



MISIÓN PARA EL DISEÑO DE UNA ESTRATEGIA DE REDUCCIÓN DE LA POBREZA Y LA DESIGUALDAD, MERPD

Apoyar la elaboración de un diagnóstico y unas propuestas concretas sobre la problemática del sector de la vivienda y cuantificar el impacto de la vivienda sobre la vulnerabilidad de los hogares y sobre los niveles de pobreza, evaluando los costos de oportunidad que enfrentan el Gobierno y los hogares cuando invierten en adquisición o mejoramiento de vivienda

CONTRATO DE CONSULTORÍA No. 192-04
Econ. Jorge Enrique Torres Ramírez
Diciembre de 2005

CONTENIDO

1. **DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN NACIONAL ACTUAL CON RESPECTO A LA VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON VARIABLES DE POBREZA**
2. **APLICACIÓN DE MÉTODOS CUANTITATIVOS**
 - 2.1 Determinar la probabilidad de que un hogar sea pobre de acuerdo a la condición de tenencia de la vivienda
 - 2.2 Peso de la vivienda dentro de los activos del hogar
 - 2.3 Aporte de la vivienda en la vulnerabilidad del hogar frente a choques negativos
 - 2.4 Costos de oportunidad de los hogares por invertir en vivienda
 - 2.5 Incidencia del gasto público en vivienda y servicios públicos (nacional y local) sobre la disminución de la pobreza y su costo de oportunidad
3. **DIAGNÓSTICO SECTORIAL**
 - 3.1 Financiación de vivienda y en particular para hogares de bajos ingresos
 - 3.2 Acceso a suelo apto para desarrollo de vivienda
 - 3.3 Políticas nacionales de vivienda
 - 3.4 Políticas locales de vivienda
 - 3.5 Seguridad en la tenencia (propiedad, arriendo, leasing, etc.)
4. **PROPUESTA DE LA ESTRATEGIA QUE EL PAÍS DEBE SEGUIR PARA LOGRAR IMPORTANTES AVANCES EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDA**
 - 4.1 Consolidación de la institucionalidad
 - 4.2 Profundización de la descentralización en la formulación e implementación de la política de vivienda
 - 4.3 Un modelo de gestión Estatal sobre el sector pertinente con las condiciones habitacionales y socioeconómicas de los hogares
 - 4.4 Ampliación de los programas e instrumentos de la política de vivienda
 - 4.5 Desarrollo de los mercados relacionados con el mercado habitacional

1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN NACIONAL ACTUAL CON RESPECTO A LA VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON VARIABLES DE POBREZA

Déficit habitacional en cabecera

Año 2003

Componente	No.	%
Hogares	7,732,166	100.0
Hogares sin carencias	5,398,821	69.8
Total Déficit (1 + 2)	2,333,345	30.2
1 Déficit cuantitativo	1,531,237	19.8
1 Hogares que cohabitan	1,368,258	17.7
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	27,596	0.4
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra *	15,712	0.2
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	38,643	0.5
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	81,028	1.0
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0	0.0
2 Déficit cualitativo	802,108	10.4
1 Sin paredes o pisos (estructura)	121,050	1.6
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	329,879	4.3
3 Hacinamiento	283,247	3.7
4 Sin estructura y sin servicios	24,443	0.3
5 Sin estructura y hacinamiento	33,617	0.4
6 Sin servicios y hacinamiento	5,497	0.1
7 Sin estructura, servicio de energía y recolección de basuras, y hacinamiento	4,375	0.1

* Hogares con piso en tierra: **211.025** (a nivel nacional: **932.256**)

Fuente: Encuesta Continua de Hogares, ECH - DANE 2003. Cálculos DNP

Categorías del déficit habitacional según tipo de tenencia Cabecera 2003

COMPONENTE	PROPIA PAGADA	PROPIA PAGANDO*	ARRIENDO	OTRA
	%	%	%	%
Hogares	100.0	100.0	100.0	100.0
Hogares sin carencias	82.0	94.8	73.1	53.9
Total Déficit (1 + 2)	18.0	5.2	26.9	46.1
1 Déficit cuantitativo	4.7	0.1	14.9	31.9
1 Hogares que cohabitan	1.3	0.0	14.1	26.1
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	0.5	0.0	0.3	2.9
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.4	0.0	0.0	0.1
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	1.6	0.1	0.2	2.6
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.9	0.0	0.3	0.2
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0	0.0
2 Déficit cualitativo	13.3	5.1	12.0	14.1
1 Sin paredes o pisos (estructura)	1.7	0.3	0.6	1.9
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	8.4	3.2	4.8	6.4
3 Hacinamiento	2.1	0.9	6.1	4.2
4 Sin estructura y sin servicios	0.0	0.0	0.0	0.0
5 Sin estructura y hacinamiento	0.4	0.1	0.2	0.7
6 Sin servicios y hacinamiento	0.7	0.4	0.3	0.9

* Hogares propietarios de vivienda en proceso de pago:

513,040

Reporte de préstamos vigentes de vivienda por tipo de entidad:

- Banco o Corporación de Ahorro y Vivienda:

60.2%

- Fondo de empleados o cooperativas:

9.2%

- Empresa donde trabaja o trabajó algún miembro del hogar:

10.4%

- Fondo Nacional de Ahorro:

7.7%

- Otra entidad:

15.5%

Tipo de tenencia según categorías del déficit habitacional

Cabecera 2003

COMPONENTE	PROPIA PAGADA	PROPIA PAGANDO	ARRIENDO	OTRA	TOTAL
	%	%	%	%	%
Hogares	46.2	6.1	36.8	10.9	100.0
Hogares sin carencias	49.6	7.5	35.2	7.7	100.0
Total Déficit (1 + 2)	35.3	1.4	42.0	21.3	100.0
1 Déficit cuantitativo	19.5	0.1	49.2	31.2	100.0
1 Hogares que cohabitan	7.1	0.0	60.0	32.9	100.0
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	33.6	0.1	16.5	49.8	100.0
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	93.3	0.0	0.0	6.7	100.0
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	66.5	0.6	8.0	24.9	100.0
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	78.9	0.0	17.4	3.7	100.0
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2 Déficit cualitativo	49.6	2.5	35.5	12.4	100.0
1 Sin paredes o pisos (estructura)	64.8	1.7	16.5	17.0	100.0
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	59.1	3.0	27.2	10.7	100.0
3 Hacinamiento	25.8	1.5	60.4	12.3	100.0
4 Sin estructura y sin servicios	75.8	0.0	0.0	24.2	100.0
5 Sin estructura y hacinamiento	54.0	2.5	20.8	22.7	100.0
6 Sin servicios y hacinamiento	59.0	4.9	18.6	17.5	100.0

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Categorías del déficit habitacional según género del jefe de hogar Cabecera 2003

COMPONENTE	MASCULINO	FEMENINO
	%	%
Hogares	100.0	100.0
Hogares sin carencias	76.0	77.2
Total Déficit (1 + 2)	24.0	22.8
1 Déficit cuantitativo	11.4	10.7
1 Hogares que cohabitan	9.0	8.0
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	0.5	0.8
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.2	0.2
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	1.1	1.2
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.5	0.6
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0
2 Déficit cualitativo	12.6	12.0
1 Sin paredes o pisos (estructura)	1.3	1.2
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	6.3	6.9
3 Hacinamiento	4.0	3.2
4 Sin estructura y sin servicios	0.0	0.0
5 Sin estructura y hacinamiento	0.4	0.2
6 Sin servicios y hacinamiento	0.6	0.5

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Género del jefe de hogar según categorías del déficit habitacional

Cabecera 2003

COMPONENTE	MASCULINO	FEMENINO	TOTAL
	%	%	%
Hogares	65.8	34.2	100.0
Hogares sin carencias	65.4	34.6	100.0
Total Déficit (1 + 2)	66.9	33.1	100.0
1 Déficit cuantitativo	67.0	33.0	100.0
1 Hogares que cohabitan	68.6	31.4	100.0
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	55.3	44.7	100.0
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	62.1	37.9	100.0
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	64.5	35.5	100.0
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	63.5	36.5	100.0
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0
2 Déficit cualitativo	66.8	33.2	100.0
1 Sin paredes o pisos (estructura)	67.8	32.2	100.0
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	63.7	36.3	100.0
3 Hacinamiento	70.8	29.2	100.0
4 Sin estructura y sin servicios	62.1	37.9	100.0
5 Sin estructura y hacinamiento	76.4	23.6	100.0
6 Sin servicios y hacinamiento	68.2	31.8	100.0

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Categorías del déficit habitacional según condición de pobreza

Cabecera 2003

COMPONENTE	NO POBRE	POBRE
	%	%
Hogares	100.0	100.0
Hogares sin carencias	85.9	63.8
Total Déficit (1 + 2)	14.1	36.2
1 Déficit cuantitativo	7.2	16.5
1 Hogares que cohabitan	6.4	11.6
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	0.2	1.3
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.0	0.4
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	0.5	1.9
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	0.0	1.2
7 Hogares sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0
2 Déficit cualitativo	6.9	19.8
1 Sin paredes o pisos (estructura)	0.7	1.9
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	5.0	8.6
3 Hacinamiento	1.0	7.3
4 Sin estructura y sin servicios	0.0	0.0
5 Sin estructura y hacinamiento	0.1	0.7
6 Sin servicios y hacinamiento	0.1	1.1

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Condición de pobreza según categorías del déficit habitacional

Cabecera 2003

COMPONENTE	NO POBRE	POBRE	TOTAL
	%	%	%
Hogares	57.1	42.9	100.0
Hogares sin carencias	64.2	35.8	100.0
Total Déficit (1 + 2)	34.1	65.9	100.0
1 Déficit cuantitativo	36.7	63.3	100.0
1 Hogares que cohabitan	42.3	57.7	100.0
2 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	14.2	85.8	100.0
3 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado y con pisos en tierra	2.7	97.3	100.0
4 Hogares sin acueducto, sin alcantarillado, sin paredes adecuadas y con pisos en tierra	0.0	0.0	0.0
5 Hogares sin alcantarillado y sin paredes adecuadas	26.6	73.4	100.0
6 Hogares sin alcantarillado y con pisos en tierra	4.8	95.2	100.0
2 Déficit cualitativo	31.7	68.3	100.0
1 Sin paredes o pisos (estructura)	32.9	67.1	100.0
2 Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía - basuras)	43.4	56.6	100.0
3 Hacinamiento	15.6	84.4	100.0
4 Sin estructura y sin servicios	37.9	62.1	100.0
5 Sin estructura y hacinamiento	11.7	88.3	100.0
6 Sin servicios y hacinamiento	11.9	88.1	100.0

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Distribución de los hogares pobres según situación de déficit y tipo de vivienda

Cabecera 2003

Tipo de vivienda	Pobres sin déficit	Pobres con déficit	Total cabecera (pobres y no pobres)
Casa	63.4	73.6	62.3
Apartamento	33.7	17.3	34.0
Otro	2.9	9.1	3.7
Total	100.0	100.0	100.0

Pobres sin déficit: 2.313.452

Pobres con déficit: 1.313.279

Total cabecera: 8.445.433

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres según situación de déficit y materiales de la vivienda

Cabecera 2003

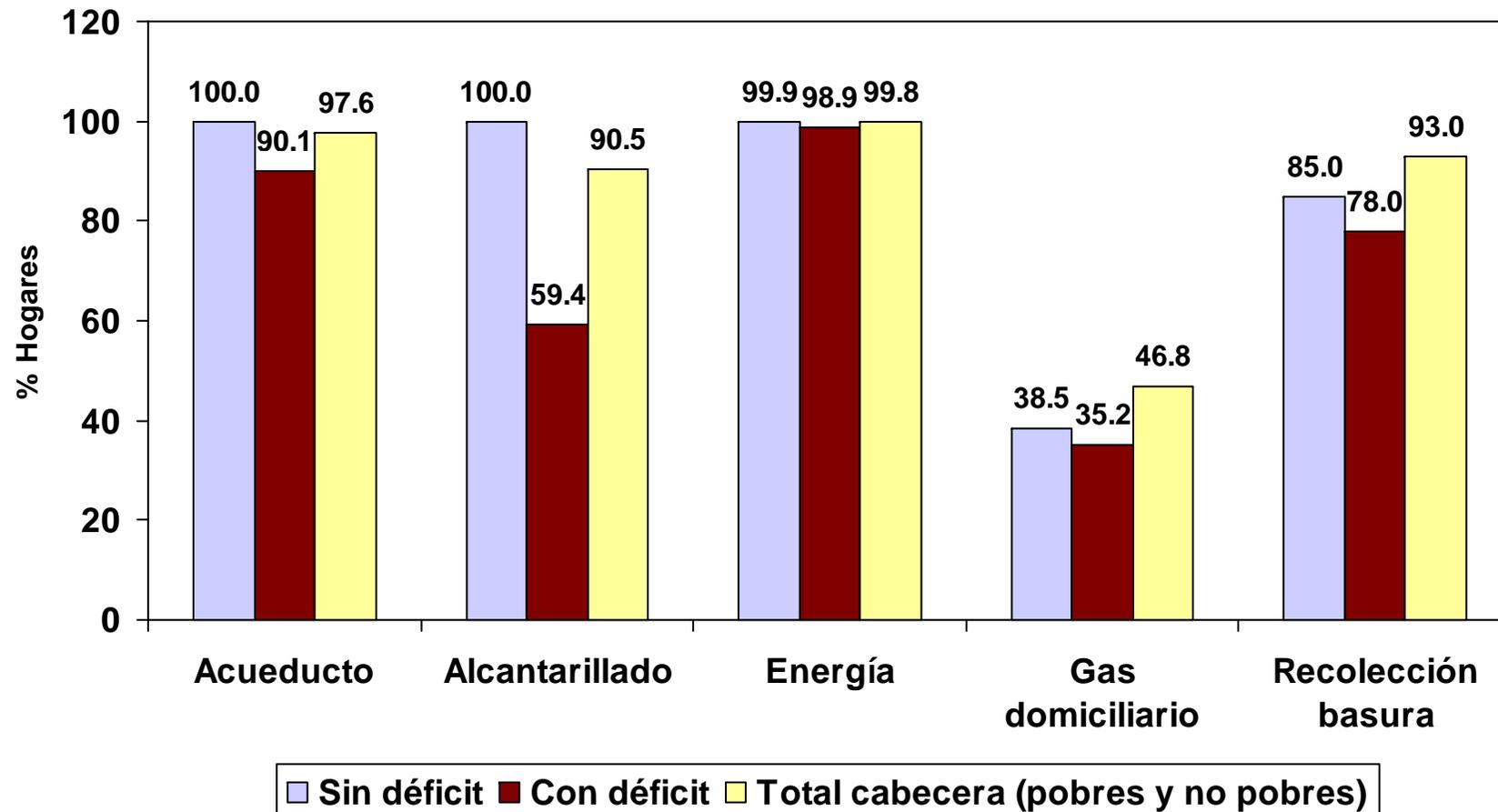
Material		Pobres sin déficit	Pobres con déficit
Paredes	Bloque, ladrillo, piedra, madera pulida	91.7	77.2
	Otros materiales estables	6.8	8.2
	Materiales inestables	1.5	14.6
	Total	100.0	100.0
Pisos	Baldosa, vinilo, tableta, ladrillo, madera pulida	49.7	22.8
	Madera burda, tabla, tablón, otro vegetal	3.8	7.9
	Cemento o gravilla	44.3	54.1
	Tierra o arena	0.0	13.7
	Otro material	2.2	1.5
	Total	100.0	100.0

Pobres sin déficit: 2.313.452

Pobres con déficit: 1.313.279

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

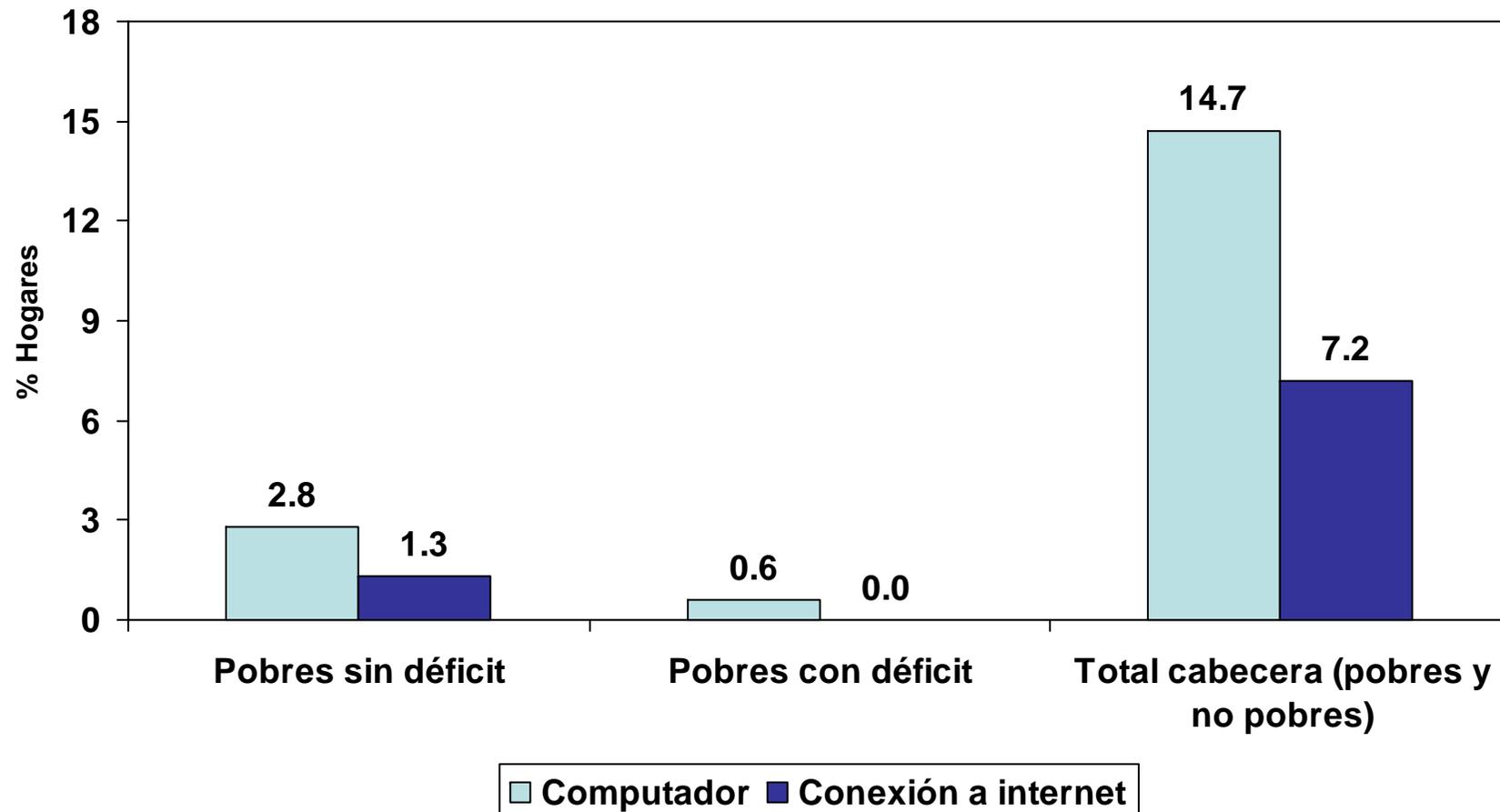
Hogares pobres según situación de déficit y conexión a servicios públicos domiciliarios Cabecera 2003



Pobres sin déficit: 2.313.452; Pobres con déficit: 1.313.279; Total cabecera: 8.445.433

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres según situación de déficit y disponibilidad de computador e Internet Cabecera 2003



Pobres sin déficit: 2.313.452; Pobres con déficit: 1.313.279; Total cabecera: 8.445.433
Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres según situación de déficit y tipo de riesgo que afecta la vivienda

Cabecera 2003

Tipo de riesgo	Pobres sin déficit	Pobres con déficit	Total cabecera (pobres y no pobres)
Inundaciones	13.8	12.4	5.7
Avalanchas, derrumbes o deslizamientos	6.1	5.6	2.3
Desbordamientos, crecientes, arroyos	12.2	11.1	5.5
Hundimientos del terreno	5.3	4.7	3.2
Fallas geológicas	1.3	1.2	1.0

Pobres sin déficit: 2.313.452

Pobres con déficit: 1.313.279

Total cabecera: 8.445.433

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres según ubicación de las viviendas cerca de factores contaminantes

Cabecera 2003

Factor	Pobres sin déficit	Pobres con déficit	Total cabecera (pobres y no pobres)
Fabricas o industrias	5.9	5.5	7.7
Basureros	4.2	3.8	2.2
Plazas de mercado o mataderos	8.2	7.6	6.2
Aeropuertos	1.8	1.6	1.7
Terminales de buses	1.2	1.2	3.2
Caños de aguas negras	18.4	16.9	10.3
Plantas de tratamiento de aguas residuales	0.1	0.1	0.1
Líneas de transporte de hidrocarburos	0.2	0.2	0.3
Líneas de energía de alta tensión	2.9	2.6	2.9

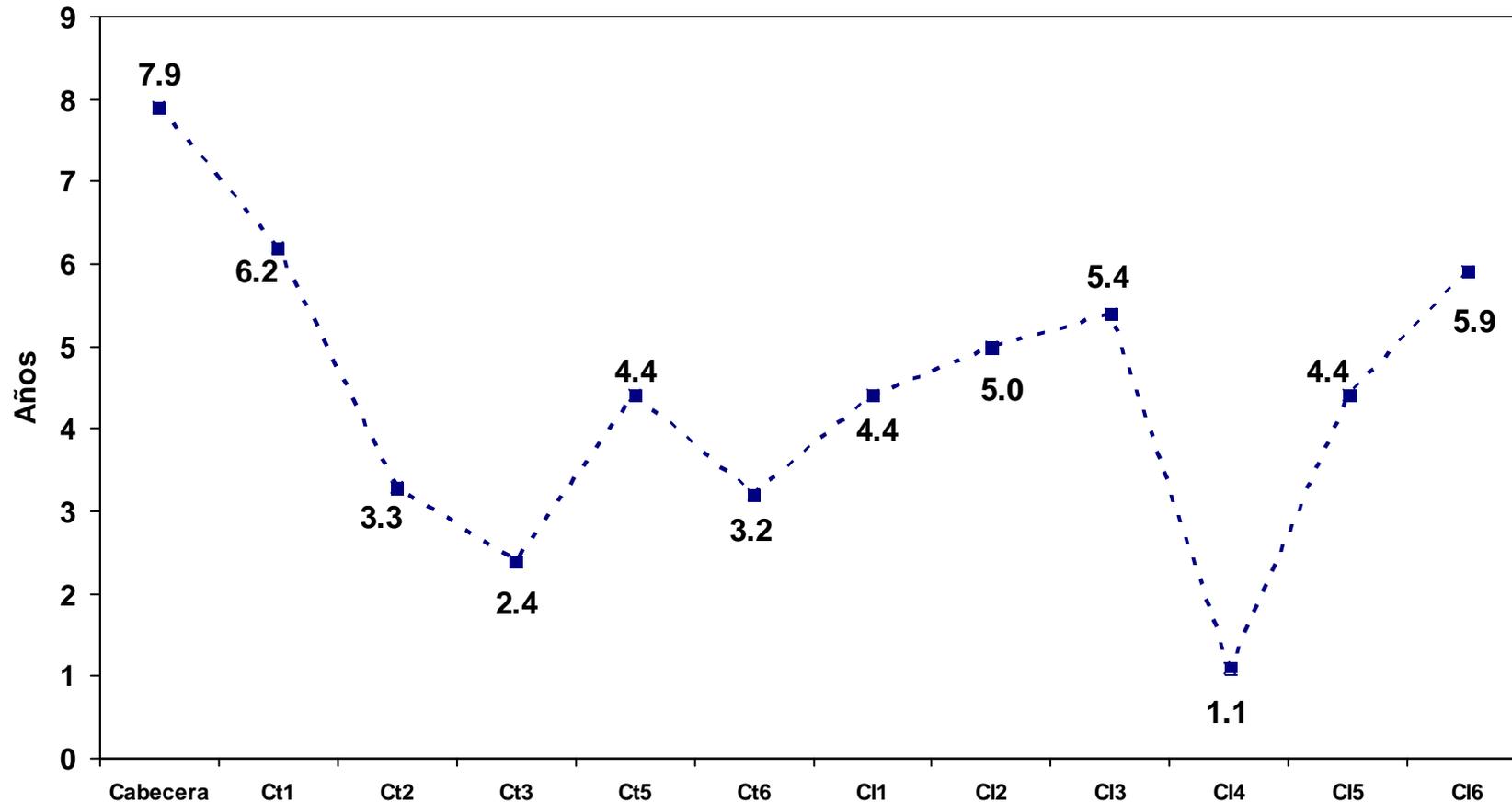
Pobres sin déficit: 2.313.452

Pobres con déficit: 1.313.279

Total cabecera: 8.445.433

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

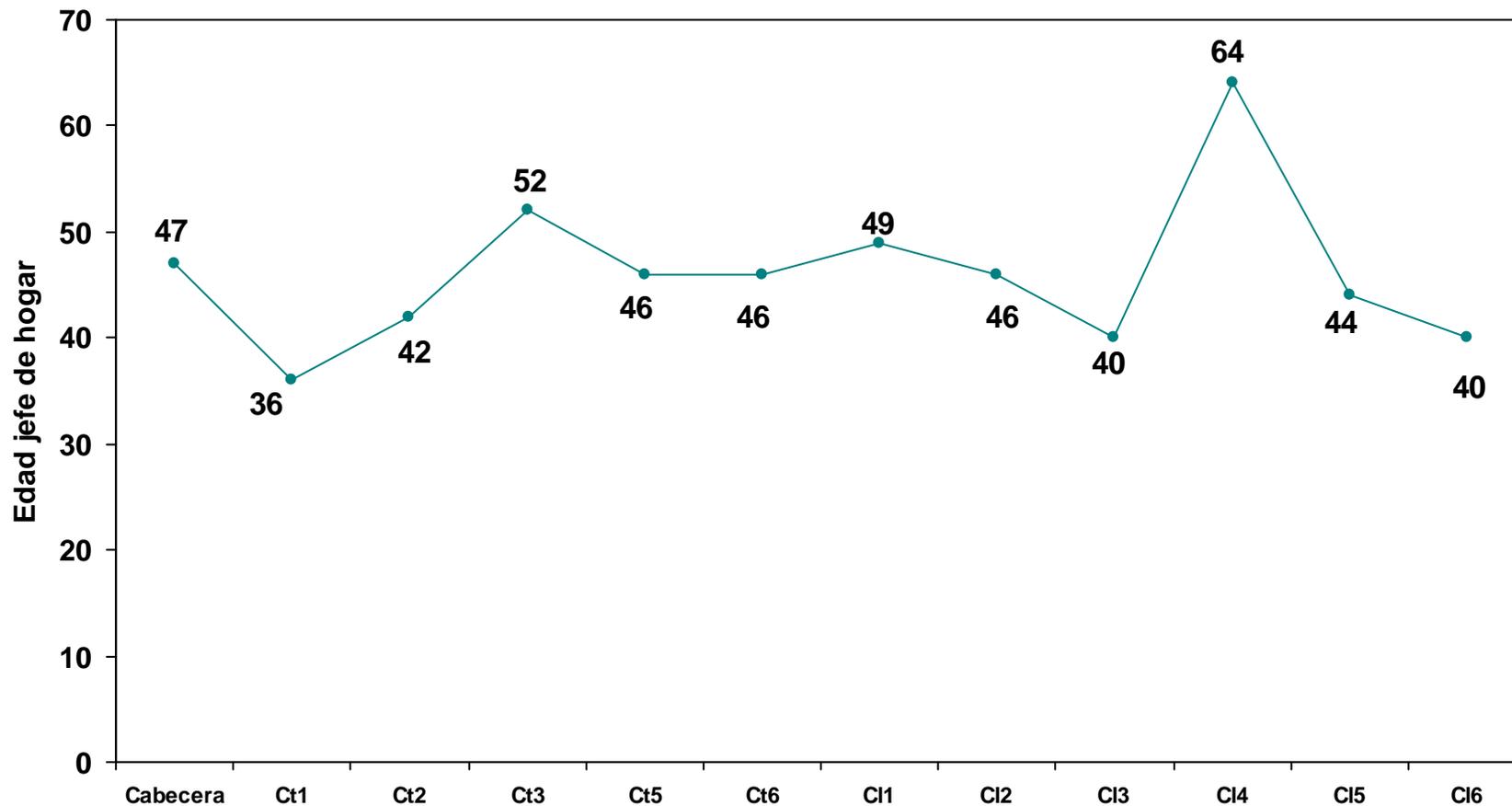
Escolaridad promedio del jefe de hogar Total y pobres con déficit por categorías Cabecera 2003



Ct1: Cohabitación, Ct2: Sin acueducto, alcantarillado y paredes adecuadas; Ct3: Sin acueducto, alcantarillado y con pisos en tierra; Ct5: Sin alcantarillado y paredes adecuadas; Ct6: Sin alcantarillado y con pisos en tierra; Cl1: Sin paredes o pisos (estructura); Cl2: Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía – basuras); Cl3: Hacinamiento; Cl4: Sin estructura y sin servicios; Cl5: Sin estructura y hacinamiento; Cl6: Sin servicios y hacinamiento; Cl7: Sin estructura, servicio de energía y recolección de basuras, y hacinamiento

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

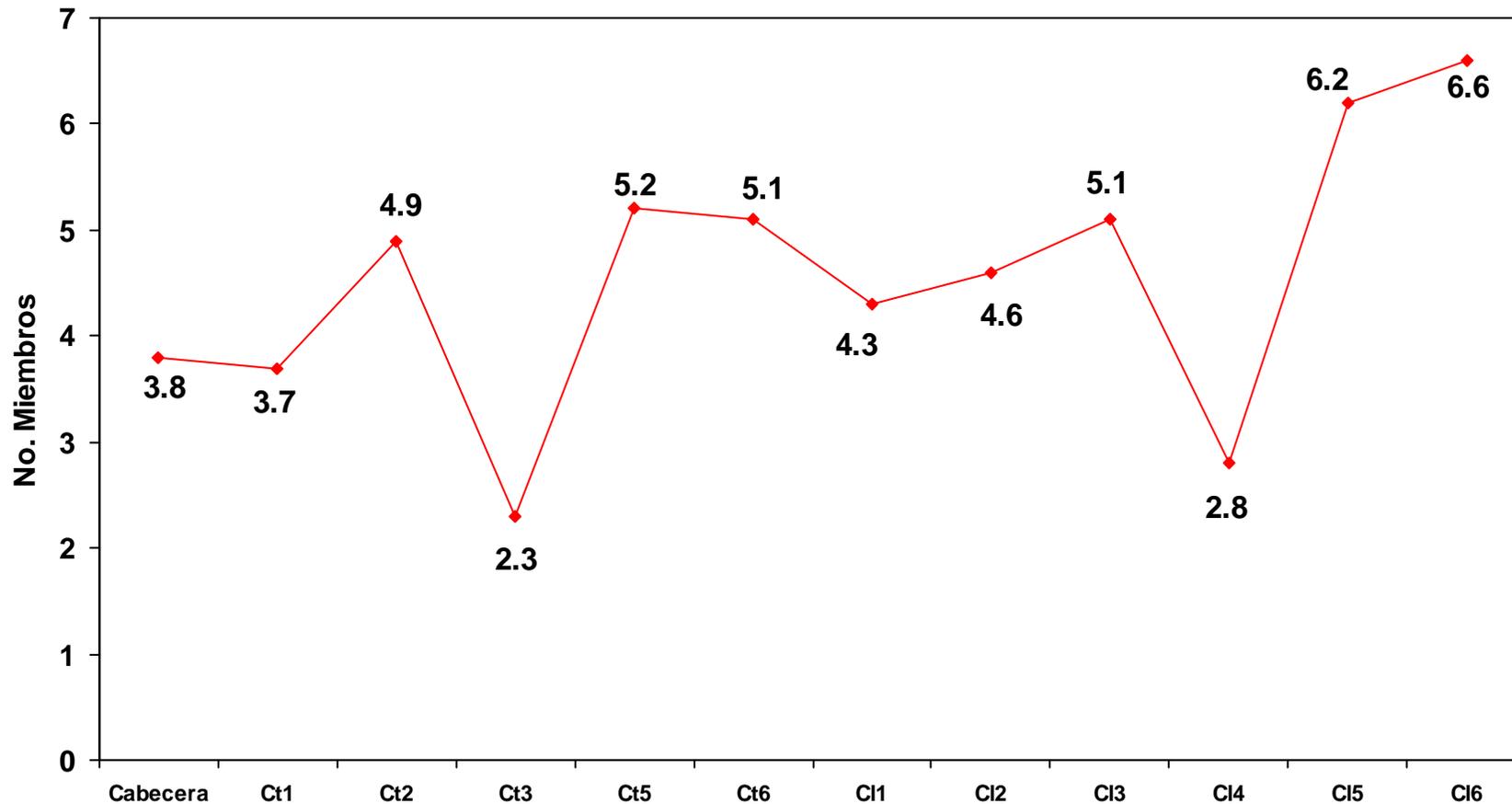
Edad promedio del jefe de hogar Total y pobres con déficit por categorías Cabecera 2003



Ct1: Cohabitación, Ct2: Sin acueducto, alcantarillado y paredes adecuadas; Ct3: Sin acueducto, alcantarillado y con pisos en tierra; Ct5: Sin alcantarillado y paredes adecuadas; Ct6: Sin alcantarillado y con pisos en tierra; C11: Sin paredes o pisos (estructura); C12: Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía – basuras); C13: Hacinamiento; C14: Sin estructura y sin servicios; C15: Sin estructura y hacinamiento; C16: Sin servicios y hacinamiento; C17: Sin estructura, servicio de energía y recolección de basuras, y hacinamiento

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

Tamaño promedio del hogar Total y pobres con déficit por categorías Cabecera 2003



Ct1: Cohabitación, Ct2: Sin acueducto, alcantarillado y paredes adecuadas; Ct3: Sin acueducto, alcantarillado y con pisos en tierra; Ct5: Sin alcantarillado y paredes adecuadas; Ct6: Sin alcantarillado y con pisos en tierra; CI1: Sin paredes o pisos (estructura); CI2: Sin servicios (acueducto, alcantarillado, energía – basuras); CI3: Hacinamiento; CI4: Sin estructura y sin servicios; CI5: Sin estructura y hacinamiento; CI6: Sin servicios y hacinamiento; CI7: Sin estructura, servicio de energía y recolección de basuras, y hacinamiento

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres y total según posición ocupacional del jefe de hogar Cabecera 2003

Posición ocupacional	Pobres sin déficit	Pobres con déficit	Total cabecera (pobre y no pobre)
Desocupado e inactivo	28.1	21.9	26.2
Obrero o empleado de empresa particular	26.1	25.3	26.2
Obrero o empleado del Gobierno	1.3	1.0	6.2
Jornalero o peón	1.8	2.1	1.0
Empleado doméstico	2.4	4.9	1.9
Profesional independiente	0.1	0.2	1.7
Trabajador independiente o por cuenta propia	36.8	40.6	30.8
Patrón o empleador	1.9	1.7	4.6
Trabajador de su propia finca o de finca en arriendo o aparcería	0.9	1.8	0.8
Trabajador familiar sin remuneración	0.6	0.5	0.5
Ayudante sin remuneración	0.0	0.0	0.1
Total	100.0	100.0	100.0

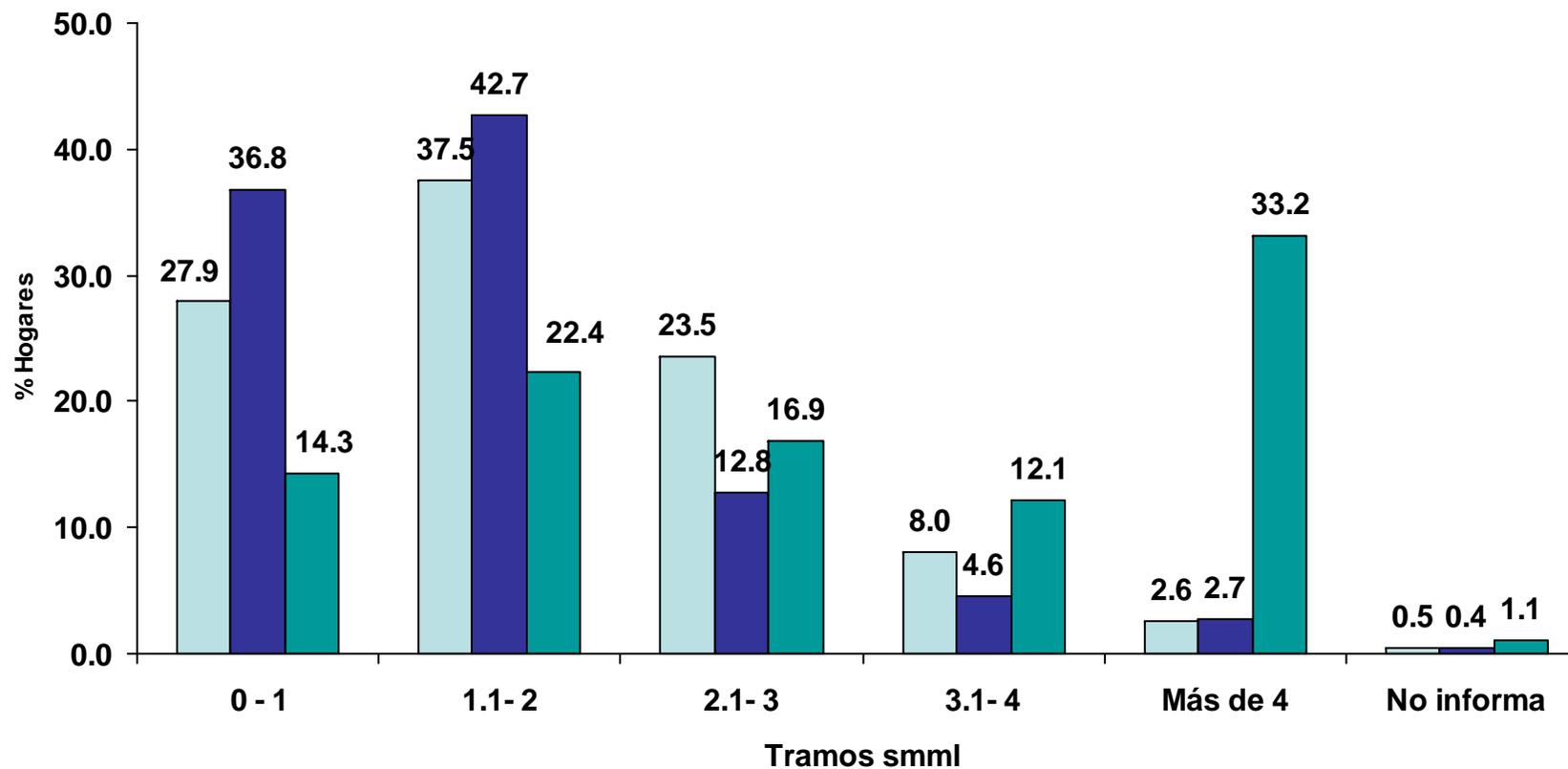
Pobres sin déficit: 2.313.452

Pobres con déficit: 1.313.279

Total cabecera: 8.445.433

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Hogares pobres y total según tramos de smml Cabecera 2003



■ Pobres sin déficit
 ■ Pobres con déficit
 ■ Total cabecera (pobre y no pobre)

Distribución para el total nacional:
 0 - 1: 20.0% 2.1 - 3: 16.4% Más de 4: 26.8%
 1.1 - 2: 25.3% 3.1 - 4: 10.6% No informa: 1.0%

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE 2003. Cálculos Consultor

Participación de los hogares en los deciles de ingreso per cápita Cabecera 2003

Decil	Pobre				No pobre				Total
	Sin déficit	Con déficit			Sin déficit	Con déficit			
		Total	Cuantitativo	Cualitativo		Total	Cuantitativo	Cualitativo	
1	51.9	48.1	25.5	22.6	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
2	55.9	44.1	19.8	24.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
3	54.1	45.9	16.5	29.4	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
4	64.1	35.8	14.9	20.8	0.2	0.0	0.0	0.0	100.0
5	70.4	29.6	14.0	15.6	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
6	54.3	18.9	10.3	8.6	18.6	8.3	4.0	4.2	100.0
7	10.7	1.1	0.4	0.7	68.6	19.5	10.5	9.0	100.0
8	0.0	0.0	0.0	0.0	83.9	16.1	8.5	7.6	100.0
9	0.0	0.0	0.0	0.0	86.4	13.6	6.8	6.8	100.0
10	0.1	0.0	0.0	0.0	94.1	5.9	2.6	3.2	100.0

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Déficit habitacional en resto

Año 2003

Componente	No.	%
Hogares	2,748,675	100.0
Hogares sin carencias	1,192,768	43.4
Total Déficit (1) = (2)+(5)	1,555,907	56.6
Déficit cuantitativo (2) = (3) + (4)	303,376	11.0
Hogares que cohabitan (3)	95,578	3.5
Hogares en viviendas no susceptibles a mejorar (4)	207,798	7.6
Hogares sin acueducto, sin servicio sanitario y sin paredes adecuadas	27,974	1.0
Hogares sin acueducto, sin servicio sanitario y con pisos en tierra	179,824	6.5
Déficit cualitativo (5)	1,252,531	45.6
Hogares sin servicio sanitario y sin paredes adecuadas	5,862	0.2
Hogares sin servicio sanitario y con pisos en tierra	173,972	6.3
Sin paredes o pisos	185,527	6.7
Sin servicios	532,028	19.4
Acueducto solo	390,952	14.2
Servicio sanitario solo	141,076	5.1
Hacinamiento	56,728	2.1
Sin estructura y servicios ¹	167,756	6.1
Sin estructura y hacinamiento ²	29,635	1.1
Sin servicios y hacinamiento ³	60,981	2.2
Sin estructura, servicios y hacinamiento ³	40,042	1.5

¹ Se compone de la intersección de las viviendas que tienen materiales inadecuados en paredes o pisos en tierra y no tienen servicios públicos

² Se compone de la intersección de las viviendas que tienen materiales inadecuados en paredes o pisos en tierra y se encuentran en hacinamiento

³ Se compone de la intersección de las viviendas con paredes con materiales inadecuados o pisos en tierra y sin servicios y con hacinamiento

Valoración del aporte de la vivienda en la vulnerabilidad del hogar frente a choques negativos

Metodología

- Modelo probit
- Variable dependiente: Pobreza
- Distribución logística

Choques negativos

- Enfermedad grave
- Abandono del lugar de residencia habitual
- Víctima de atracos o robos
- Víctima de homicidios o asesinatos
- Víctima de lesiones personales o violaciones
- Víctima de secuestros o desapariciones
- Víctima de extorsiones o chantajes
- Víctima de desalojos
- Desocupación (jefe de hogar)

Valoración del aporte de los activos del hogar en la vulnerabilidad frente a choques negativos

Activos del hogar

- Género del jefe de hogar
- Edad del Jefe de hogar
- Años de educación del jefe de hogar
- Tasa de ocupación del hogar
- Recibo de dinero por pensiones (algún miembro)
- Recibo de dinero por cesantías (algún miembro)
- Afiliación al régimen contributivo de salud
- Vivienda propia
- Activos físicos (Tenencia de carro; Ingreso por arriendo de casas, apartamentos, fincas de recreo, etc.)
- Activos financieros (Intereses por préstamos a particulares, CDT o dividendos por acciones)
- Vinculación a empresa grande (algún miembro)
- Estudio en establecimientos privados (algún miembro)

Incidencia de los choques sobre la vulnerabilidad del hogar

Choque negativo		Total	Cabecera	Resto
Victima de lesiones personales o violaciones	Si tiene	0.6207	0.6511	0.5344
Victima de desalojos	Si tiene	0.0469	0.4708	-0.3350
Desocupación (jefe de hogar)	Si tiene	0.2285	0.2877	0.1022
Victima de secuestros o desapariciones	Si tiene	0.5607	0.2794	1.0658
Enfermedad grave	Si tiene	0.1961	0.2094	0.2350
Victima de homicidios o asesinatos	Si tiene	0.1840	0.1484	0.2598
Victima de atracos o robos	Si tiene	0.0743	0.0839	0.1960
Abandono del lugar de residencia habitual	Si tiene	0.1184	0.0172	0.5435
Victima de extorsiones o chantajes	Si tiene	0.2790	-0.0277	0.7436

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Incidencia de los activos sobre la vulnerabilidad del hogar

Activo	Total	Cabecera	Resto
Recibo de dinero por pensiones	-2.0415	-1.9444	-3.5343
Activos financieros	-1.0604	-1.5474	-0.2986
Activos físicos	-1.2059	-1.2121	-1.3805
Tenencia de carro	-0.8317	-1.0220	-1.1650
Afiliación al régimen contributivo de salud	-0.9267	-0.9449	-1.1911
Trabajo en empresa grande (algún miembro)	-0.8118	-0.8553	-0.4801
Recibo de dinero por cesantías	-0.5391	-0.4389	-1.2618
Estudio en establecimiento privado (algún miembro)	-0.2745	-0.3402	-1.0742
Años de educación del jefe de hogar	-0.1493	-0.1852	-0.1226
Vivienda propia pagada (respecto al arriendo)	-0.2994	-0.1801	0.0288
Género femenino del jefe de hogar	0.0925	-0.0670	0.3876
Edad del jefe de hogar	-0.0211	-0.0272	-0.0205
Tasa de ocupación del hogar	-0.0192	-0.0177	-0.0229

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Probabilidad que un hogar sea pobre de acuerdo a la condición de tenencia de la vivienda

Tipo de tenencia de la vivienda	Total	Cabecera	Resto
Propia pagada	0	0	0
Propia pagando	0.3739	0.2528	0.6091
Arrendada	0.2994	0.1801	-0.0288
Otro tipo	0.2139	0.2423	-0.0171

Tipo de tenencia de la vivienda	Total	Cabecera	Resto
Propia pagada	-0.2994	-0.1801	0.0288
Propia pagando	0.0745	0.0727	0.6379
Arrendada	0	0	0
Otro tipo	-0.0855	0.0622	0.0117

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

Probabilidad que un hogar sea pobre según la condición de calidad habitacional (déficit de vivienda)

Tipo de déficit de vivienda	Total	Cabecera	Resto
Sin déficit	0	0	0
Con déficit cualitativo	0.3844	0.6300	0.2926
Con déficit cuantitativo	0.1980	0.2041	0.1984

Fuente: Encuesta de Calidad de Vida, ECV - DANE 2003. Cálculos Consultor

2. APLICACIÓN DE MÉTODOS CUANTITATIVOS

Estimación del número de hogares en asentamientos precarios

Condición		Cabecera*		Resto**	
		No.	%	No.	%
1.	Hogares en viviendas no susceptibles de mejorar	224	17.0	0	0.0
2.	Hogares que presentan déficit cualitativo	847	63.0	748	73.9
	2.1. Hacinamiento	315	23.4	17	1.6
	2.2. Materiales inadecuados	134	9.9	33	3.2
	2.3. Acueducto	47	3.5	15	1.5
	2.4. Alcantarillado	350	26.0	684	67.6
3.	Riesgo	274	20.3	264	26.1
Total		1.346	100.0	1,012	100.0

* Fuente: DNP - Meta 11 – Objetivos de desarrollo del milenio (Estimación DNP)

** Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

2.1 Determinar la probabilidad de que un hogar sea pobre de acuerdo a la condición de tenencia de la vivienda

a) Metodología

- Modelo probit – Procesamiento en SAS
- Fuente de información: Encuesta de Calidad de Vida, ECV – DANE, 2003
- Variable dependiente: Pobreza (ingreso)
- Variables independientes de dos tipos:
 - Eventos que amenazan a los hogares (choques negativos), subdivididos a su vez en grupos:
 - Idiosincrásicos
 - Covariantes
 - Activos del hogar
 - Demográficos
 - Capital humano
 - Mercado laboral
 - Seguros (pensiones y cesantías)
 - Capital social, etc.
- Distribución logística

b) Variables independientes del modelo

Choques negativos

- Enfermedad grave
- Abandono del lugar de residencia habitual
- Víctima de atracos o robos
- Víctima de homicidios o asesinatos
- Víctima de lesiones personales o violaciones
- Víctima de secuestros o desapariciones
- Víctima de extorsiones o chantajes
- Víctima de desalojos
- Desocupación (jefe de hogar)

Activos del hogar

- Género del jefe de hogar
- Edad del jefe de hogar
- Educación del jefe de hogar
- Tasa de ocupación del hogar
- Recibo de dinero por pensiones (algún miembro)
- Recibo de dinero por cesantías (algún miembro)
- Afiliación al régimen contributivo de salud
- Tenencia de vivienda propia
- Activos físicos (Ingreso por arriendo de casas, apartamentos, fincas de recreo, lotes, vehículos, maquinaria y equipo)
- Activos financieros (Intereses por préstamos a particulares, CDT o dividendos por acciones)
- Tenencia de carro
- Vinculación a empresa grande (algún miembro)
- Estudio en establecimientos privados (algún miembro)

c) Resultados (1/2)

Incidencia de los choques sobre la probabilidad de que un hogar sea pobre
(Efecto marginal. Variación porcentual)

Choque negativo	Nacional	Cabecera	Resto
Víctima de lesiones personales o violaciones	3.30	3.54	1.65
Víctima de desalojos	1.00	3.01	-1.15
Desocupación (jefe de hogar)	1.36	1.58	0.33
Víctima de secuestros o desapariciones	3.14	1.49	3.98
Enfermedad grave	1.12	1.21	0.79
Víctima de homicidios o asesinatos	1.14	0.88	0.78
Abandono del lugar de residencia actual	1.13	0.53	2.01
Víctima de atracos o robos	0.47	0.45	0.78
Víctima de extorsiones o chantajes	1.65	-0.01	2.79

Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

c) Resultados (2/2)

Incidencia de los activos sobre la probabilidad de que un hogar sea pobre
(Efecto marginal. Variación porcentual)

Activo	Nacional	Cabecera	Resto
Tenencia de la vivienda Propia pagada Informal	0.68	1.69	0.25
Tenencia de la vivienda Propia pagando Informal	4.16	1.19	9.30
Tenencia de la vivienda Otro tipo	-0.07	0.53	0.22
Tenencia de la vivienda Propia pagando Formal	0.15	0.05	0.65
Género del jefe de hogar	0.11	-0.43	1.42
Edad del jefe de hogar	-1.35	-1.63	-0.74
Tenencia de la vivienda Propia pagada Formal	-1.18	-1.72	0.24
Estudio en establecimiento privado (algún miembro)	-2.09	-2.00	-3.92
Ingreso por cesantías en el año de la encuesta (algún miembro)	-2.69	-2.46	-4.82
Trabajo en empresa grande (algún miembro)	-4.07	-4.90	-1.72
Afiliación al régimen contributivo de salud	-5.40	-5.51	-4.50
Tenencia de carro	-5.60	-5.90	-4.47
Rendimientos de los activos físicos	-6.57	-6.84	-5.09
Rendimientos de los activos financieros	-6.84	-8.83	-1.43
Tasa de ocupación del hogar	-9.70	-10.04	-8.40
Educación del jefe de hogar	-9.13	-10.72	-4.57
Ingreso por pensiones en el año de la encuesta (algún miembro)	-10.79	-11.07	-13.06

* Incluye ingreso por arriendo de casas, apartamentos, fincas de recreo, lotes, vehículos, maquinaria y equipo
Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

2.2 Peso de la vivienda dentro de los activos del hogar (1/3)

Se propone como una manera viable de abordar el peso de la vivienda dentro de los activos del hogar a través de los siguientes datos:

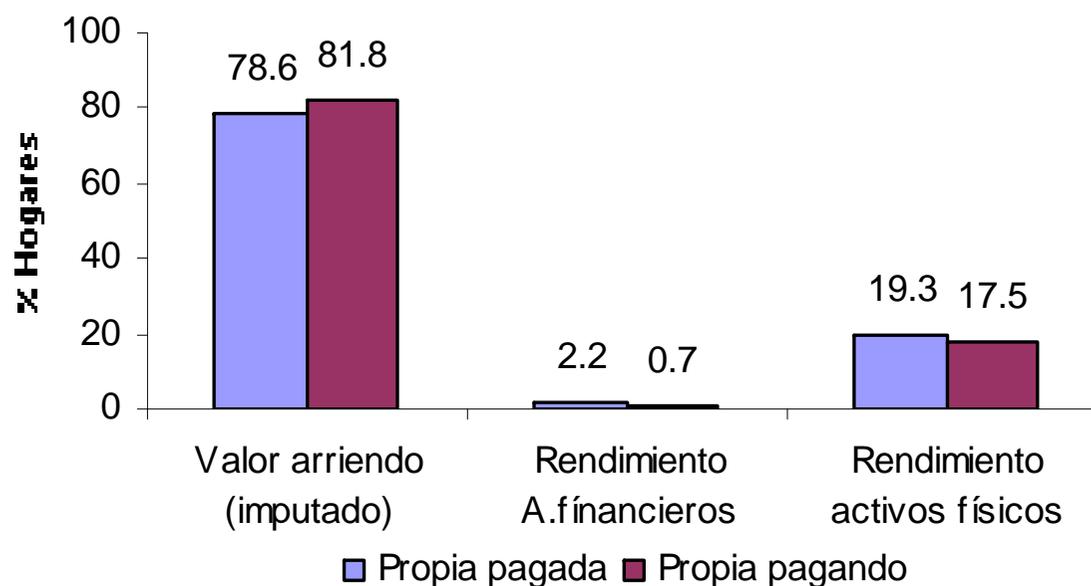
- Renta mensual de la vivienda. Arriendo imputado (goce)
- Rendimiento mensual de otros activos físicos y financieros

Rendimiento medio mensual de algunos activos del hogar por deciles de ingreso

Decil	Valor del arriendo (imputado)	Rendimiento activos financieros	Rendimiento activos físicos	Ingresos por pensiones
1	64,881	155	767	32
2	71,824	49	1,524	438
3	87,914	115	1,585	2,990
4	100,133	41	4,875	4,238
5	117,415	127	7,291	14,986
6	144,293	563	14,651	19,830
7	163,489	1,449	15,971	32,704
8	197,708	725	27,972	72,486
9	248,258	3,453	49,822	128,857
10	447,442	21,391	146,815	442,408
Total	183,125	3,712	33,930	92,216

2.2 Peso de la vivienda dentro de los activos del hogar (2/3)

Distribución de la participación de la renta de la vivienda sobre el total de las rentas de los activos del hogar
Población total

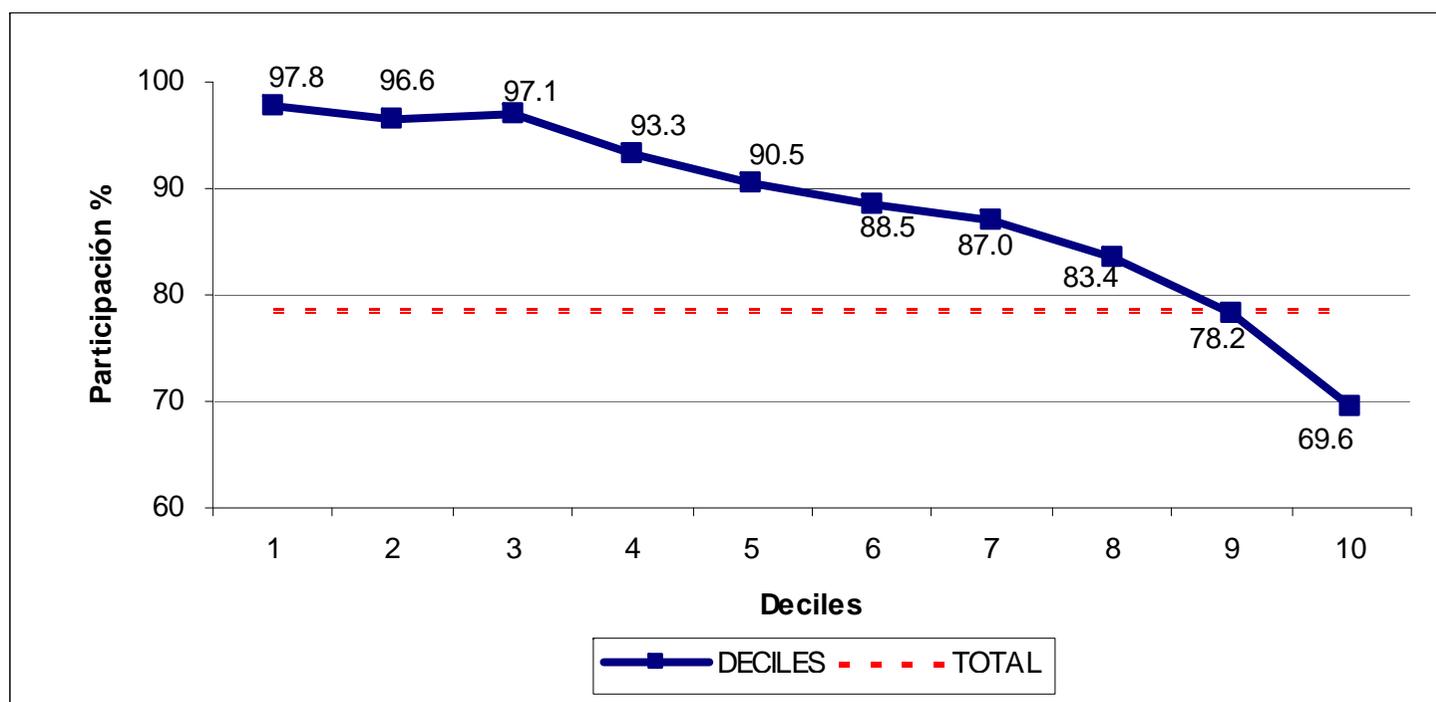


Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

2.2 Peso de la vivienda dentro de los activos del hogar (3/3)

Participación de la renta de la vivienda frente al rendimiento mensual de los activos del hogar (arriendo imputado, activos financieros, activos físicos) por deciles de ingreso

Vivienda propia pagada



Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

2.3 Aporte de la vivienda en la vulnerabilidad del hogar frente a choques negativos

Se construyó un modelo logit anidado de dos niveles (en dos etapas). La herramienta estadística que se utilizó es el paquete estadístico STATA versión 8. La definición del modelo es la siguiente:

a) El árbol de decisión consta de dos niveles:

TOP ----->

BOTTOM

Con Choque

Hogar pobre por insuficiencia de ingresos
Hogar no pobre por insuficiencia de ingresos

Sin Choque

Hogar pobre por insuficiencia de ingresos
Hogar no pobre por insuficiencia de ingresos

b) Construcción de la DATA

Vulnerabilidad del hogar en términos de la tenencia de la vivienda Incidencia de la tenencia de vivienda en la vulnerabilidad del hogar pobre frente a choques negativos

Variable	Coeficiente		
	Total	Cabecera	Resto
Tenencia de la vivienda propia pagando formal con choque pobre	-0.8950271	-0.8433006	
Tenencia de la vivienda propia pagada formal con choque pobre	-0.6089701	-0.5872649	
Tenencia de la vivienda propia pagada informal con choque pobre	-0.5411876		
Tenencia de la vivienda otro tipo con choque pobre	-0.1995821		
Tenencia de la vivienda propia pagada informal con choque no pobre	-0.5033052		
Tenencia de la vivienda propia pagada formal sin choque pobre	-0.3941237	-0.5434128	0.4628195
Tenencia de la vivienda propia pagando formal sin choque pobre	-0.3907952	-0.4766226	
Tenencia de la vivienda propia pagada informal sin choque pobre	-0.209083		0.324843
Tenencia de la vivienda otro tipo sin choque pobre	-0.1546817		0.4505655
Tenencia de la vivienda propia pagando informal sin choque pobre	0.5519543		1.504706

Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

A nivel nacional los resultados señalan que, frente a un hogar que no se haya visto afectado por un choque negativo y que no se clasifica como pobre, entre aquellos hogares pobres afectados por algún choque negativo (*el jefe del hogar perdió el empleo, el cónyuge perdió su empleo, otro miembro del hogar perdió su empleo, el hogar tuvo que cerrar el negocio del cual derivaba su ingreso y otra pérdida económica importante*), en orden de importancia el hogar disminuye su vulnerabilidad en tanto su vivienda sea:

- Formal, propia en proceso de pago
- Formal, propia totalmente pagada
- Informal, propia totalmente pagada
- Diferente a propia o en arriendo

Considerando variables que involucran algunos de los activos del hogar, dentro de los cuales se incluye la vivienda, la vulnerabilidad de un hogar pobre que afronta un choque negativo disminuye en la medida que el mismo:

- Reciba ingreso por concepto de pensiones
- Disponga de vehículo propio
- Obtenga rendimiento por activos físicos (arriendos, por ejemplo)
- Se encuentre afiliado al régimen contributivo de salud
- Su vivienda sea formal y propia en proceso de pago
- Su vivienda sea formal y propia pagada
- Algún miembro estudie en un establecimiento privado

2.4 Costos de oportunidad de los hogares por invertir en vivienda

Estructura del gasto nacional y por tipo de tenencia de la vivienda

Grupo de bienes y servicios	Nacional	Tipo de tenencia			
		Propia pagada	Propia pagando	Arriendo	Otro tipo
(1) Alimentos	29.6	29.9	20.1	28.5	41.4
(2) Mensuales, personales y TV	25.0	24.8	25.4	26.0	22.5
(3) Servicios	7.9	8.2	7.5	8.0	6.3
(4) Renta vivienda	7.4	12.2	2.3	0.0	10.0
(5) Anuales	6.5	7.2	8.0	5.6	4.2
(6) Educación y capacitación	6.2	5.7	9.4	6.4	5.0
(7) Trimestrales	6.1	5.8	5.0	6.7	6.4
(8) Arriendo y/o amortización	6.0	0.0	16.5	14.9	0.0
(9) Salud	4.4	4.9	4.0	3.9	4.1
(10) Administración e impuestos	0.9	1.4	1.8	0.0	0.0
Gasto total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

2.5 Incidencia del gasto público en vivienda y servicios públicos (nacional y local) sobre la disminución de la pobreza y su costo de oportunidad

Análisis de sensibilidad. Cambios en indicadores de pobreza después de subsidios
Total nacional, 2003

Subsidios	Magnitud subsidio Mill \$ año	Indicadores de pobreza			Reducción		
		Porcentaje (%)			Puntos porcentuales		
		H	PG=HI	P2	H	PG=HI	P2
Antes de subsidios		48.8	22.3	13.7			
Después de:							
Total Subsidios	1,267,900	48.0	21.6	13.1	0.8727	0.7197	0.5980
Energía eléctrica	545,007	48.4	22.0	13.4	0.4114	0.3143	0.2733
Telefonía	251,945	48.7	22.2	13.6	0.1799	0.1168	0.0912
Agua potable	230,023	48.7	22.2	13.6	0.1956	0.1357	0.1133
Alcantarillado	128,370	48.7	22.3	13.6	0.1221	0.0664	0.0551
Recolección basuras	30,405	48.8	22.3	13.7	0.0939	0.0573	0.0480
Subsidio Familiar Vivienda	57,468	48.8	22.3	13.7	0.0210	0.0243	0.0207
Gas natural domiciliario	24,682	48.8	22.3	13.7	0.0282	0.0159	0.0130
Total					1.0521	0.7308	0.6146

Nota: H=Incidencia, PG=HI=Brecha de pobreza, P2=FOSTER-GREER-THORBECKE

Fuente: ECV-DANE, 2003. Cálculos: Consultor

3. DIAGNÓSTICO SECTORIAL

3.1. Financiación de vivienda y en particular para hogares de bajos ingresos

a) Financiación dirigida a población de bajos ingresos

- Las familias con bajos ingresos reportan menor utilización de crédito para vivienda.
- Los hogares con ingreso inferior a tres smml propietarios de vivienda en proceso de pago acuden en mayor medida al Fondo Nacional de Ahorro y las empresas donde trabajan como fuente del crédito de vivienda
 - Con relación al subsidio:
 - Aproximadamente nueve de cada diez hogares conoce el subsidio, seis lo han solicitado y, de cada diez solicitantes, a siete les ha sido aprobado
 - Poco más de ocho de cada diez solicitudes de subsidio se dirigen a financiar la compra de vivienda nueva, y cerca de una de cada diez a procesos de construcción en sitio propio
 - El valor promedio del subsidio aprobado para hogares informales, a precios de 2005, fue superior al correspondiente a hogares formales
 - Uno de cada diez hogares postulantes con subsidio aprobado no lo utilizó por razones como no haber obtenido crédito complementario (principalmente), el costo de dicho crédito, etc.

- Considerando la población de hogares que obtuvo crédito (compra o construcción):
 - Por cada diez solicitantes informales hay 14 formales, y por cada diez aprobaciones de crédito a informales se registran 15 aprobaciones a hogares formales
 - La participación de solicitudes de crédito para autoconstrucción entre los hogares informales duplica la correspondiente en hogares formales
 - De cada 100 hogares la dinámica de solicitud y aprobación de crédito y subsidio señala que:
 - 45 no solicitaron crédito
 - 25 solicitaron crédito
 - 30 aplicaron simultáneamente a crédito y subsidio. De éstos:
 - ✓ 22 obtuvieron aprobación de crédito y subsidio
 - ✓ 5 consiguieron únicamente crédito
 - ✓ 1 obtuvo únicamente subsidio
 - ✓ 2 fueron rechazados en ambas solicitudes
 - Menos de la cuarta parte de los solicitantes de crédito contaban con ahorro programado al momento de la solicitud y de éstos, aproximadamente cuatro de cada seis correspondían a hogares formales. El ingreso mensual de la mayoría de estos hogares (formales e informales) oscila entre dos y tres smml
 - Como razones de rechazo a la solicitud del crédito se tienen, entre otras y en orden de importancia, las siguientes:
 - No aceptación de los codeudores
 - No contar con contrato de trabajo
 - No haber causado ahorro programado
 - Reporte negativo en centrales de riesgos
 - No poseer patrimonio

b) Oferta y demanda de crédito habitacional

- Aunque la banca hipotecaria registra una evolución positiva luego de la crisis del sector, aún presenta debilidades estructurales
- No obstante lo anterior, se resalta la experiencia y evolución de la titularización hipotecaria como reflejo de un cambio en las fuentes de fondeo y estructura de riesgos del sistema
- Características del sistema hipotecario en Colombia frente a otros países:

	Extensión media del crédito Años	Crédito / Valor vivienda	Tasa de interés real %	Sistema de financiamiento
Colombia	6 – 7	40 - 50	8 – 13	Tasa variable
Estados Unidos	25 – 30	70 - 100	3 – 5	Tasa fija
Alemania	22 – 23	60 - 70	4 – 5	Tasa fija y variable
Reino Unido	22 – 23	90 - 100	4 – 6	Tasa variable
España	18 – 20	80 - 90	0 – 3	Tasa variable

Fuente: European Central Bank (2003) y Clavijo (2004). En: Visión Colombia. II Centenario - 2019

- A manera ilustrativa de la situación actual y de la distancia existente entre los requerimientos de crédito habitacional (demanda), y el nivel de recursos disponible (oferta), estimaciones elaboradas en este sentido (Alberto Gutiérrez), indican la situación expuesta en la siguiente tabla

Requerimientos, oferta y déficit de financiación

Ingreso del hogar (smml)	Requerimientos anuales		Potencial (\$Billones) ³	Déficit (\$Billones)
	No. Viviendas/año (miles) ¹	Saldo a financiar/año (\$Billones) ²		
0 a 1	92	0.20	0	0.2
1 a 3	175	2.01	0.5 - 0.7	1.3 - 1.5
Más de 3	141	5.47	3.7 - 6.0	-0.5 - 1.8
Total	408	7.68	4.2 - 6.7	

¹ Agrega estimaciones sobre: nuevos hogares, demanda no deficitaria y demanda deficitaria

² Estimación del saldo resultante de la diferencia entre el costo (No. Viviendas por el precio), y la suma de: SFV (en los casos que aplica), aporte del ahorrador y proporción financiada del precio

³ Capacidad de financiación del sistema

- Características de la oferta y demanda de crédito habitacional dirigida a sectores de la población de bajos ingresos:
 - Demandantes:
 - Las solicitudes de subsidio se originan, especialmente, de los hogares de menores ingresos que disponen de ahorro programado y cuyo jefe de hogar es joven
 - En cuanto a la aprobación de la solicitud de subsidio:
 - ✓ La población de menor ingreso tiene mayor opción de obtener el subsidio
 - ✓ La experiencia laboral del postulante cuenta más que la formalidad de su ocupación
 - Factores que afectan positivamente la probabilidad de aprobación de crédito:
 - ✓ Ingreso del solicitante
 - ✓ Disponibilidad de subsidio aprobado
 - ✓ Disponibilidad de ahorro programado
 - ✓ Contrato escrito de trabajo (formal)

- Oferentes:

- Principales competidores en el mercado VIS: Bancos hipotecarios y CCF
- Principal línea de crédito: Vivienda nueva. En menor medida, usada y lotes con servicios
- No obstante la cartera se ofrece para financiar VIS tipo 1 y 2, se destina principalmente para las tipo 3 y 4, a solicitantes con ingresos entre uno y tres smml derivados de actividades formales
- La menor discriminación para clientes informales por crédito VIS se reporta en bancos, constructoras y ONGs
- Los créditos destinados a vivienda nueva de bancos hipotecarios cuentan con plazos más largos
- Las tasas de interés en pesos son más elevadas que sus equivalentes indexadas según UVR
- La cartera VIS se considera con un riesgo medio y bajo, el cual disminuye frente a la disponibilidad de subsidio aprobado por parte del solicitante
- No obstante los mecanismos de estudio aplicados y los requisitos exigidos la información sobre la capacidad de pago de los solicitantes informales es de baja calidad
- La calificación de una solicitud de crédito privilegia, en su orden:
 - ✓ Ingreso familiar
 - ✓ Formalidad
 - ✓ Estabilidad
 - ✓ Bancarización
 - ✓ Garantías (en su orden, hipoteca, seguros, fiadores y garantías del FNG)

- Los requisitos de mayor dificultad para su cumplimiento por parte de los solicitantes son:
 - ✓ En el caso de los formales la acreditación de codeudores
 - ✓ Para los informales el diligenciamiento del formulario de solicitud
- Por cada respuesta negativa a la solicitud de un hogar formal se rechazan dos solicitudes de hogares informales
- Como causas de rechazo a las solicitudes de crédito se tienen la insuficiencia de ingresos y en segundo lugar el reporte del solicitante en las centrales de riesgo
- Los aspectos que generan mayor molestia o prevención entre los demandantes de crédito VIS son, en su orden:
 - ✓ El sistema UVR
 - ✓ El papeleo excesivo
 - ✓ La demora en el desembolso del crédito
- En orden de magnitud de mayor a menor, los índices de cartera VIS vencida entre los diferentes oferentes presentan la siguiente situación:
 - ✓ ONGs
 - ✓ Constructores
 - ✓ Bancos hipotecarios
 - ✓ Cajas de compensación familiar
 - ✓ Entidades oficiales
 - ✓ Cooperativas
 - ✓ Fondos de empleados

c) Apoyo otorgado por el Gobierno

Avance en la aplicación de los instrumentos de apoyo:

- Recursos colocados a través del convenio entre el gobierno y el sector financiero y solidario para la financiación de VIS:
 - A junio de 2005 la ejecución del convenio asciende al 86% con \$445.261 millones para financiación de VIS tipo 1 y 2 (créditos individuales, créditos a constructores, cartera comprada, suscripción de títulos o bonos hipotecarios)
 - Para junio de 2005 se logró la firma de un nuevo convenio para la colocación de recursos por un billón de pesos en cartera VIS entre el 1 de julio de 2005 y el 30 de junio de 2006

- Cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción, AFC:

Entidades		Año				
		2003 (Dic)	2004 (Dic)	Variación 2003 - 2004	2005 (Ago)	Variación 2004 – 2005
Afiliadas al ICAV	Número	17.198	25.692	49,4	32.015	24,6
	Saldo (Mills \$)	29.252	44.624	52,5	63.258	41,8
Afiliadas al ICAV + BBVA	Número	21.042	31.030	47,5	38.220	23,2
	Saldo (Mills \$)	35.093	55.907	59,3	75.771	35,5

Fuente: ICAV

- Cobertura de inflación para créditos de vivienda
 - Número de operaciones presentadas: 20.621
 - Número de operaciones aprobadas: 19.490 (94.5%)
 - Monto aprobado (Millones \$): \$493.496
 - Valor promedio por operación (Millones \$): \$25.3
 - Participación entidades afiliadas al ICAV: 19.055 operaciones (97.8%)
- Operaciones de Leasing habitacional otorgadas (Entidades afiliadas al ICAV):

Período	Acuerdos de cartera		Nuevas operaciones		Total	
	No.	Mills \$	No.	Mills \$	No.	Mills \$
Ago – Dic /2003	365	16.500	63	4.475	428	20.975
Ene – Dic / 2004	514	21.923	356	32.596	870	54.519
Ene – May / 2005	146	5.659	210	21.376	356	27.035

Fuente: ICAV

- Redescuento FINDETER:
 - A diciembre 31 de 2004 se habían redescontado \$500 millones
 - Para octubre 31 de 2005 \$76.000 millones a través de 4.000 operaciones de crédito (35% de los casos correspondieron a financiación de vivienda subsidiada)
 - La totalidad de estos recursos redescontaron créditos originados en las CCF y los bancos
 - El 55% de los recursos se localizó en Bogotá

3.2 Acceso a suelo apto para desarrollo de vivienda

a) Escasez de suelo urbano

- Principales problemas que afectan a las ciudades colombianas (*Visión Colombia. II Centenario – 2019*):
 - Alta incidencia de asentamientos precarios (1.3 millones de hogares urbanos)
 - Escasez de suelo urbanizable (según POTs) y deterioro de áreas consolidadas
 - Baja calidad y cantidad de espacio público
 - Baja capacidad institucional de las administraciones locales

- Esquema 1: Disponibilidad actual de suelo de expansión urbana vs. Demanda de vivienda

Disponibilidad actual de suelo de expansión urbana vs. Demanda de vivienda

		Bogotá	Cuatro áreas *	Cinco áreas
Suelo de expansión urbana disponible (Has)	→	2.058	3.466	5.524
Demanda anual de vivienda por:				
	Incremento de hogares	508	449	957
	Déficit cuantitativo	253	197	450
	Total	761	646	1.407
<i>Horizonte de cobertura del suelo disponible en función de la demanda de vivienda (número de años en que se agota)</i>				
Atendiendo el incremento anual de hogares	→	4.1	7.7	5.8
Atendiendo el incremento anual de hogares + Déficit cuantitativo	→	2.7	5.4	3.9
* Cali, Medellín, Bucaramanga y Barranquilla				

b) Avances en materia de generación de suelo apto para VIS

- Modelo de ciudad compacta propuesto en el CONPES 3305

- Vivienda: Incentivos por parte del Gobierno Nacional para orientar el SFV y los recursos de promoción de oferta de las CCF a proyectos de renovación o redensificación urbana
- Suelo urbano: Asistencia técnica a municipios y distritos por el MAVDT en la formulación de proyectos de renovación y redensificación urbana (*Laboratorios de Gestión Urbana*)
- Gestión inmobiliaria: Línea especial en FONADE para la gerencia de proyectos inmobiliarios de renovación o redensificación urbana con asistencia del MAVDT
- Avalúos: Revisión por parte del IGAC y el MAVDT de la metodología de avalúos para los inmuebles incorporados a Proyectos de Renovación y Redensificación Urbana
- Servicios públicos: Inclusión dentro del plan de inversiones de las empresas de servicios del presupuesto correspondiente a infraestructura requerida para acueducto y alcantarillado en zonas de renovación y redensificación urbana
- Financiación: Ampliación de la cobertura de la línea de redescuento para la recuperación de centros históricos hacia la financiación de programas de renovación y redensificación urbana por parte de FINDETER
- Política de Arrendamiento de vivienda: Implementación de los instrumentos que viabilizan un incremento de la oferta de vivienda en alquiler

- Iniciativas y procesos en marcha orientados a la generación de suelo para VIS:
 - Planes parciales
 - Bancos de tierras y/o Bancos inmobiliarios
 - Procesos de densificación en Tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios
 - Implementación de la Plusvalía

- Incidencia de los precios del suelo sobre la disponibilidad de oferta para VIS
 - Los altos precios del suelo sobre la VIS tienen dos efectos claros:
 - Hace inviable generar oferta a los precios vigentes (el costo supera el precio límite)
 - En la estructura de costos la cuarta parte corresponde al suelo
 - Frente a un referente de precio de la vivienda de 35 veces el ingreso del hogar, para Bogotá el precio de un lote de 36 m², dotado con infraestructura y localizado en las zonas más alejadas de la ciudad es equivalente a 40 smml

3.3 Políticas nacionales de vivienda

Seguimiento al programa del SFV de la actual administración

(Documento CONPES 3269: “Seguimiento al programa de Subsidio Familiar de Vivienda y estrategia para la titulación del predio La Chiguaza en Bogotá” -Versión Borrador. Mayo de 2005-)

- Focalización
 - La participación de los hogares asignados que postularon a vivienda tipo 1 pasó de 85% durante el periodo 1999-2002 a 95% durante 2004
 - Los hogares de más bajos ingresos (0-1 SMLM) representaron en el 2004, el 76% de los hogares beneficiados

- Ampliación de cobertura
 - Ampliación de la cobertura del programa del SFV en 39%
 - Durante 2003 y 2004 se entregaron 22.000 SFV adicionales y en el 2005 se estima que el impacto de este aumento sea de 15.000 beneficiarios del SFV tradicionales

- Preselección y cierre financiero (nuevo requisito para la asignación del subsidio)
 - Cierre financiero superior al 95% en 20 departamentos
 - Vinculación de cooperativas, entidades financieras y otras entidades en el otorgamiento del crédito complementario a los hogares informales de bajos ingresos preseleccionados
 - Cierre financiero de 86% en Bogotá, donde el componente de crédito dentro del esquema de financiación de la VIS (ahorro + SFV + Crédito), es mayor que en otras regiones
- Selección transparente de beneficiarios
 - Para la vigencia 2004 la participación del grupo de variables sociales y de esfuerzo en la fórmula de calificación fue cercana al 50% para cada uno
 - Frente al período 1999-2001, este comportamiento resulta más equilibrado. Mientras las variables de esfuerzo del hogar participaron con un 27% de la calificación total, la sola variable Tipo de Vivienda representó cerca del 40% del puntaje final
- Ajuste institucional y operativo del SFV
 - Frente al período 1999-2002, el costo administrativo asociado a la asignación y ejecución de un SFV ha disminuido un 58%.
 - Mientras en el periodo 1999-2002 para llegar al 80% del desembolso efectivo de una asignación se requerían en promedio casi 2 años, actualmente este mismo nivel de desembolsos se ha alcanzado una año después de la asignación

3.4 Políticas locales de vivienda

Esquema operativo de intervención de los entes territoriales

- Con el objetivo que el municipio asuma sus responsabilidades y competencias en lo relacionado con la política de vivienda, y con el propósito de lograr una acción coordinada de las entidades públicas y privadas que intervienen en los procesos de urbanización y generación de la oferta y demanda de vivienda, se requiere una transformación institucional, jurídica y normativa del Municipio.
- Considerando su naturaleza y los aspectos funcionales de gestión, es recomendable que los diferentes agentes locales de la política urbana y de vivienda se articulen en un sistema integral o *Sistema Municipal de Vivienda, SMV*, que contextualice y dirija la inclusión de la política de vivienda nacional. Dicho sistema debe:
 - Contener una estructura orgánica general que establezca los niveles de autoridad y responsabilidad con sus respectivas funciones, así como los niveles de dirección, coordinación y asesoramiento
 - Establecer la entidad u organismo que lidere y encabece el sistema como ejecutor de la dirección y coordinación
- La gestión habitacional de los POT debe auspiciar y garantizar la participación activa de todos los actores involucrados: la población afectada (hogares), instancias públicas municipales, departamentales y nacionales, cajas de compensación familiar, sociedad civil local (organizaciones populares de vivienda, fundaciones, organizaciones no gubernamentales), organizaciones solidarias (fondos de empleados, cooperativas, etc.), sector privado (empresas, gremios), instituciones de formación superior y técnica.

3.5 Seguridad en la tenencia (propiedad, arriendo, leasing, etc.)

a) Seguridad jurídica de la tenencia de vivienda

De acuerdo con el Programa de seguimiento y evaluación de políticas públicas en derechos humanos, PROSEDHER (Defensoría del Pueblo), las obligaciones del Estado en la realización de la seguridad jurídica de la tenencia de vivienda se clasifican en obligaciones de efecto inmediato y de cumplimiento progresivo.

- Obligaciones de efecto inmediato (no sujetas a consideraciones especiales que difieran su cumplimiento en el tiempo):
 - Abstenerse de realizar desalojos forzosos
 - Establecer procesos de restitución, expropiación, desalojo o demolición que se ajusten al *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* y que respeten los derechos posesivos, fundamentales y demás garantías de los tenedores de una vivienda
 - Proteger la vivienda y las tierras que abandonen las personas desplazadas por la violencia
 - Consultar los intereses de las personas afectadas antes de realizar un desalojo forzoso
 - Dar un trato igualitario frente a la ley a todos los tenedores de vivienda

- Obligaciones de cumplimiento progresivo (Su realización depende de un plan de acción estatal y de la ejecución de políticas públicas sujetas a la disponibilidad de recursos económicos. No obstante su satisfacción presupone un plazo de tiempo, los Estados tienen la obligación de comenzar a actuar inmediatamente con el fin de evitar que la limitación de recursos se convierta en una justificación constante de violaciones al Pacto): Asegurar que se proporcione vivienda, tierra o acceso a tierras productivas a las víctimas de desalojos forzosos.

b) Informalidad de la propiedad

El Programa de Titulación del MAVDT, cuya actuación concierne únicamente la propiedad pública, tiene por objeto:

- Mejorar las condiciones socioeconómicas de la población
- Disminuir los niveles de conflicto social
- Incorporar los nuevos propietarios a la economía local, influyendo sobre el ingreso y las finanzas locales
- Operativizar la cadena Título – Acceso a crédito – Subsidio - Vivienda

Las estadísticas sobre informalidad por departamento señalan el contexto nacional que describe la siguiente tabla

Informalidad por departamento

Departamento		% Informalidad			Departamento		% Informalidad		
		Rural	Urbano	Total			Rural	Urbano	Total
1	Vaupés	0	71,45	71,15	17	Tolima	6,16	15,94	11,94
2	Choco	0,47	71,16	58,84	18	Risaralda	15,58	10,06	11,37
3	Guainia	5,13	47,82	47,25	19	Córdoba	0,51	15,86	10,05
4	Vichada	2,07	41,71	33,59	20	San Andrés	5,35	15,04	9,38
5	Guaviare	0,44	32,27	26,65	21	Cesar	2,22	10,85	9,25
6	Amazonas	12,9	26,86	26,57	22	Valle	3,86	10,21	8,49
7	N.Santander	2,43	33,65	24,77	23	Sucre	1,09	10,32	7,97
8	Atlántico	2	25,15	23,86	24	Caldas	8,79	6,61	7,39
9	Arauca	3,13	27,49	20,97	25	Santander	1,3	8,96	5,46
10	Bolívar	0,73	21,83	18,05	26	Cundinamarca	2,9	7,52	4,76
11	Caquetá	12,64	21,71	18,04	27	Guajira	0,24	5,22	4,58
12	Meta	2,92	20,76	16,25	28	Quindío	3,33	4,03	3,92
13	Cauca	17,1	10,42	14,5	29	Putumayo	0,87	4,04	2,39
14	Casanare	9,75	16,36	13,95	30	Boyacá	2,14	2,02	2,11
15	Magdalena	1,46	17,23	13,75	31	Nariño	1,62	1,53	1,59
16	Huila	4,34	18,22	12,62					

Para un potencial aproximado de 68.000 predios por titular, la distribución por propietario es:

- Nación: 6.383
- INURBE: 12.200
- Municipios: 48.862

4. PROPUESTA DE LA ESTRATEGIA QUE EL PAÍS DEBE SEGUIR PARA LOGRAR IMPORTANTES AVANCES EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDA

En el contexto de este trabajo, la estrategia debe estructurarse principalmente sobre los siguientes principios fundamentales:

- Consolidación de la institucionalidad
- Profundización de la descentralización en la formulación e implementación de la política de vivienda
- Un modelo de gestión estatal sobre el sector pertinente con las condiciones habitacionales y socioeconómicas de los hogares
- Ampliación de los programas e instrumentos de la política de vivienda
- Desarrollo de los mercados relacionados con el mercado habitacional
- Incremento del gasto público

4.1 Consolidación de la institucionalidad (1/2)

a) Consolidar la institucionalidad de la política de vivienda

Es importante reforzar el proceso de desarrollo y consolidación de la política de vivienda, teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes acciones:

- Estabilidad institucional en las entidades públicas cabeza del sector y los organismos ejecutores
- Desarrollo normativo claro, compatibilización y reducción del universo de las normas vigentes
- Reglas de juego estables para la participación de todos los actores en el desarrollo de la política de vivienda, a nivel del sector público, sector privado, sociedad civil y hogares
- Estabilidad y crecimiento del gasto público en VIS
- Ampliación de la cobertura y conservación de los montos del SFV. Incremento del correspondiente a los hogares en condición de pobreza
- Eficiencia, transparencia y cumplimiento de los términos previstos en la operación del SFV para los hogares postulantes y los oferentes
- Compatibilidad de las soluciones habitacionales de la política de vivienda con las necesidades habitacionales de los hogares, sus expectativas y capacidad de pago

4.1 Consolidación de la institucionalidad (2/2)

b) Propiciar una concertación efectiva con el sector privado y las organizaciones de la sociedad civil

- En primera instancia, la formulación de la política de vivienda debe darse como resultado de un proceso liderado por el gobierno nacional, el cual debe tener como uno de sus componentes básicos la concertación de la misma con todos los sectores y agentes relacionados con el sector habitacional, en unas condiciones de participación que garanticen la incorporación de las iniciativas sobre las cuales exista consenso acerca de su armonía, pertinencia, importancia y viabilidad de implementación, en el marco del programa de gobierno, el plan nacional de desarrollo y las normas colombianas e internacionales de mayor jerarquía, relacionadas con el tema habitacional.
- La concertación debe privilegiar la participación local, dado que en la provincia se evidencian de manera acentuada las principales limitaciones de la política de vivienda
- Se propone transformar el Consejo Superior de Vivienda en una instancia que asuma la dirección del sector habitacional en materia de la formulación y concertación de la política de vivienda, en un escenario de largo plazo. Las instituciones participantes pueden corresponder, en principio a los integrantes actuales. Sería el Consejo Nacional de Vivienda

4.2 Profundización de la descentralización en la formulación e implementación de la política de vivienda (1/2)

- Promover la participación de los entes territoriales en la formación de la institucionalidad y de la capacidad para el desarrollo de la política y gestión habitacional local y de una inserción activa de la misma en la política nacional.
- En la mayor parte de los municipios colombianos el mercado de soluciones habitacionales no se ha desarrollado, por lo cual, ante la falta de Estado en la forma de recursos para VIS y la falta de mercado para generar oferta y demanda efectiva de vivienda, el municipio adquiere un rol definitivo, por lo cual es importante cimentar la convicción que la atención de las necesidades habitacionales constituye una responsabilidad fundamentalmente local
- Es pertinente considerar la necesidad de replantear la tercerización de la operación del SFV. La recuperación de las funciones de las instituciones públicas puede constituir un medio para descentralizar, acercar la política a los entes territoriales y la sociedad civil, mejorar la percepción de confianza y legitimidad en la política de VIS y sus operadores principales

4.2 Profundización de la descentralización en la formulación e implementación de la política de vivienda (2/2)

- Un medio para lograrlo puede ser reforzar y ampliar la capacidad de las gobernaciones en el área de la política y la gestión habitacional local. Los municipios tendrían interlocutores institucionales de la región, con acceso al nivel central, recursos de cofinanciación y un liderazgo que viabilizaría el apoyo a proyectos habitacionales locales y regionales. Los logros alcanzados en este aspecto en Antioquia y Cundinamarca pueden constituir un referente de la potencialidad de esta medida
- En materia institucional es interesante derivar propuestas de experiencias como la intervención del Estado en el eje cafetero, específicamente del modelo desarrollado en torno al FOREC. Los conceptos que se definieron y aplicaron en la gestión de recursos y en la ejecución de la fase operativa constituyen una buena experiencia
- Este modelo puede aportar iniciativas para tratar el nuevo centralismo derivado de la reducción del tamaño del Estado y de la tercerización de la operación del SFV. Es una buena alternativa para que el Estado central llegue a los entes territoriales, vinculando de manera más efectiva a operadores de la región

4.3 Un modelo de gestión Estatal sobre el sector pertinente con las condiciones habitacionales y socioeconómicas de los hogares (1/3)

- El modelo de subsidios directos a la demanda de vivienda tiene posibilidades en Colombia, en la medida en que se efectúen los ajustes que se infieren de las evaluaciones realizadas y en curso de la actual política de VIS, y se realice un reconocimiento de las limitaciones que ha tenido en su efectividad e incidencia social
- Replantear la potencialidad del actual modelo de gestión estatal sobre el sector, especialmente los supuestos que asumen la suficiencia del mercado habitacional para atender con efectividad los diversos tipos de necesidades habitacionales de los hogares más pobres
- Ni el mercado ni los procesos de producción social basados en la organización de la demanda poseen la capacidad de materializar la demanda de los grupos sociales que se encuentran al margen del mercado, dados sus niveles de subsistencia y la precariedad de su inserción en la economía

4.3 Un modelo de gestión Estatal sobre el sector pertinente con las condiciones habitacionales y socioeconómicas de los hogares (2/3)

El modelo actual se debe complementar con una intervención efectiva del Estado, a nivel de:

- Gestión del suelo urbano
- La generación y financiación de unidades habitacionales para los hogares en condición de pobreza
- La financiación de vivienda de los hogares sin acceso al mercado financiero, por el nivel y el carácter informal de sus ingresos
- Calidad de las soluciones habitacionales
- Mayor participación de los municipios y departamentos como instancias activas y facilitadoras para la promoción y gestión de la oferta y demanda de vivienda

4.3 Un modelo de gestión Estatal sobre el sector pertinente con las condiciones habitacionales y socioeconómicas de los hogares (3/3)

Parte destacada de la política de vivienda se relaciona con:

- Desarrollar instrumentos propios para la focalización de los programas de la política de vivienda con el objeto de mejorar la incidencia social en este campo
- Atender prioritariamente la población pobre de las ciudades, concentrándose en los hogares de los tres deciles de ingreso per capita más bajos
- En el sector rural se recomienda concentrar la aplicación del SFV en los programas de saneamiento habitacional (agua potable y manejo de aguas servidas), y en la dotación de pisos a las viviendas con carencias en este atributo de la estructura (pisos en tierra)
- Promover la cobertura de seguros para proteger el stock habitacional frente a eventos catastróficos (*titularización del riesgo*). El caso de Manizales en materia de reforzamiento estructural voluntario, a cambio de la exención del impuesto predial, y la cobertura de seguros de las viviendas de los estratos más bajos con cargo a las pólizas colocadas en estratos superiores, en un modelo promovido y negociado por la Alcaldía es un ejemplo interesante para analizar

4.4 Ampliación de los programas e instrumentos de la política de vivienda (1/3)

- Ampliar los programas e instrumentos de la política de vivienda, trascendiendo el énfasis puesto en los relacionados con la producción de vivienda nueva
- Reconocer la importancia que representan para la cobertura e incidencia de la política de vivienda la inclusión en sus programas de los servicios generados por el stock habitacional. Se trata de reforzar y ampliar, o incorporar y articular con los existentes, los siguientes programas habitacionales:
 - Renovación urbana
 - Rehabilitación patrimonial
 - Mejoramiento de vivienda
 - Mejoramiento de entorno urbano
 - Reasentamiento
 - Redensificación
 - Vivienda en arrendamiento, etc.
- Su articulación a la política debe prever la aplicación de los instrumentos financieros de la misma, como crédito, subsidios, ahorro, etc.
- La mayor parte de las necesidades habitacionales de los hogares se atienden con los servicios generados por el stock habitacional constituido históricamente

4.4 Ampliación de los programas e instrumentos de la política de vivienda (2/3)

- Los hogares objeto de la política de VIS podrían acceder al uso de soluciones de vivienda adecuada, en calidad de arrendamiento, con aplicación de un tipo propio de SFV
- Este programa estaría dirigido principalmente a hogares desplazados y objeto de reasentamiento por riesgo
- El objetivo principal de este programa se relaciona con el mejoramiento de la calidad de vida de los hogares y con el propósito de conformar una barrera a la ilegalidad
- El hogar estaría en un período de transición, acumulando el ahorro programado, sumando tiempo, etc., para postularse para un programa de vivienda nueva. La contraprestación estaría en disminuir las deserciones del programa de VIS y disminuir la demanda por lotes piratas
- Los programas de titulación, mejoramiento y alquiler de VIS se pueden relacionar con el objeto, en primera instancia, de promover los dos primeros y ampliar su cobertura. En una segunda fase y de manera consistente, condicionar el SFV para la vivienda en alquiler a que la vivienda sea considerada como “elegible” una vez se resuelva la situación de titularidad y se solucionen las carencias cualitativas de espacio, servicios y estructura (materiales inestables y vulnerabilidad sísmica), mediante su vinculación a un programa de mejoramiento habitacional, con aplicación de microcrédito, y sin SFV

4.4 Ampliación de los programas e instrumentos de la política de vivienda (3/3)

Con respecto a la seguridad de la tenencia de la vivienda, se propone:

- Promover y ampliar las metas del programa de titulación
- Mejorar los niveles de seguridad en la tenencia en el mercado de arrendamientos y en la forma de tenencia clasificada como “Otro tipo-usufructo”
- Restaurar la tenencia previa de los hogares desplazados
- Promover la circulación (Hernando de Soto) de las viviendas (el capital) de los pobres vía la financiación de vivienda usada y el establecimiento del SFV para compra y arriendo de la misma por hogares postulantes con derecho al subsidio de vivienda

A nivel del Estado es importante ampliar los instrumentos financieros, concretamente:

- Subsidios nacionales directos e indirectos
- Subsidios locales directos e indirectos

4.5 Desarrollo de los mercados relacionados con el mercado habitacional

a) **Resolver las fallas del mercado financiero, intervenir para promover su desarrollo y alcanzar niveles de operación que eviten la exclusión de los hogares más pobres de los beneficios de la política de VIS (1/4)**

- El desarrollo del mercado de capitales es una condición para resolver los problemas de fondeo y del costo de la demanda de crédito habitacional de los hogares con acceso al sistema financiero
- Resolver las limitaciones del mercado financiero en los segmentos sociales más pobres
- Las propuestas de conformar una institución pública o una sociedad comercial (NORCO) que fondee las operaciones de crédito para los hogares excluidos del mercado financiero se deben analizar cuidadosamente
- El ejemplo de las SOFOLES en México representa una experiencia que demuestra que el Estado debe y puede asumir la responsabilidad mediante las reformas institucionales requeridas y el aporte o canalización de recursos que permitan darle un impulso inicial al desarrollo de este mercado
- El Estado debe asumir la principal responsabilidad en la financiación de vivienda de los hogares con ingresos derivados de ocupaciones correspondientes a la esfera de la economía informal y de los formales con menos de 2 smml al mes, lo cual está soportado por estadísticas en el diagnóstico realizado

- a) **Resolver las fallas del mercado financiero, intervenir para promover su desarrollo y alcanzar niveles de operación que eviten la exclusión de los hogares más pobres de los beneficios de la política de VIS (2/4)**

Al respecto

- Se requiere un monto de recursos para atender una demanda de 192.000 créditos de vivienda, compuesta por los hogares nuevos que se forman anualmente, con ingresos mensuales inferiores a 4 smml (100.000), y los hogares en condición de déficit cuantitativo objeto de atención cada año (91.731: 76.562 en cabecera y 15.169 en resto). En ambos casos, con predominio de ingresos informales, concentrados en el rango 1-3 smml
- Los hogares pobres, con ingresos menores de 1 smml deben ser objeto de atención vía otros instrumentos diferentes al crédito
- Los hogares con ingresos superiores a 3 smml cuentan en la UVR con un sistema con la capacidad de atenderlos con suficiencia

- a) **Resolver las fallas del mercado financiero, intervenir para promover su desarrollo y alcanzar niveles de operación que eviten la exclusión de los hogares más pobres de los beneficios de la política de VIS (3/4)**

Para la población objeto con ingresos de 1 a 3 smml, se propone un sistema de financiación similar a las SOFOLES de México:

- **Originadores:** Entidades con experiencia en crédito y microcrédito habitacional. De manera inmediata pueden ser las calificadas, con cupo aprobado, ante FINDETER
- Este sistema de financiación debe comprender la compra de vivienda nueva como producto terminado y las fases que comprende esta cadena productiva, como adquisición de terrenos, planes parciales, maquinaria y equipo, materiales, etc. Igualmente financiar el mejoramiento, la redensificación y todos los programas habitacionales que comprendan los servicios que genera el stock de vivienda
- **Fuente de recursos.** Sin cargo al presupuesto nacional. Crédito multilateral al gobierno nacional, recuperable en alta proporción si la gestión de cartera es eficiente
- Entidad nueva (Norco), o una existente como Bancoldex (recomendado), o el FNA (sugerencia del MAVDT. Patrimonio alto y subutilizado, 1.3 billones)
- Solo se requiere capital de inicio
- Condiciones financieras correspondientes a VIS
- Operación a nivel central y local

- a) **Resolver las fallas del mercado financiero, intervenir para promover su desarrollo y alcanzar niveles de operación que eviten la exclusión de los hogares más pobres de los beneficios de la política de VIS (3/4)**

También se propone reforzar el sistema de garantías para VIS en el contexto del mercado financiero:

- Establecer un sistema fuerte y estable de garantías que, además de las actuales, incluya las necesarias para que los créditos cubran una proporción superior al 70% del precio de la vivienda
- Ampliación del sistema de garantías para coberturas a nivel de riesgos profesionales
- Promover la cobertura de riesgos macroeconómicos a cargo de los compradores, constructores, etc.

b) Resolver las fallas del mercado de suelo urbano

Respecto del mercado de suelo urbano, promover la aplicación de la Ley 388 de 1997 a nivel local, especialmente de los instrumentos de gestión urbana y del suelo urbano. Las entidades públicas del nivel nacional deben dejar claro que la aplicación de la ley no es discrecional por parte de la administración local. Es la ley y debe cumplirse. En el campo de la gestión del suelo existe consenso acerca de la importancia de dinamizar y ampliar los procesos de desarrollo institucional y de capacitación de los entes territoriales.

Se propone:

- Incrementar los procesos de capacitación y desarrollo institucional en el marco de la aplicación de la Ley 388, con participación preferencial de las gobernaciones
- Intervención de los organismos de control sobre la acción de los municipios en el campo de la gestión urbana, especialmente la gestión del suelo

**c) Establecer metas de producción de vivienda acordes con los requerimientos de las necesidades habitacionales de los hogares.
Mercado de soluciones habitacionales**

Replantear las metas de producción habitacional, incluidas las señaladas por Visión Colombia II Centenario 2019.

- Se propone una meta de 350.000 viviendas nuevas anuales para atender la formación anual de nuevos hogares (170.000: 125.460 en cabecera y 44.540 en resto), una vigésima parte del déficit cuantitativo acumulado (91.731: 76.562 en cabecera y 15.169 en resto), y la demanda no deficitaria (84.000 créditos no VIS en 1995-1997; 20.000 en 2000-2004). No se incluyen las unidades nuevas para restaurar la tenencia a los propietarios de vivienda víctimas del desplazamiento forzado, porque el programa institucional correspondiente tiene recursos propios.
- Además, se debe atender, en un plazo definido, una demanda de 2.05 millones de hogares con carencias cualitativas en su vivienda, a través de programas y subsidios de mejoramiento habitacional.

d) Consolidar el mejoramiento de la productividad de las empresas del sector y promover la calidad de la VIS

- Dentro de ésta propuesta se resalta la importancia del mejoramiento de la productividad de las empresas de construcción, tarea en la cual existen actualmente logros destacados, y, especialmente, el estímulo y el control a la calidad de VIS.
- Teniendo como meta de largo plazo el establecimiento de un código de calidad de la vivienda, se propone la aplicación de una primera generación de indicadores de calidad, fundamentada en aquellos sobre los cuales existe consenso acerca de su pertinencia, a nivel urbanístico, arquitectónico, constructivo, etc., como la localización, densidades, equipamiento, área de construcción, nivel de acabados y de instalaciones internas, etc.
- De manera consecuente con el modelo de desarrollo urbano de altas densidades promovido por el actual PND y propuesto por Colombia 2019, desestimular los programas de bajas densidades, reduciendo la oferta de SFV para la vivienda de tipo unifamiliar en las grandes ciudades.