidades residenciales

Descripción de las unidades residenciales



Proyecto Rosa Imperial - Bosa, Constructora Bolívar

## DESCRIPCIÓN APARTAMENTOS



### ÁREA CONSTRUIDA:

45 m<sup>2</sup>



### ÁREA HABITABLE:

42 m<sup>2</sup>



### Nº DE HABITACIONES:

I hab. Principal  
I hab. Auxiliar



### Nº DE BAÑOS:

I baño completo



### ZONA SOCIAL:

Sala - Comedor



### COCINA:

Cocina abierta



### PARQUEADERO:

Compartido

## Definición del producto a diseñar

Descripción de las unidades residenciales



Proyecto Vesta - Bogotá, Constructora Prodesa

### ACABADOS APARTAMENTO

#### ESTRUCTURA:

Estructura con muros y placas macizas en concreto. Sistema de construcción industrializado

#### MUROS INTERIORES\*:

Muros en concreto y mampostería de ladrillo, entregados con estuco y pintura

#### PISOS\*:

Área social y habitaciones en piso laminado o vinilo, guarda escobas en PVC. Baños y cocina, piso en cerámica. Especificaciones por definir

#### COCINAS\*:

Mesón en acero inoxidable con estufa a gas y poceta. Salpicadero en cerámica y mueble superior en melamina

#### FACHADA:

Muros en mampostería de ladrillo a la vista. Acabado y detalles en graniplast. Colores y especificaciones por definir

#### CIELOS\*:

Cielos en losa maciza con acabado en carraplast. Cajones en drywall para desagües en baños y cocinas

#### BAÑOS\*:

Enchape de zona húmeda en cerámica, muros en pintura texturizada, combo sanitario, grifería de ducha. Especificaciones por definir

#### ZONA DE ROPAS:

Lavadero en concreto, enchape en cerámica para perímetro superior. Se entregan puntos de agua para lavadora

\* Los acabados marcados con un (\*), indican que son acabados que se incluyen específicamente al evaluar un proyecto en renta, los proyectos VIS/VIP estándar no los incluyen o los incluyen parcialmente

## Definición del producto a diseñar

Descripción de las unidades residenciales



Proyecto Céntrico - Cali, Constructora Prodesa

### ACABADOS APARTAMENTO

#### PUERTAS\*:

Puerta principal metálica, puertas de baño y alcobas en melamina. Especificaciones por definir

#### VENTANERÍA:

Sistema tradicional de ventanas corredizas y vidrios fijos. Perfiles en aluminio y vidrio transparente de entre 3 y 4 mm de espesor

#### RED DE GAS:

Red interna de abastecimiento de estufa y calentador

\* Los acabados marcados con un (\*), indican que son acabados que se incluyen específicamente al evaluar un proyecto en renta, los proyectos VIS/VIP estándar no los incluyen o los incluyen parcialmente.

#### CLOSETS:

Estructura en melamina, sin espaldar ni laterales, puertas batientes. Especificaciones por definir

#### INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Salidas eléctricas, telefónicas y de televisión en espacios correspondientes, de acuerdo al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)

## Definición del producto a diseñar

Descripción de las unidades residenciales



Proyecto Jilguero - Tocancipá, Constructora Prodesa

### PUNTOS FIJOS Y URBANISMO

#### PUNTOS FIJOS:

Acabado de muros en mampostería a la vista y detalles en graniplast. Cielos en carraplast, pisos enchapados en cerámica o tableta gres

#### PARQUEADEROS:

Pisos en concreto con su respectiva demarcación y topellantas en concreto

#### CERRAMIENTO:

Cerramiento en reja metálica y malla eslabonada. Especificaciones por definir

#### ASCENSORES:

Sujeto a configuración final del proyecto

#### ESCALERAS:

Barandas metálicas de especificaciones de acuerdo a norma NSR-10

#### SHUT DE BASURAS:

Shut metálico o cuarto de basuras, sujeto a la configuración final del proyecto

#### SALÓN SOCIAL:

Muros y cielos acabados en pintura blanca, piso en material cerámico. Dotación de cocineta y servicios sanitarios



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Infraestructura de apoyo



Las amenidades son un aspecto relevante para el proyecto, pues, estar dirigido a población migrante, requiere de espacios en los cuales se incentive la integración entre las comunidades y se promueva el desarrollo de los hogares. La generación de comunidad, que las personas se sientan identificadas con el proyecto y este a gusto de ser parte, será determinante para conseguir los objetivos.



Proyecto Novum - Ricaurte, Constructora Bolívar



## Infraestructura de apoyo

Zona de juegos infantil y zonas verdes



Proyecto Brisas de San Pablo - Barranquilla, Constructora Prodesa

## Infraestructura de apoyo

Salón comunal



Proyecto Brisas de San Pablo - Barranquilla, Constructora Prodesa

## Infraestructura de apoyo

Zona biosaludable y cancha múltiple



Proyecto Brisas de San Pablo - Barranquilla, Constructora Prodesa

## Infraestructura de apoyo

Portería 24hrs – parqueadero cerrado



Proyecto Brisas de San Pablo - Barranquilla, Constructora Prodesa



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



Nota 1: Las imágenes son únicamente de referencia  
Fuente: Página web de Constructora Prodesa, análisis Probogotá.



Proyecto Brisas de Jilguero - Tocancipá, Constructora Prodesa



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



# Aspectos para el diseño de un proyecto de vivienda en renta



## Aspectos para el diseño de un proyecto de vivienda en renta

Además del proyecto por sí sólo, debe haber un acompañamiento a los hogares en su proceso de estabilización económica. Una alternativa es la creación de un programa que acompañe a los hogares durante todo su proceso de subsidio. En los demás entregables se desarrolla más a fondo este concepto



El proyecto de vivienda resultante deberá incluir espacios que incentiven la integración entre la población migrante y la población de acogida



El tamaño definitivo de las unidades de vivienda está sujeto a la normativa vigente para el año de radicación del proyecto. Así mismo, está sujeto al plan de ordenamiento territorial del municipio donde se lleve a cabo el proyecto



En el caso específico de Bogotá, el Plan de Ordenamiento Territorial actual (Decreto 55 de 2021), obliga a analizar las condiciones específicas para cada lote de acuerdo a los tratamientos urbanísticos los cuales generan la hoja de ruta para la definición puntual de cada caso



La ubicación es un factor determinante en el éxito del proyecto, pues, la experiencia en proyectos similares ha determinado que, incluso teniendo el beneficio, hoy en día las personas valoran en gran medida los tiempos de transporte, específicamente en ciudades como Bogotá



El número inicial de unidades planteadas para el proyecto no impacta de manera representativa el déficit habitacional de los migrantes venezolanos en Bogotá y Región; no obstante, abre las puertas a un modelo de vivienda en renta replicable que si tiene un alcance potencial mucho más amplio



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



Gracias



@ProBogotaRegion

[www.probogota.org](http://www.probogota.org)

[contacto@probogota.org](mailto:contacto@probogota.org)