



PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA

“Por medio de la cual se brinda protección de los Recursos Destinados al Subsidio de Vivienda y se dictan otras disposiciones para facilitar el acceso a vivienda”

El Congreso de la Republica de Colombia

Decreta:

Artículo 1. Objeto. Los aportes en dinero o en especie destinados a subsidiar la vivienda por parte del Estado o sus Entes Territoriales recibirán especial protección mediante el reembolso de recursos, cuando se otorguen como complemento del ahorro, como garantía de la cuota, como subsidio a la tasa de interés o para adquirir, construir en sitio propio, o para mejorar una vivienda de interés prioritario, una vivienda de interés social o una vivienda comercial, rural o urbano, para facilitar el acceso a la vivienda.

Artículo 2. Reembolso de recursos. Los recursos aportados en dinero o en especie por el Estado o los entes territoriales destinados a subsidiar la vivienda en cualquier forma, modalidad o cuantía, cuando se otorguen como complemento del ahorro, como garantía de la cuota, como subsidio a la tasa de interés o para adquirir, construir en sitio propio, o para mejorar una vivienda de interés prioritario, una vivienda de interés social o una vivienda comercial, rural o urbano, no podrán ser apropiados por ninguna persona o entidad diferente al beneficiario del subsidio, y deben ser restituidos al Estado o a los entes territoriales que los otorgaron, cuando ocurran alguno de los siguientes eventos:

El subsidio asignado para vivienda familiar se deberá restituir si se transfiere el dominio o se deja de residir en el inmueble antes de cinco (5) años; para poder transferir la propiedad del bien deberá haber pasado el tiempo enunciado, ya que, en caso contrario, deberá reembolsar el valor del subsidio.



Cuando el bien al que se destina el subsidio de vivienda, es objeto de un remate judicial, de un acuerdo de pago en especie entre el beneficiario del subsidio y sus acreedores, o por venta acordada ente las partes para cubrir una deuda.

En este caso la titularidad del bien no se hará efectiva para el nuevo adquirente hasta tanto se certifique que al Estado o al ente territorial que otorgó el subsidio le ha sido reintegrado el valor actualizado del subsidio otorgado para ese bien por parte del demandante o de quien pretende adquirir la titularidad del mismo.

El valor del subsidio reembolsado debe estar actualizado al momento de realizarse la operación jurídica que transfiere la titularidad del bien.

Artículo 3. Destinación del reembolso de recursos de vivienda. Los recursos de subsidios en especie o en dinero que sean reembolsados deberán ser destinados por el respectivo ente nacional o territorial, a nuevos subsidios en especie o en dinero y para el mismo municipio que fueron desembolsados.

Los recursos de los subsidios de vivienda en especie o en dinero no podrán ser destinados a objeto o finalidad diferente que superar el déficit habitacional cuantitativo o cualitativo.

Artículo 4. Monitoreo e información integrada e integral. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como rector de las políticas de vivienda, deberá conservar de manera actualizada la relación de entidades otorgantes, beneficiarios de los subsidios, bienes objeto del subsidio, valores, tiempos y modalidad de otorgamiento de los subsidios asignados en especie o en dinero, discriminando todas las modalidades existentes en el país para facilitar su monitoreo y veeduría, entre otras las asignaciones de subsidios a vivienda realizadas como complemento del ahorro, como garantía de la cuota, como



subsidio a la tasa de interés o para adquirir, construir en sitio propio, o para mejorar una vivienda de interés prioritario, una vivienda de interés social o una vivienda comercial, rural o urbano.

Artículo 5. Facilidades de Acceso a Vivienda. Los proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario deberán ser acompañados y complementados con medidas y mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda de la población más vulnerable, entre otros, los siguientes:

1. Los promotores gubernamentales y privados de proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario deberán priorizar el acceso a la vivienda mediante modalidades de leasing habitacional.
2. El valor de los créditos de vivienda de interés social e interés prioritario deberán ser iguales o inferiores a la tasa mínima de crédito que cada entidad financiera respectiva otorgue a sus clientes.
3. Los créditos solicitados para vivienda de interés social o interés prioritario no pueden ser negados por mala calificación del solicitante en las centrales de riesgo, siempre que el solicitante se encuentre a paz y salvo con sus acreencias.

Artículo 6. Vigencia. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ROBERTO ORTIZ URUEÑA
Senador de la Republica



EXPOSICION DE MOTIVOS

1. OBJETO

El objeto del presente proyecto de ley es unificar condiciones y criterios de reembolso de recursos destinados a subsidios de vivienda realizados por el gobierno nacional y los entes territoriales a fin de proteger estos recursos públicos y lograr que los mismos, una vez reembolsados, sean destinados continuamente a superar el déficit de vivienda.

2. FUNDAMENTOS JURIDICOS

El derecho a la vivienda está consagrado constitucionalmente en el artículo 51 de la Carta Magna como un derecho fundamental inherente a la dignidad humana, consagrado así: ***“Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.***

Jurisprudencialmente la Corte le ha reconocido un carácter simultáneo como derecho social, económico y cultural de cobertura progresiva.

La vivienda para ser digna y adecuada, debe cumplir con unas condiciones y principios como ser una vivienda que construye ciudad, que sea parte del desarrollo del territorio, que cumpla las características de ser diversa, flexible, suficiente, con calidad, que sea sostenible, sustentable, integral, articulada y diversa.

Los instrumentos internacionales que consagran el derecho humano a la vivienda son prevalentes en el ordenamiento nacional de conformidad con el artículo 93 de la constitución política, de esta manera son los siguientes tratados, convenciones, declaraciones y demás instrumentos internacionales tienen vigor, prevalencia y



aplicabilidad inmediata para salvaguardar los derechos humanos a la vivienda digna de los colombianos:

- Artículo 11 del pacto internacional de derechos sociales, económicos y culturales de 1966.
- Artículo 5°, literal e, III de la convención internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial.
- Numeral 1° del artículo 25 de la declaración universal de derechos humanos de 1948.
- Artículo 34 de la carta de la organización de los estados americanos.
- Artículo 5.2 del convenio 117 de la organización internacional del trabajo sobre política social.
- Artículo 21 de la convención sobre el estatuto de los refugiados.
- Artículo 26 de la convención americana sobre derechos humanos.
- Artículo 27 de la convención sobre los derechos del niño.
- Artículos 14, 16 y 17 del convenio 169 de la organización internacional del trabajo sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes.
- Artículo 43.1. literal d de la convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares.
- Artículo 14.2 literal h de la convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer.
- Artículo 28.1 y 2, literal d de la convención sobre los derechos de las personas con discapacidad.

3. LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA

a. **La sentencia T-583-13** de la Honorable Corte Constitucional describe la naturaleza jurídica del derecho humano de vivienda de la siguiente manera:



“4.2. Tratándose de la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda digna, para la Corte es indiscutible su carácter subjetivo, fundamental y exigible, por cuanto en el ordenamiento colombiano no solo es derecho fundamental aquél expresamente reseñado como tal en la carta política, sino también aquellos que puedan adscribirse a normas constitucionales en las que se valoran bienes jurídicos cardinales, como elementos merecedores de protección especial.

Incuestionablemente, la vivienda digna constituye elemento de trascendental magnitud para la materialización y efectividad de la dignidad humana, a la cual le es inmanente. Carecer las personas de un lugar decoroso de habitación, les impide sobrellevar la pervivencia con intimidad, autoestima, conformación familiar y protección, además de conllevar adicionales riesgos contra la salud a consecuencia de la intemperie.

De esa manera, a fuer de ser derecho social, económico y cultural de máxima dimensión, por sí mismo y por su inescindible interrelación con la dignidad humana, la Corte ha reconocido reiteradamente a la vivienda digna su connatural nivel de derecho fundamental, frente al cual el Estado tiene el deber de fijar las condiciones necesarias para hacerlo real y efectivo, sin distinción, con tres campos específicos de regulación, en torno a la realización de planes de vivienda de interés social; el establecimiento de sistemas adecuados de financiación a largo plazo; y las formas asociativas de ejecución de programas.

... no puede pretermitirse que el derecho fundamental a la vivienda digna está sujeto a un criterio de progresividad en su cobertura, que permite que su ejecución siga parámetros de justicia distributiva, debiendo priorizarse cuando se requiera con mayor apremio, por razones de edad (niñez, senectud), embarazo y discapacidad, entre otras”.



DERECHO FUNDAMENTAL A LA VIVIENDA DIGNA O ADECUADA-Elementos de asequibilidad y habitabilidad

Esta Corporación ha explicado el derecho constitucional a la vivienda digna, previsto en el artículo 51 superior, que garantiza el goce efectivo y armónico con otros derechos, declarados fundamentales per se, ordenándose la tutela como medio idóneo para superar pronta y eficazmente las contingencias afrontadas. La “dignidad” en el disfrute real de la vivienda no se reduce a una concepción ideal, pues involucra la noción de “habitabilidad”, en condiciones de salubridad, funcionalidad, privacidad y seguridad, comportando responsabilidad de calidad, estabilidad y titularidad por parte del Estado y los urbanizadores.

b. LA SENTENCIA T-908 DE NOVIEMBRE 7 DE 2012.

DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA-Naturaleza jurídica

El derecho a la vivienda digna adquiere rango fundamental cuando opera el factor de conexidad con otro derecho fundamental, o cuando puede evidenciarse una afectación del mínimo vital, especialmente en personas que se encuentran en una situación de debilidad manifiesta, ya que, como lo ha reiterado esta Corporación, el derecho a la vivienda adquiere importancia en la realización de la dignidad del ser humano. Así, la prosperidad de una tutela para la protección de este derecho, dependerá de las condiciones jurídico-materiales del caso concreto en las que el juez constitucional determine si la necesidad de vivienda conlleva elementos que involucran la dignidad o la vida de quien acude a esta instancia judicial.



DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA-Contenido

La Corte considera que el contenido mínimo del derecho a la vivienda digna debe comprender la posibilidad real de gozar de un espacio material, en el que la persona y su familia puedan habitar, de manera tal que le sea posible llevar a cabo su proyecto de vida en condiciones que permitan su desarrollo como individuo digno, integrado a la sociedad.

4. REPORTE DE REMATES JUDICIALES DE LA SUPERINTERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

La Superintendencia de Notariado y Registro reporta que el total de cifras que reporta el sistema sobre bienes rematados judicialmente e de 35.828 bienes a junio 5 de 2017. En detalle las cifras de todo el país desde enero de 2015 a 5 de junio de 2017 es el siguiente:

Cuadro 1.



REPORTE MENSUAL	
MES	TOTAL
ene-15	326
feb-15	511
mar-15	594
abr-15	534
may-15	512
jun-15	511
jul-15	620
ago-15	589
sep-15	599
oct-15	591
nov-15	564
dic-15	558
ene-16	334
feb-16	426
mar-16	430
abr-16	562
may-16	618
jun-16	421
jul-16	342
ago-16	335
sep-16	346
oct-16	346
nov-16	545
dic-16	365
ene-17	239
feb-17	330
mar-17	385
abr-17	351
TOTAL GENERAL	35.828

5. CIFRAS DEL DEFICIT HABITACIONAL EN COLOMBIA



Los niveles de déficit de vivienda que conserva el país están lejos de ser superados, a contrario censo, el crecimiento de los hogares colombianos que demandan soluciones de vivienda cuantitativa y cualitativamente superan los índices de construcciones nuevas y de soluciones de mejoramientos exigidos. Existen múltiples estudios públicos y privados que confirman esta realidad.

Algunos estudios revelan que son más de 3 millones de hogares, aproximados al 25% de los hogares colombianos, que viven en casas que no cumplen con condiciones adecuadas de habitabilidad.

Reportes periodísticos de El espectador¹, informan que: “El 84 % de los hogares del Chocó presentan un déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda, el 62 % en Córdoba, el 61 % en La Guajira, el 59 % en Magdalena, el 54 % en Sucre y el 52 % en Bolívar. En ciudades como Bogotá el déficit es del 8 % y en los departamentos del Eje Cafetero del 12 %. Antioquia tiene un déficit del 18 %”.

5.1. DEFICIT DE VIVIENDA SEGÚN ESTUDIO BBVA RESEARCH

El más reciente estudio de vivienda en Colombia fue presentado el mes de agosto de 2017 por Mauricio Hernández economista senior del BBVA Research, denominado el estudio **Situación Inmobiliaria 2017**, realizado en 2017 por establecer algunas cifras sobre déficit de vivienda:

1. La oferta de vivienda en Colombia no alcanza para cubrir la demanda de vivienda, no se logra superar el déficit de vivienda debido a que el número de hogares que sin casa propia es de 400.000 viviendas (déficit cuantitativo) y 1,6

¹ “El 84 % de los hogares del Chocó presentan un déficit cualitativo o cuantitativo de vivienda, el 62 % en Córdoba, el 61 % en La Guajira, el 59 % en Magdalena, el 54 % en Sucre y el 52 % en Bolívar. En ciudades como Bogotá el déficit es del 8 % y en los departamentos del Eje Cafetero del 12 %. Antioquia tiene un déficit del 18 %”.



millones hogares requieren mejoras de vivienda (déficit cualitativo), para un total de déficit de vivienda de 2,2 millones de viviendas.

2. En los últimos 10 años se construyeron cerca de 1,4 millones de viviendas formales, distribuidas así: Bogotá: 374.000. Antioquia: 224.000. C/marca: 153.000. Valle: 111.000. Santander: 86.000. Eje Cafetero: 87.000 y Atlántico: 74.000.

3. El nivel de construcción no iguala la formación anual de hogares, la cual fue el doble de este nivel en el mismo período.

4. Colombia formará 280 mil hogares por año en esta década vs. 226 mil por año en los ochentas.

5. Las personas con ingresos de más de 4 SMLMV (\$2,9 millones), que representan el 5,6% de los ocupados urbanos (660.000 personas), también reportaron déficit cuantitativo.

6. La vivienda de interés social (VIS) corresponde al 36% de las ventas totales del país y aumentar su participación ayudará a resolver el déficit de vivienda.

7. El mercado de arrendamientos de vivienda es de 22 billones de pesos anuales, conformado por 5 millones de hogares urbanos, es el doble de la media latinoamericana y ha aumentado 1,4 millones de viviendas arrendadas más desde el 2010 cuando estaba 3,6 millones de hogares.

8. El 80% de los arrendatarios son hogares con ingresos menores a 8 SMLMV, \$6 millones de pesos, y el 28% de los arrendatarios tiene ingresos superiores a 4 SMLMV, \$2,9 millones.

9. El crecimiento de vivienda en Colombia es de 0,7% en 2017 y se expandirá un 3,6% en 2018 debido a la política de subsidios.

10. Más del 40 % de las ventas de vivienda nueva se financia a través de crédito hipotecario.

11. La cartera hipotecaria, que hoy representa el 6,4% del PIB.



12. La oferta de vivienda y el precio de las mismas aumentó a 73%, el porcentaje de vivienda en oferta (antes representaba el 61% contemplando viviendas hasta 250 millones.
13. El crédito promedio para la compra de vivienda es de \$96 millones de pesos,
14. El crédito promedio para los constructores es de \$670 millones de pesos.
15. El sector de las edificaciones ha creado puestos de trabajo para 3,1 millones de personas, aunque el último año "el empleo en la construcción cayó 3,5 %" y en las inmobiliarias creció 3,0 %.
16. El crédito al sector de la construcción creció 6,3%.
17. Aumentó el periodo de preventas y la acumulación de inventarios porque en los primeros meses de vida del proyecto se vendieron menos unidades que en el promedio de años anteriores. En 2011 el periodo de pre-ventas demoraba en promedio 8,9 meses para las viviendas No VIS, y a 2017 el período de pre-ventas se ubica en cerca de 12,5 meses.
18. Para vender una vivienda actualmente se requieren en promedio en Bogotá 7,3 meses, en Cali 6,4 meses y en Medellín 7,0 meses. Y para arrendar se requieren 4,9 meses en Bogotá, 6,8 meses en Barranquilla, 3,2 meses en Cali y 3,8 meses en Medellín.
19. El sector de la construcción emplea a 3,1 millones de personas. Del total de empleados del sector, 43% se ocupan en la actividad constructora y 57% en actividades y servicios inmobiliarios. En el último año, el empleo en la construcción cayó 3,5% y el empleo en inmobiliarias creció 3,0%.

5.1.1. Un informe previo del mismo equipo de técnicos de octubre de año 2016



Estimó un impacto fuerte en la oferta en el segmento VIS, afectada por elevados costos de las materias primas, inflación, dólar, costos de la tierra y alza en las tasas de interés.

la cartera hipotecaria de vivienda llegó a 48,7 billones de pesos, un crecimiento del 3,3 % comparado con el primer trimestre del año.

En vivienda VIS, el saldo de capital fue de 13.620 millones de pesos, un crecimiento del 3,5 % frente a los 13.156 millones del primer semestre de 2016, se llegó a la construcción de 396.947 metros cuadrados, un crecimiento del 8,2 % frente a los 366.936 del primer trimestre del año.

La clase media, que representa el 50 % de las ventas a nivel nacional.

5.2. DEFICIT DE VIVIENDA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ

María Clara Luque Directora de la Lonja de Propiedad Raiz de Bogotá estima que:

El 35% de la población colombiana vive en arriendo, aproximadamente 17 millones de colombianos.

5.3. CIFRAS DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE

Las cifras más recientes sobre el déficit habitacional y aspectos relativos a la vivienda revelados por el Departamento Nacional de Estadística – DANE, son los siguientes:

- De los 13 millones de hogares que existen en Colombia, hay 3 millones 300 viviendas en déficit.
- Reducción del déficit habitacional, que pasó de 12,9 a 6,7.
- El aumento de 6,77% del valor de los arriendos que corresponde al Índice de Precios al Consumidor fijado de 2015, es el incremento más alto de los últimos 8 años, cuando ha sido en promedio 3,73%.

- El incremento de 6,77% del valor de los arriendos afecta a 1 de cada 3 hogares en Colombia, y ha incentivado la compra de una segunda vivienda para inversión.
- El arriendo es el gasto básico de mayor peso dentro de la canasta familiar.
- El déficit cuantitativo habitacional se ha reducido en un 50 %, estábamos en 12,9 % en 2005 y estamos en 6,7 % a 2017.
- En 2016, las entidades crediticias respaldaron 128.196 casas y apartamentos en todos los segmentos, lo que representó un incremento de 33,1%, respecto al 2015.
- En 2016 la VIS participó con 71.947 unidades, el 56,1% de ese total.
- De los 6,6 billones entregados por entidades financieras en 2016 para todo tipo de vivienda –que significaron un alza de 0,5% frente al 2015–, los recursos entregados para la compra de oferta subsidiada aumentaron 21,7%.

Cuadro 2.

■ Número ■ Valor

Fuente: DANE-FVI.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

Cuadro 4. Valor de los créditos, según entidades financiadoras I trimestre y doce meses (2015-2017)

Años	I trimestre	Variación %	Precios constantes IV trimestre de 2005	
			Doce meses a Marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2015	1.600.751	-7,2	6.661.417	-8,6
2016	1.502.126	-6,2	6.491.621	-2,5
2017	1.441.031	-4,1	6.570.979	1,2
Fondo Nacional del Ahorro				
2015	126.067	-39,5	602.664	-33,5
2016	73.375	-41,8	333.441	-44,7
2017	152.381	107,7	579.040	73,7
Cajas y Fondos de Vivienda				
2015	2.183	-47,0	29.144	53,0
2016	4.033	84,8	15.197	-47,9
2017	3.811	-5,5	15.867	4,4
Banca Hipotecaria				
2015	1.472.502	-2,7	6.029.609	-5,2
2016	1.424.718	-3,2	6.142.983	1,9
2017	1.284.839	-9,8	5.976.072	-2,7

Fuente: DANE-FVI.

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

Cuadro 3.

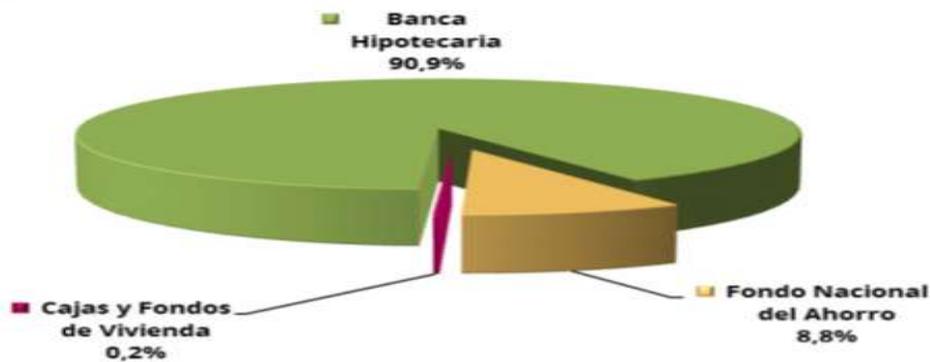
Cuadro 5. Número de viviendas financiadas, según entidades financiadoras I trimestre y doce meses (2015-2017)

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total viviendas financiadas				
2015	28.067	-15,0	119.207	-13,0
2016	29.656	5,7	115.171	-3,4
2017	28.207	-4,9	126.759	10,1
Fondo Nacional del Ahorro				
2015	3.200	-37,2	14.782	-32,8
2016	2.509	-21,6	8.949	-39,5
2017	4.562	81,8	16.502	84,4
Cajas y Fondos de Vivienda				
2015	38	-61,6	764	76,9
2016	48	26,3	216	-71,7
2017	61	27,1	268	24,1
Banca Hipotecaria				
2015	24.829	-10,7	103.661	-9,5
2016	27.099	9,1	106.006	2,3
2017	23.584	-13,0	109.989	3,8

Fuente: DANE-FIVL

Cuadro 4.

Gráfico 10. Distribución del valor de los créditos entregados para vivienda Total nacional Doce meses a marzo 2017

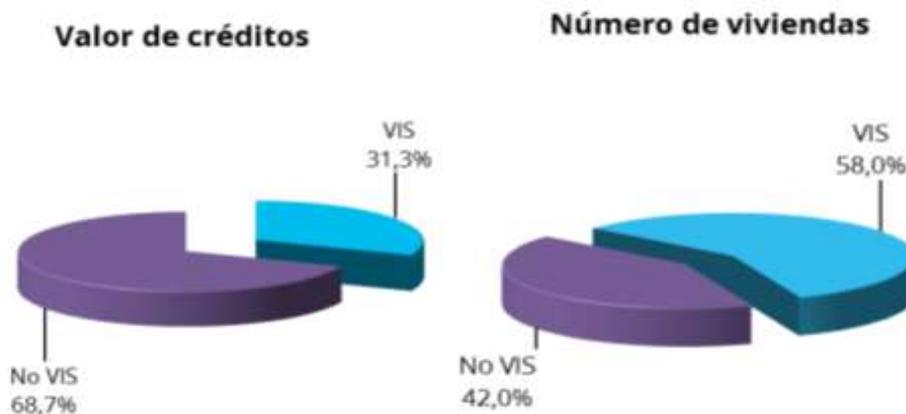


Fuente: DANE-FIVL

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación.

Cuadro 5.

Gráfico 11. Distribución del valor de créditos y número de viviendas financiadas Total nacional I trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVL.

Cuadro 6.

Cuadro 7. Valor de los créditos entregados para compra VIS I trimestre y doce meses (2015-2017)

Precios constantes IV trimestre de 2005

Años	I trimestre	Variación %	Doce meses a Marzo	Variación %
Total créditos entregados				
2015	413.870	-10,4	1.680.442	-8,5
2016	448.133	8,3	1.605.144	-4,5
2017	450.523	0,5	1.913.953	19,2
Vivienda nueva				
2015	330.586	-5,8	1.311.749	-2,8
2016	387.701	17,3	1.306.665	-0,4
2017	389.429	0,4	1.637.191	25,3
Vivienda usada				
2015	83.284	-25,0	368.693	-24,4
2016	60.432	-27,4	298.478	-19,0
2017	61.094	1,1	276.763	-7,3

Fuente: DANE-FIVL.

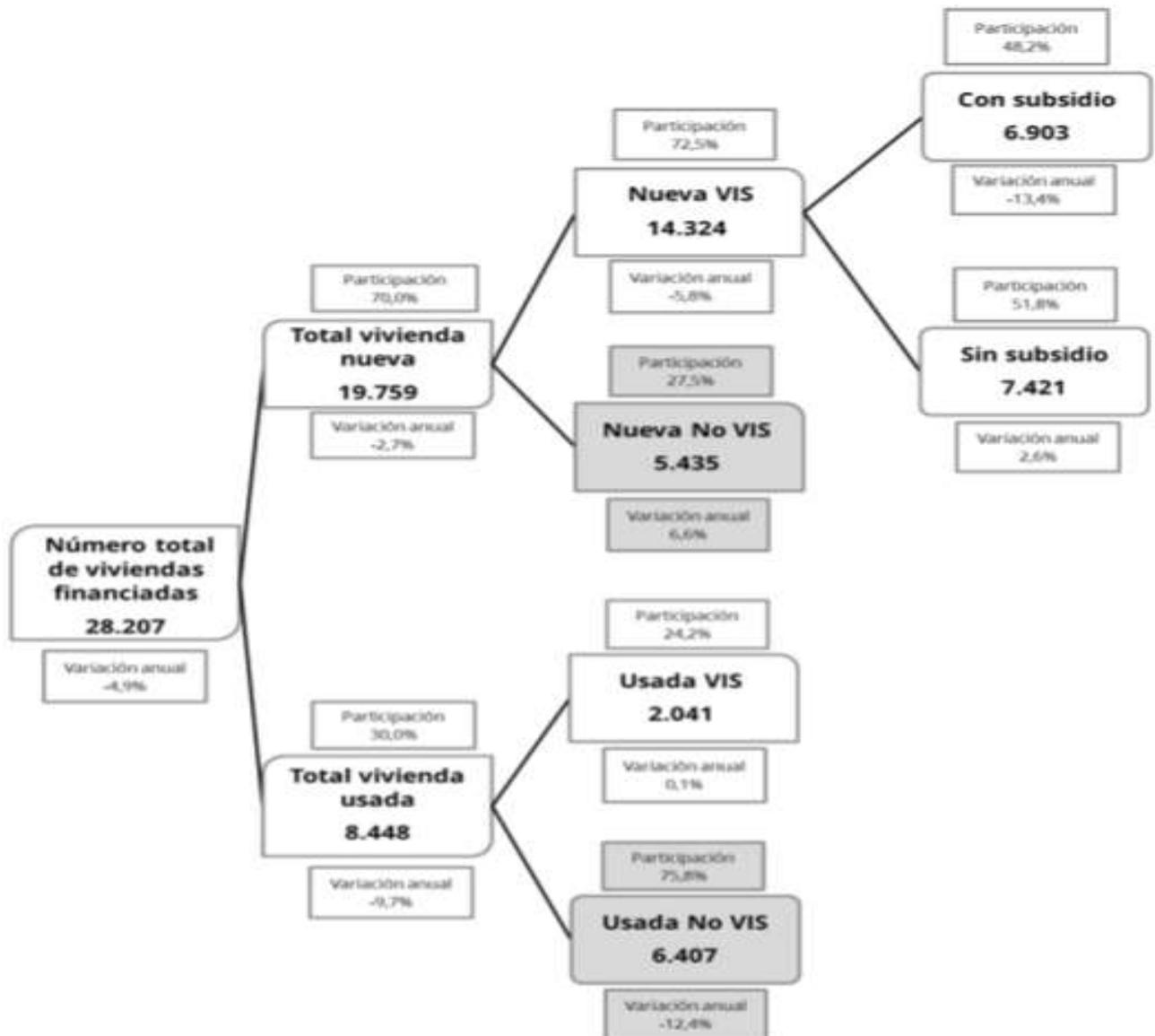
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV.

Cifras en millones de pesos

Cuadro 7.

Estructura general – Número de viviendas financiadas I trimestre de 2017.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el I trimestre de 2017, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.





CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA



Cuadro 8.

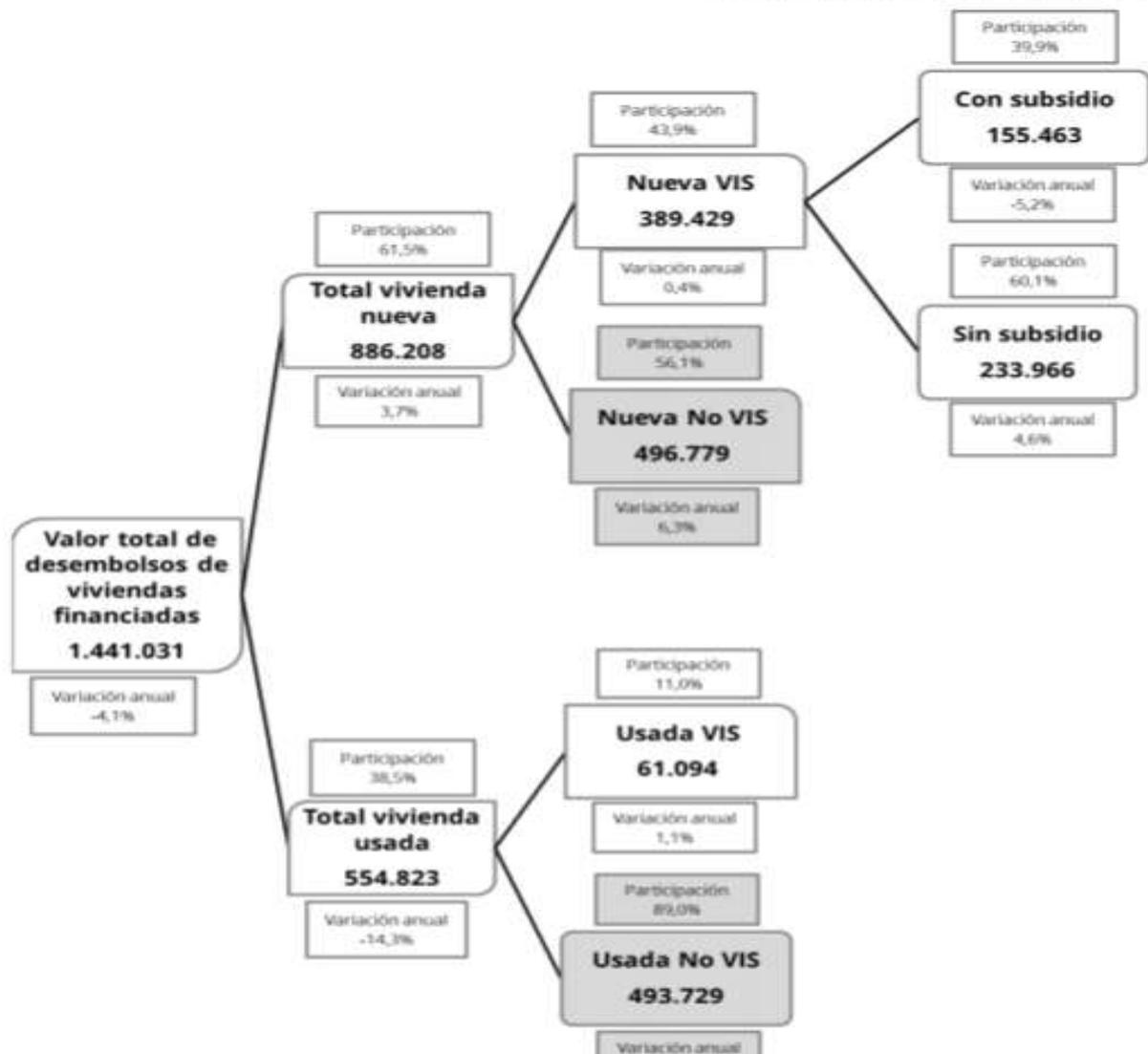
Estructura general – Valor de desembolsos de viviendas financiadas* I trimestre de 2017

Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Vivienda - ICCV. *Miles de millones de pesos. El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de viviendas financiadas en el I trimestre de 2017, identificando las viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.



CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

(Precios constantes de IV trimestre de 2005)





5.4. ESTUDIOS DEL BID EN MATERIA DE VIVIENDA

El estudio del BID en 2012, titulado “**Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia**”, establece que:

Según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el 40% de las familias colombianas vive en arriendo. Por esta razón, el alza es decisiva y marca la pauta para los acuerdos que tienen cerca de 17 millones de colombianos que viven en alquiler.

Aquellas personas que dependen de 1 salario mínimo gastarán cerca del 63% de su ingreso solo en arriendo. Es decir, aproximadamente el 55% de los colombianos gana el salario mínimo gastan el 63% de sus ingresos en solo el arriendo.

Para los trabajadores que ingresan entre 1,1 y 2 SMMLV si bien se reduce al 20% continúa siendo un valor significativamente alto.

5.5. ESTUDIOS DE DEFICIT DE VIVIENDA FEDELONJAS Y CAMACOL

Fedelonjas ha manifestado que ***“la política de vivienda no cubre el déficit de unidades en el país, que sería de 300.000 nuevas al año”***.

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) indica que a junio de 2017 la vivienda de interés social (VIS) con oferta entre \$50 y \$100 millones creció 17,9% en el último año. 2017 cerrará con ventas de 180.248 y solo en el segundo semestre, más de 90.000.

Coyuntura caracterizada por la incertidumbre en el consumo y la inversión, y del endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito, es fundamental



profundizar los mecanismos de financiación y acceso a la vivienda en el segmento social y de clase media, que es precisamente donde se concentra más del 80% de la demanda.

Extendiendo los subsidios a la tasa de interés en 40.000 cupos adicionales para los años 2018 y 2019 y ampliando el rango de precios para su aplicación (hasta \$ 320,9 millones) con un subsidio de 2.5 puntos porcentuales de la tasa de interés del crédito hipotecario, vemos una perspectiva muy favorable para la reactivación de la inversión en Vivienda No VIS.

Es un segmento que mueve inversiones por \$14 billones al año (42% del total).

6. PROGRAMAS DE SUBSIDIOS DEL GOBIERNO NACIONAL

Para el sector vivienda en 2016 se aprobaron 1,7 billones de pesos en vigencias futuras hasta 2026 para completar 6,9 billones en el Gobierno Nacional.

El reto en materia de vivienda, según la Exministra de vivienda Elsa Noguera es reducir más el déficit habitacional que se presenta en todos los estratos socioeconómicos y llevarles vivienda a los informales, pues ellos no tienen cómo demostrar su capacidad de endeudamiento.

Durante la edición 52 de la Convención Bancaria, el Presidente de la República doctor Juan Manuel Santos anunció estímulos para la cartera hipotecaria, con el programa de subsidio para los préstamos de vivienda con un costo entre \$100 millones y \$247 millones de pesos se ampliará hasta los 330 millones de pesos, en este programa pone a disposición 40.000 nuevas coberturas de crédito de vivienda nueva de entre 99,6 millones hasta 320,9 millones de pesos, con subsidio a la tasa de interés del 2,5 %.



Este nuevo programa busca complementar el esquema actual Frech No VIS, que entre el 2016 y 2017 ofrece 50.000 coberturas a la tasa de interés de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional para viviendas nuevas con un valor desde 135 hasta 335 Salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los programas que actualmente tiene en desarrollo el Gobierno Nacional son:

Mi Casa Ya: Para hogares con ingresos superiores de 2 y hasta 4 salarios mínimos, beneficia con un subsidio por el valor de la cuota inicial de la vivienda a adquirir.

Los subsidios a la tasa de interés tienen las siguientes modalidades:

Mi casa ya ahorradores: cuenta con 71.000 subsidios que se encuentran en etapa de cierre y ha podido atender una parte considerable de la demanda para bogotanos que buscan vivienda de hasta 48 millones de pesos.

Mi casa ya cuota inicial: cuenta con 100.000 subsidios, 15.000 para impulsar la oferta de vivienda de interés prioritario y 85.000 para vivienda social.

Mi casa subsidio a la tasa: Para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria, son 130.000 cupos, de los cuales hay 80.000 disponibles.

Para viviendas con precios entre 93 y 231 millones de pesos hay 50.000 cupos, actualmente, 40.000 sin utilizar.

Cuadro 9.

Estas son las opciones de inversión

Cifras en pesos

Para el programa 'Mi Casa Ya – cuota inicial'

Ingresos Millones	Tipo de vivienda.	Precio Millones	Subsidio recibido Millones.	Valor cuota en pesos.
0 a \$ 1'475.434	VIP*	51,6	22,1 + 5 puntos de tasa de interés (pt).	200.000 a 240.000
0 a \$ 1'475.434	VIS**	Más de 51,6 hasta 99,5	22,1 + 4 pti	400.000 a 490.000
1'475.434 a 2'950.868	VIP	51,6	14,7 + 5 pti	230.000 a 275.000
1'475.434 a 2'950.868	VIS	Más de 51,6 Hasta 99,5	14,7 + 4 pti	390.000 a 480.000

Para 'Mi Casa Ya – Subsidio a la tasa'

Hasta 5'901.736	VIP	51,6	5 pti	230.000 a 290.000
Hasta 5'901.736	VIP	Más de 51,6 hasta 99,5	4 pti	430.000 a 480.000
Hasta 5'901.736	No VIS***	Más de 99,5 hasta 247	2,5 pti	Tiene variaciones.

Fuente: Ministerio de Vivienda

* Vivienda de Interés Prioritario. ** Vivienda de Interés Social ***Vivienda de rangos medio y alto.

7. ESTUDIO DE SUBSIDIOS EN COLOMBIA DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION

El estudio sobre destinación de subsidios y condiciones de pobreza fue realizado por el Departamento Nacional de Planeación, el cual arroja los siguientes resultados:

Cuadro 10.

Vivienda

Los programas vivienda gratis, VIS para ahorradores y Mi casa ya, han contribuido a mejorar las condiciones de habitabilidad



Fuente: ECV 2015 - DANE, Cálculos SPSCV DNP

Según informe de Planeación Nacional, en el 2015, se destinaron 71,7 billones de pesos a subsidios, cifra equivalente al 9% del Producto Interno Bruto (PIB).

La distribución de los subsidios por sectores fue el siguiente:

Al sistema de salud, con los beneficios del Plan Obligatorio de Salud (POS), se destinaron 14,8 billones de pesos, mientras que a servicios públicos (acueductos, alcantarillado y aseo y energía), los subsidios alcanzaron \$3,7 billones.

Los subsidios sociales más representativos se destinan al sector de educación, que se lleva cerca del 31% (\$22 billones), seguido por pensiones, con alrededor del 26% (\$18,4 billones); salud, con 21% (\$14,8 billones) y servicios públicos con el 5,2% (\$3,7 billones).

El resto de subsidios representaron en el 2015 el 5% del total, o menos, siendo los más importantes la pobreza (5,2%), atención a la primera infancia (4,6%), vivienda (2,6%) y otros (4,4%). En promedio, alrededor del 78% de los recursos para subsidios sociales (\$55,2 billones) se destina a beneficios en educación, pensiones y salud.

Cuadro 11.



Cuadro 12.

Problema: los subsidios sociales no son progresivos

Varios subsidios sociales se encuentran mal focalizados

Distribución de subsidios sociales por quintil de ingreso, 2015

Sector	Magnitud subsidio (% PIB)	Focalización (% del subsidio por quintil de ingreso)				
		1	2	3	4	5
Educación (Inc. formación para el trabajo)	2,97%	25,7%	23,4%	21,4%	18,1%	11,4%
Pensiones (Inc. Colombia Mayor)	2,31%	4,3%	7,8%	13,7%	23,4%	50,8%
Salud	1,85%	33,7%	23,6%	19,7%	15,1%	8,0%
Servicios Públicos	0,66%	21,8%	23,2%	22,9%	20,4%	11,7%
Atención a la pobreza	0,46%	33,4%	23,0%	15,0%	17,2%	11,5%
Atención a la primera infancia	0,42%	32,03%	27,24%	22,13%	15,39%	3,22%
Vivienda	0,22%	11,3%	22,5%	29,6%	26,6%	10,0%
Otros	0,16%	48,7%	35,7%	7,5%	5,4%	2,6%
Distribución Total	9,0%	22,4%	19,9%	18,8%	18,8%	20,2%

Fuente: Cálculos DNP.

DNP TODOS POR UN NUEVO PAÍS

Cuadro 13.

Problema: los subsidios sociales no son progresivos

Varios subsidios sociales se encuentran mal focalizados

Distribución de subsidios sociales por clase social por individuo, 2015

Sector	Magnitud subsidio (% PIB)	Focalización (% del subsidio por clase social)				
		Pobreza Extrema	Pobreza	Emergente	Media Consolidada	Alta
Educación (Inc. formación para el trabajo)	2,97%	9,8%	22,4%	40,1%	26,3%	1,4%
Pensiones (Inc. Colombia Mayor)	2,31%	2,5%	10,3%	34,5%	45,1%	7,7%
Salud	1,85%	11,6%	24,0%	39,7%	23,7%	1,0%
Servicios Públicos	0,66%	7,0%	20,6%	43,7%	27,2%	1,5%
Atención a la pobreza	0,46%	22,4%	38,4%	31,8%	7,2%	0,2%
Atención a la primera infancia	0,42%	12,2%	25,9%	41,0%	20,5%	0,3%
Vivienda	0,22%	3,5%	17,7%	45,9%	32,0%	0,9%
Otros	0,16%	10,2%	23,4%	40,2%	25,1%	1,1%
Distribución Total	9,0%	8,4%	19,8%	38,6%	30,4%	2,9%
Condición social por ingresos:		Menos de \$500 mil	Menos de \$940 mil	Menos de \$1,9 mill	Menos de \$7,5 mill	Más de \$7,5 mill

Fuente: Cálculos DNP.



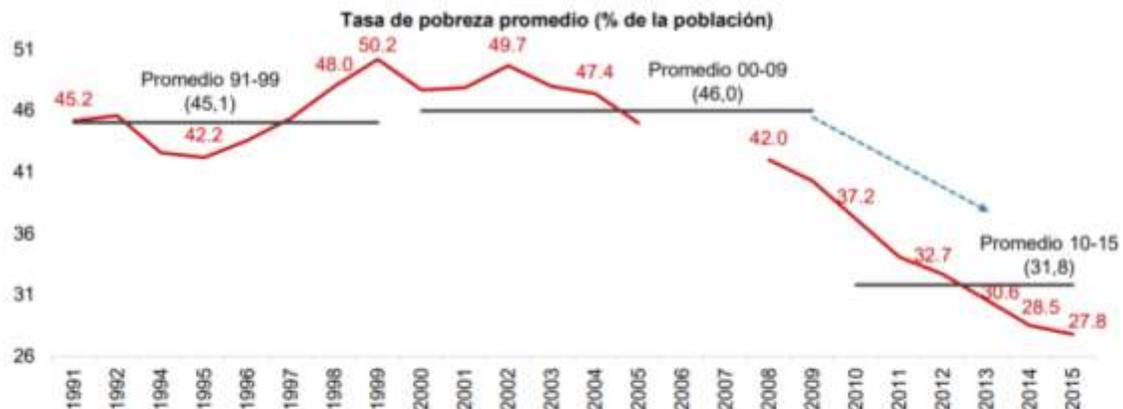
7.1. POBREZA

El estudio sobre la situación y destinación de los subsidios en Colombia realizado por el Departamento Nacional de Planeación también abarcó un análisis de las cifras de pobreza en el país:

Cuadro 14.

Reducción de la pobreza

La tasa de pobreza promedio presentó una reducción histórica de 14,2 pp frente a la década pasada



Fuente: DANE. Cálculos DNP. *Datos 1991-2000 empalmados con base en la MEROP (2006).

Cuadro 15.

Reducción de la pobreza extrema

La tasa de pobreza extrema promedio presentó una reducción histórica de 5,8 pp frente a la década pasada

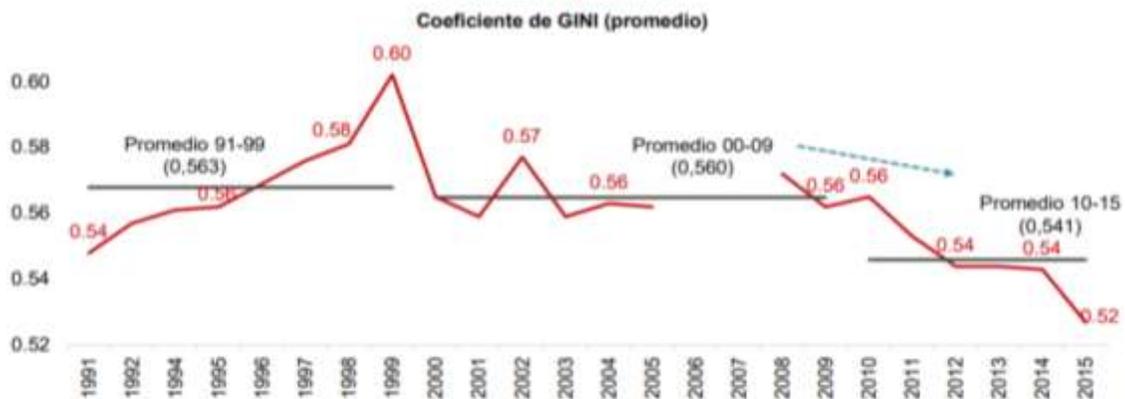


Fuente: DANE. Cálculos DNP. *Datos 1991-2000 empalmados con base en la MEROP (2006).

Cuadro 16.

Reducción de la desigualdad

El coeficiente de GINI promedio presentó una reducción histórica de 1,2 pp frente a la década pasada



Atentamente,

ROBERTO ORTIZ URUEÑA
Senador de la Republica