

FORO: Arrendamiento y
Vivienda Popular en Colombia
como
Alternativa Habitacional



ADRIANA POSADA

HACIA LA CONSTRUCCIÓN DE UN ESQUEMA INTEGRAL DE FINANCIACIÓN DE SOLUCIONES DE VIVIENDA EN **BOGOTÁ POSITIVA**

Bogotá, 6 de octubre de 2009

- Acuerdos de entrada
- Contexto
- Lo que hemos hecho
- El SDV
- Caracterización de la demanda
- La propuesta: el subsidio de arrendamiento condicionado
- Preguntas & Respuestas

LA LÍNEA DE BASE

- En 2007 el déficit habitacional era de 307.945 hogares
 - 145.822 en déficit cuantitativo
 - 162.123 en déficit cualitativo

A ese hay que sumarle: migración, desplazamiento y nuevos hogares
= 25.920 hogares de estratos 1,2 y 3 al año

- En 2008 había 3.125 barrios de los cuales 1.475 eran informales = 47,2%
-

- Buena parte de las viviendas se producen por autoconstrucción y parte de esa autoconstrucción corresponde a procesos de densificación, mediante la construcción de segundos y terceros pisos, los cuales son destinados al mercado de alquiler.
-

- Para los sectores populares la vivienda en propiedad además de cubrir una necesidad habitacional satisface un objetivo económico, mediante el mercado de arrendamiento.
-

- El arrendamiento de la vivienda y la venta de la misma apalancan e impulsan la compra de vivienda nueva.
-

LA LÍNEA DE BASE

-
- EL mercado de arrendamiento explica más de la mitad de las transacciones realizadas en los mercados secundarios.
-
- El mercado de arrendamientos atiende principalmente demandantes de ingresos bajos y medios.
-
- Hay una relación entre los mercados informales de vivienda y de trabajo.
-
- La motivación principal para optar por el arriendo corresponde a la imposibilidad de acceder a vivienda propia.
-
- Como factores limitantes para este propósito se identifican el ahorro programado y el crédito hipotecario.
-
- El valor del arrendamiento incide de manera significativa sobre el ingreso de los hogares.
-

Acuerdo 308 de 2008 - Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Positiva: para vivir mejor

7 Objetivos Estructurantes:

“Promover la gestión y la construcción colectiva del hábitat a partir de la vinculación de múltiples agentes, la generación y utilización eficiente de recursos con énfasis en vivienda de interés prioritario (50 SMMLV), la adecuada implementación de instrumentos de administración, control y monitoreo de la ilegalidad y la coordinación interinstitucional”.

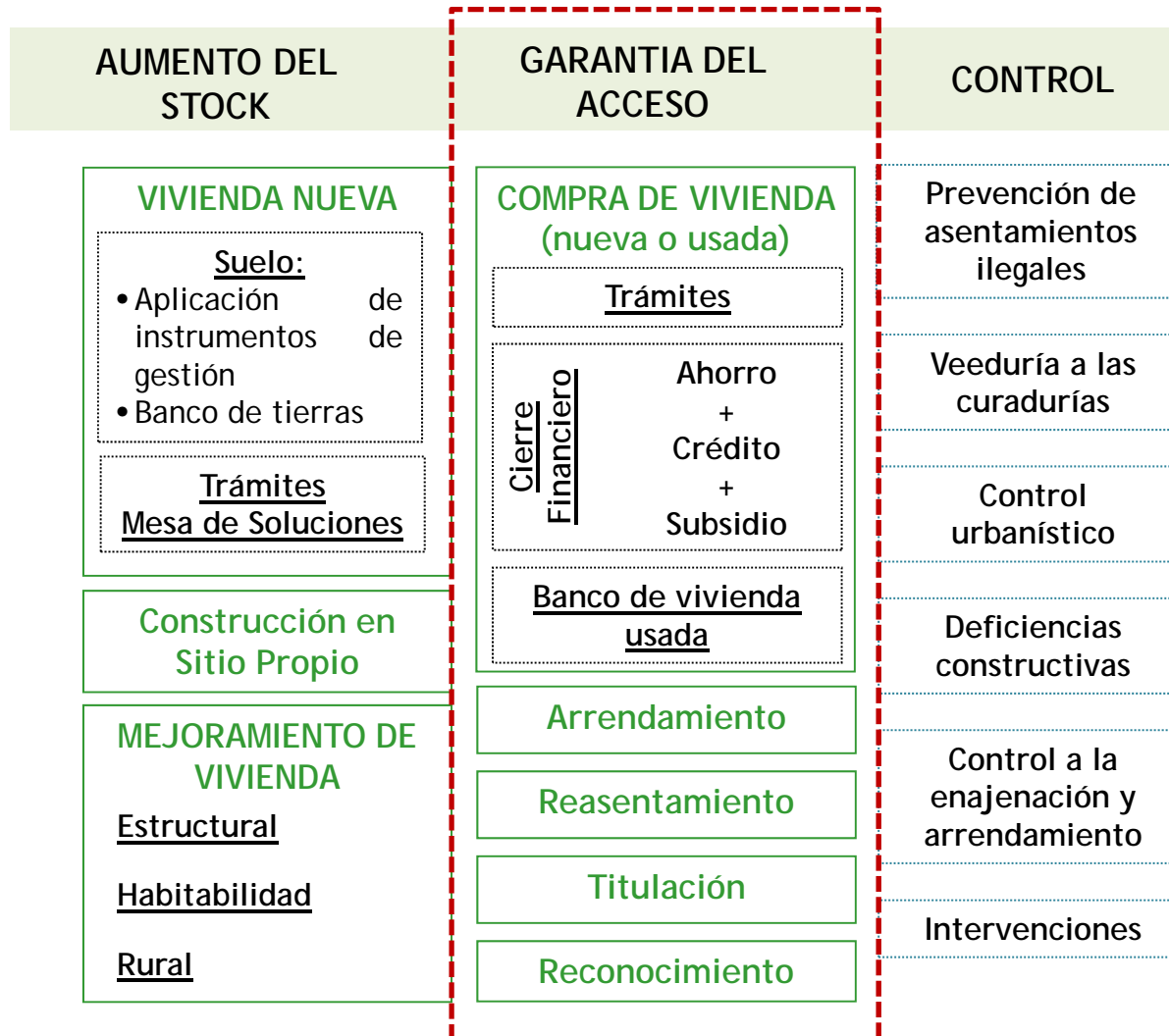
- Ciudad de derechos
Derecho a un Techo
- Derecho a la ciudad
Alianzas por el hábitat
- Ciudad global
- Participación
- Descentralización
- Gestión pública efectiva y transparente
- Finanzas sostenibles

“Garantizar de manera progresiva el derecho a la vivienda digna y en territorio seguro, a través de la construcción, el mejoramiento, la reubicación y el subsidio, con gestión efectiva de vivienda de interés social con énfasis en vivienda de interés prioritario”.

Meta: 37.300 subsidios

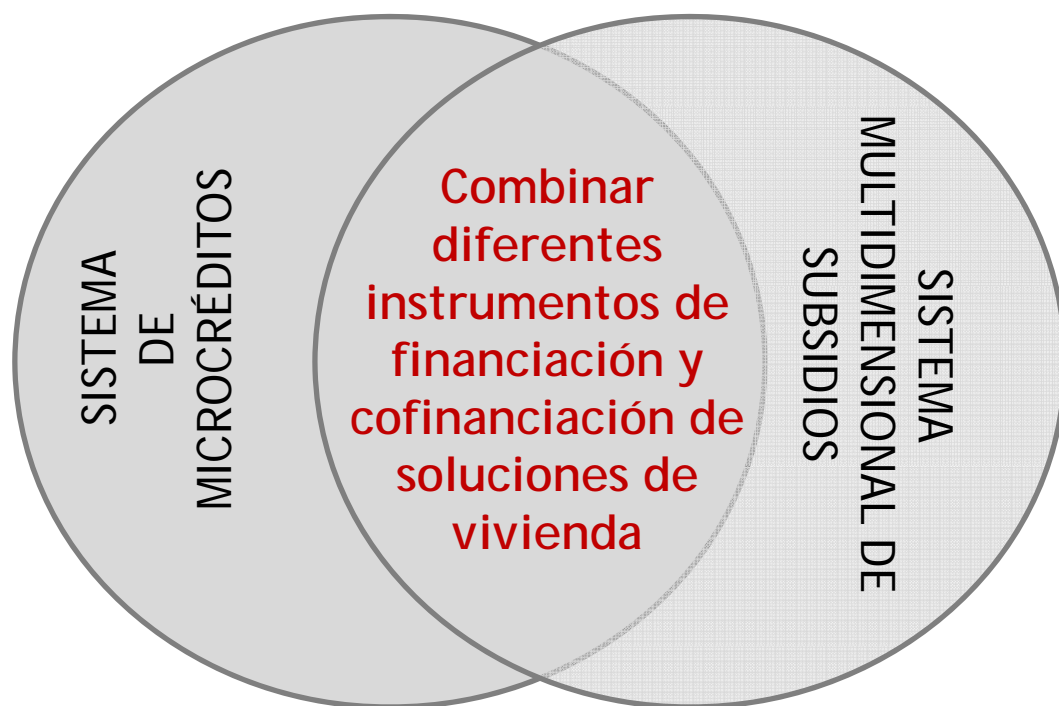
- 26.400 para adquisición o arrendamiento
- 2.000 para mejoramiento estructural
- 8.000 para mejoramiento de habitabilidad
- 900 para mejoramiento de vivienda en zona rural

Modelo de Política Pública - Ejes Estratégicos



LO QUE HEMOS HECHO

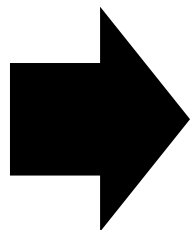
Formular un esquema integral de financiación



- Revisión y ajuste del programa de subsidios distritales - cierre financiero
- Revisión de procesos / reducción de tiempos
- Definición de Ruta ciudadana
- Alianzas institucionales
- Revisión y ajuste normativo
- Adopción nuevo reglamento operativo

¿Qué es?

Es un aporte en dinero para acceder a una vivienda nueva o usada, para construir en sitio propio o para mejorar la vivienda actual que requiere que el hogar cuente con recursos económicos representados en crédito y/o ahorro.



Para adquisición de vivienda (nueva o usada) o construcción:

VIP hasta 50 SMMLV (\$24.845.000)

Hasta 25 SMMLV = **\$12.422.500**

VIP hasta 70 SMMLV (\$34.783.000)

Hasta 23 SMMLV = **\$11.428.700**

VIS hasta 135 SMMLV (\$67.081.500)

Hasta 18 SMMLV = **\$8.944.200**

Para mejoramiento:

Reforzamiento estructural

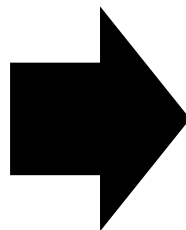
Hasta 13 SMMLV = **\$6.459.700**

Condiciones de habitabilidad

Hasta 8 SMMLV = **\$3.975.200**

Requisitos

- Vivir en Bogotá.
- No poder acceder a un subsidio de una Caja de Compensación.
- Tener ingresos inferiores a cuatro SMLVM.
- Para el caso de adquisición de vivienda, no tener casa (salvo población desplazada).



Ruta Ciudadana

- Inscripción
- Postulación
- Calificación
- Asignación
- Desembolso

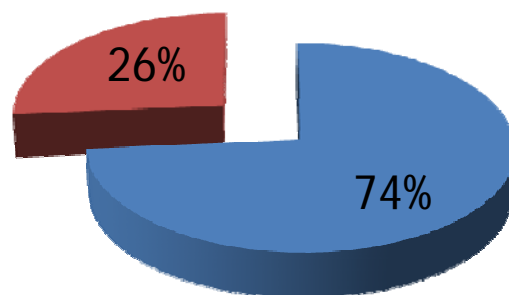
A la fecha se han inscrito 147.750 hogares

Hemos asignado 5,395 subsidios

Hoy tenemos 2.066 hogares en fase de postulación

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA

Inscritos



■ Femenino

■ Masculino

Distribución por modalidad:

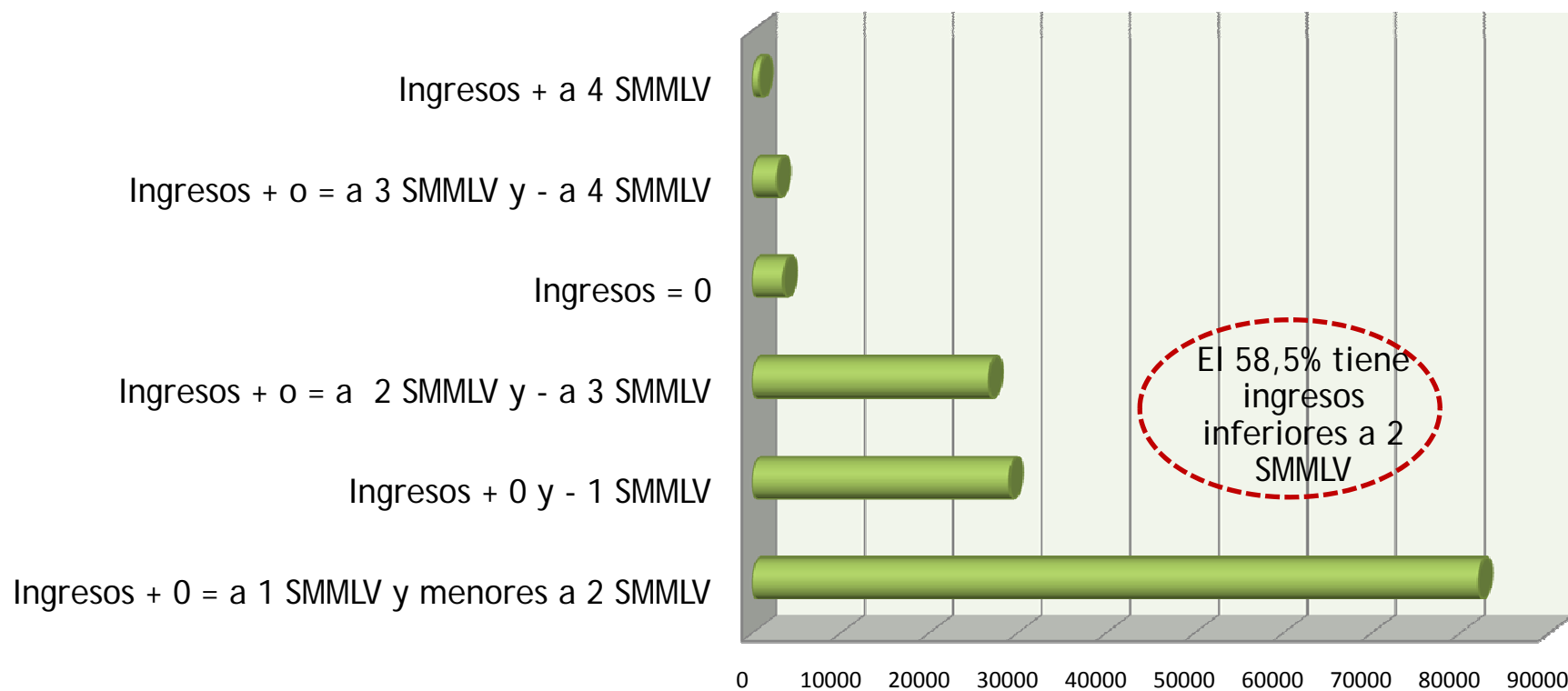
- 85% adquisición
- 7% habitabilidad
- 5% estructural
- 3% construcción

Distribuidos así por valor de la vivienda a la que aspiran:

- VIP 50 SMMLV: 49%
- VIP 70 SMMLV = 37%
- VIS 135 SMMLV = 14%

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA

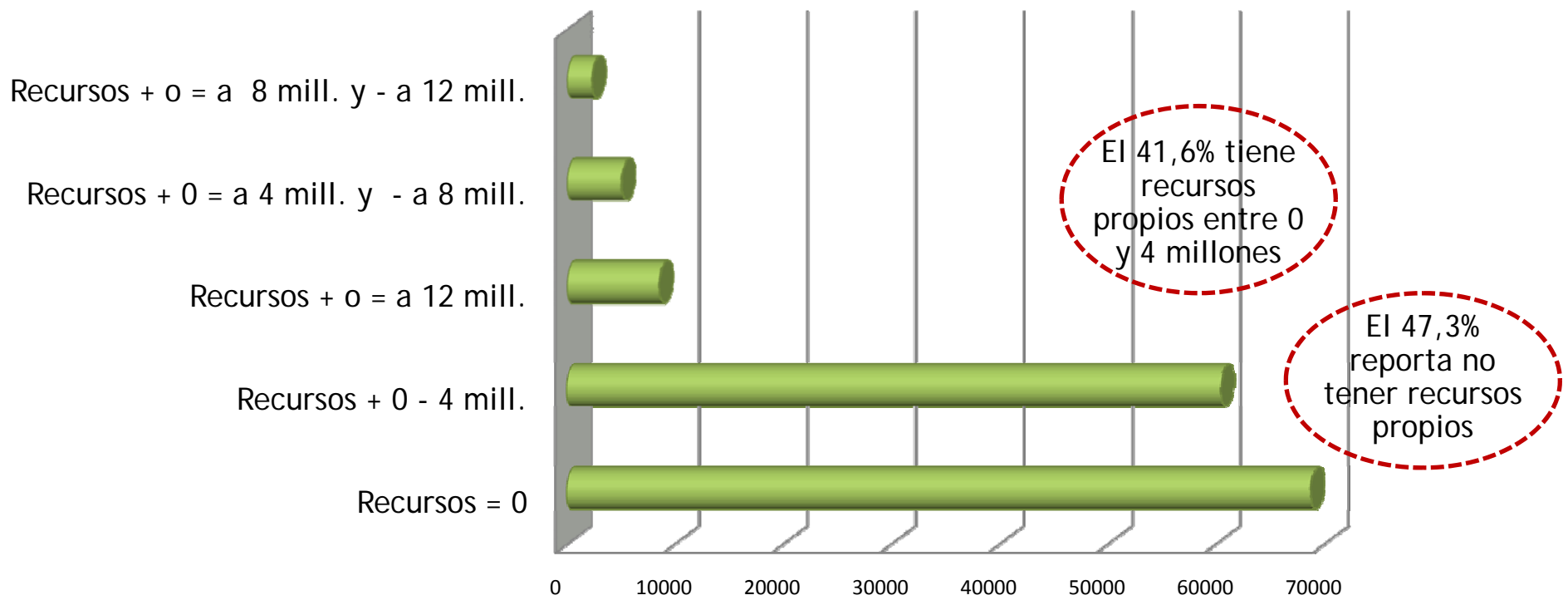
Inscritos x ingresos



	Ingresos + 0 = a 1 SMMLV y menores a 2 SMMLV	Ingresos + 0 y - 1 SMMLV	Ingresos + 0 = a 2 SMMLV y - a 3 SMMLV	Ingresos = 0	Ingresos + 0 = a 3 SMMLV y - a 4 SMMLV	Ingresos + a 4 SMMLV
■ Total	82012	29030	26727	3532	2808	804

CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA

Inscritos x recursos propios



	Recursos = 0	Recursos + 0 - 4 mill.	Recursos + o = a 12 mill.	Recursos + 0 = a 4 mill. y - a 8 mill.	Recursos + o = a 8 mill. y - a 12 mill.
■ Total	68675	60369	8526	5046	2297

Subsidio de arrendamiento condicionado

¿Qué?

Asignar subsidios condicionados al ahorro programado a una parte de los hogares inscritos en el Programa de Subsidios Distritales.

¿Para qué?

Busca que las familias cuyos ingresos son entre 0 y 2 SMMVL tengan la oportunidad de ahorrar, durante un periodo de tiempo y de manera metódica, lo que hasta ahora gastaban en arriendo. Con esto podrán acceder a un crédito y ser asignatarios de un SDV que logre el cierre financiero para la adquisición de una solución de vivienda.

Requisitos:

- Estar inscrito en el Programa de SDV.
- Haber reportado ingresos mensuales entre 0 y 2 SMMVL.
- Haber reportado 0 recursos propios.
- Vivir en Bogotá.
- No tener casa propia en ningún lugar del país.

¿Cómo?

La SDHT:

- Elegirá de entre los inscritos, y por orden de inscripción, aquellos hogares que cumplen con los requisitos enunciados.
- Se pondrá en contacto con ellos y explorará su voluntad de acceder al subsidio de arrendamiento.
- Los postulará al subsidio.
- Asignará el subsidio.
- Adelantará todos los trámites administrativos requeridos.

¿Cómo?

De aceptar, los hogares deberán:

- Cumplir con los requisitos de la postulación
- Firmar una carta de compromiso con la SDHT
- Abrir una cuenta de ahorro programado
- Firmar carta de compromiso con el arrendatario
- Traer los documentos del arrendador necesarios para el desembolso mensual del

Reglas del juego claras

Ante la imposibilidad de un contrato escrito.
Seguramente con aquel donde ya están.
Banco de Vivienda Usada / operador inmobiliario público: registro de oferta y mediación de transacciones.

¿Se puede exigir que el arrendador tenga cuenta bancaria?
Hay que establecer el mecanismo para lograr el pago en efectivo.

LA PROPUESTA

Valor del subsidio

- Cada hogar recibirá mensualmente el 30% del valor de los SMMLV reportados, por un lapso de tiempo.



Se paga contra recibo de consignación del ahorro

¿Hay que segmentar por ingresos declarados?

¿De ello depende el periodo de vigencia del subsidio?

¿Hay que considerar valor del arrendamiento por localización de la vivienda?

Salarios	Subsidio	Vigencia	Ahorro	Crédito
1 SMMVL	150.000	18	2.700.000	9.645.000
			12.345.000	
2 SMMVL	300.000	12	3.600.000	9.645.000
			13.245.000	

+ SDV = Cierre Financiero

1

¿Es pertinente concebir un sistema o esquema de política y de financiación que contemple el alquiler como alternativa para brindar soluciones de vivienda dirigida a estas familias?

2

¿Se pueden proponer directrices de política que apunten a la creación de una oferta de vivienda en alquiler por parte de los municipios y distritos en estos mismos barrios en combinación con los programas de mejoramiento integral de barrios u otros? ¿qué tipo de política? ¿cuáles entidades estarían articuladas para ello?

3

Si se considera que los arrendatarios aspiran a ser propietarios y que muchos no logran tener el cierre financiero (ahorro, crédito) requerido para acceder al subsidio, ¿qué cambios habría que introducir en la política del hábitat para superar los cuellos de botella?

www.habitatbogota.gov.co

Gracias!