



Libertad y Orden

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

**Tercera mesa de vivienda ACOPROVI**

**Política de Vivienda en Colombia**

**Julio Miguel Silva**

**Viceministro de Vivienda**

**Santo Domingo, Octubre de 2011**

# Agenda: La vivienda en Colombia

0

## Información general

1

## Demanda

1. Subsidio
2. Ahorro y Crédito

2

## Oferta

1. Habilitación de suelo
2. Financiación

3

## Resultados del sector



Macroproyecto Altos de Santa Elena, Cali

# 0 República de Colombia



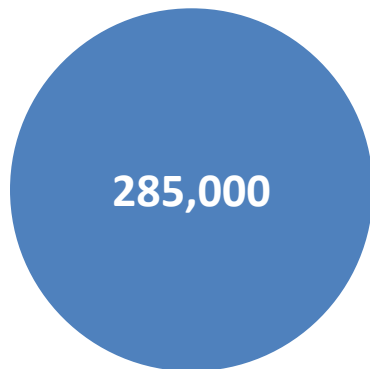
- **Área:** 1'141,748 km<sup>2</sup> tierra  
928,660 km<sup>2</sup> mar
- **Población:** 46'044,601 (2011)
- **PIB:** US\$ 276 mil millones
- **Gobierno:** Estado Social de Derecho
- **División administrativa:**
  - 32 departamentos
  - 1.103 municipios
- **Promedio construcción de viviendas por mil habitantes:**
  - 2005-2009: 3.2
  - 2011: 4.3
  - 2014: 6.4

# Diagnóstico del sector vivienda

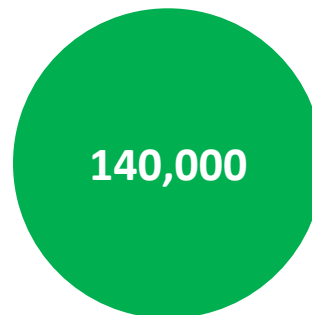
## ¿Cómo está el sector vivienda en Colombia?

- La participación de la vivienda informal es muy alta. El 58% del stock de vivienda del país es de origen informal, habiendo una gran varianza entre los municipios.
- Durante los años 2005-2009, en promedio:

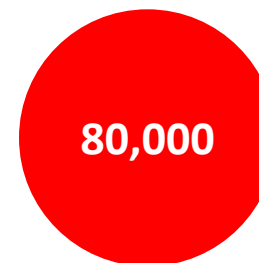
Formación de hogares



Vivienda formal



Créditos hipotecarios



Fuente: Economía Urbana

- Al analizar el mercado de vivienda formal por segmentos de mercado, se encuentran diferencias en los niveles de desequilibrio. Durante los años 2005-2009, el mercado se ha ajustado a través de la vivienda informal, siendo mayor el desequilibrio en el mercado VIP (71%) y VIS (55%), que para vivienda no VIS que prácticamente está en equilibrio.

0

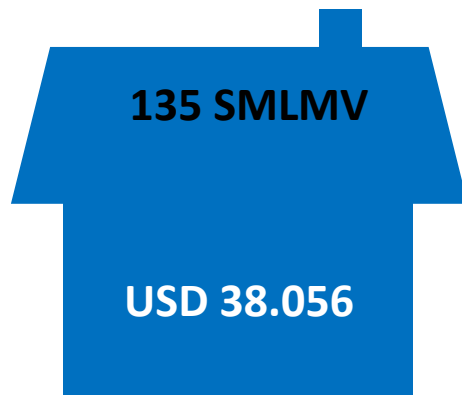
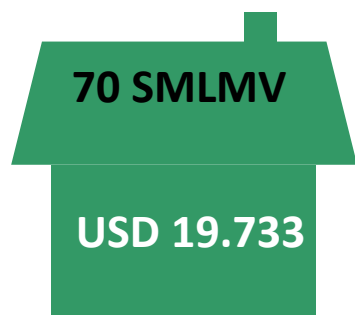
# La vivienda de Interés Social en Colombia

La vivienda social se define por el valor de la vivienda

VIP

VIS

VIS renovación urbana



SMLMV: Salario Mínimo Legal Mensual Vigente- \$535.600 pesos - Aprox US 290. Tasa \$1,900 pesos por dólar

# Agenda: La vivienda en Colombia

0

Información  
general

1

**Demanda**

1. Subsidio
2. Ahorro y Crédito

2

**Oferta**

1. Habilitación de suelo
2. Financiación

3

**Resultados del  
sector**



Macroproyecto Altos de Santa Elena, Cali

# 1 Subsidio familiar de vivienda

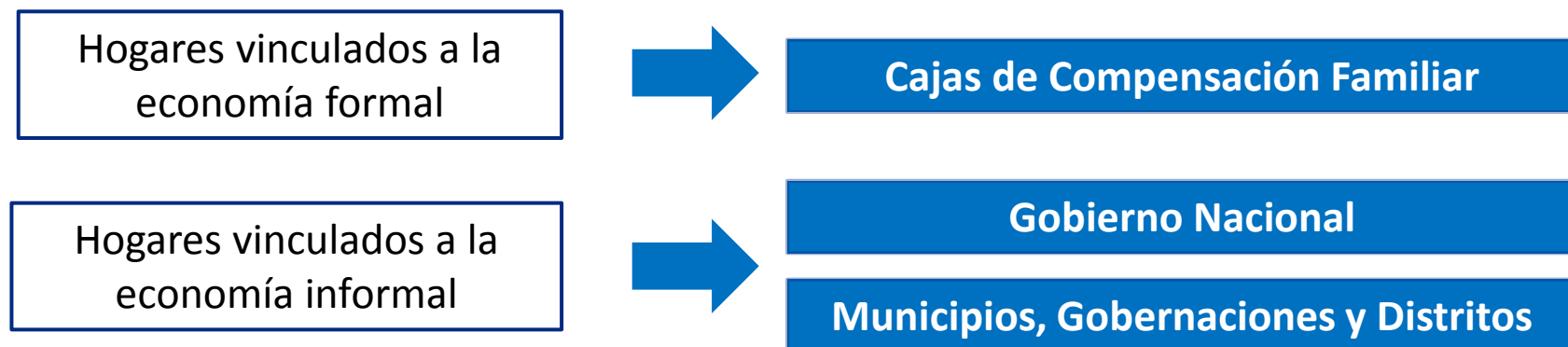
Los hogares obtienen recursos según su tipo de vinculación laboral

## Requisitos

- Los ingresos de las familias beneficiarias no deben superar 1.128 USD
- Los hogares no pueden tener vivienda propia

## Aporte

- El Gobierno Nacional hace un aporte a las familias equivalente a aproximadamente la cuota inicial del valor de la vivienda (máximo 8.456 USD)
- Para la atención a la población en situación de desplazamiento se adicionan recursos hasta por 2.100 USD como promoción de oferta y demanda



# 1 Ahorro y Crédito

## Fomento al crédito de largo plazo con énfasis en los hogares de bajos ingresos por fuera del sistema

### Mayor capacidad crediticia para los hogares

- Fomento a créditos hipotecarios de largo plazo
- Incremento en el LtV (relación deuda/garantía)
- Premio al buen pagador – subsidio a la tasa de interés. El Gobierno Nacional apoya a los hogares colombianos de medianos y bajos ingresos en la adquisición de su vivienda financiando puntos de la tasa de interés por siete años de esta forma:

Rango de precio de la vivienda USD	Cobertura en puntos porcentuales
10.571	5
20.381	5
35.491	4

- Se han otorgado más de 61 mil cupos desde agosto de 2010 hasta la fecha.
- Este Gobierno ha inyectado USD\$177 millones, dinamizando así la adquisición de vivienda nueva a los hogares colombianos de menores recursos y a los de ingresos medios-bajos a través de un crédito hipotecario.

# 1 Ahorro y Crédito

## Fomento al crédito de largo plazo con énfasis en los hogares de bajos ingresos por fuera del sistema

### Medidas específicas para hogares de bajos ingresos

El **Fondo Nacional del Ahorro**, entidad financiera adscrita al Ministerio, fomenta el ahorro y otorga crédito a informales a través del programa de Ahorro Voluntario Contractual (AVC) desde Noviembre de 2008

- Las personas ahorran por un periodo de 12 meses demostrando capacidad y cultura de pago
- Luego de cumplir el ahorro se postulan para crédito hipotecario, el cual cuenta con las tasas más competitivas del mercado y los mejores plazos gracias a las modificaciones recientemente realizadas por este Gobierno

### Resultados producto AVC a Septiembre 2011

- Ahorro -Cuentas AVC : 602.777 cuentas por USD\$262 mil
- Aprobaciones crédito hipotecario: 130.938 créditos por USD\$1.8 billones
- Desembolsos crédito hipotecario: 15.599 créditos por USD\$296 millones
- Se han asignado 8.668 SFV a los hogares que han cumplido con su AVC (6.864 durante este Gobierno)

# 1 Ahorro y Crédito

**Fomento al crédito de largo plazo con énfasis en los hogares de bajos ingresos por fuera del sistema**

## **Medidas específicas para hogares de bajos ingresos (cont.)**

A través de la Ley del Plan Nacional de Desarrollo se crean las siguientes figuras que están siendo reglamentadas:

- Subsidio al otorgamiento de crédito para informales
- Fomento al ahorro por parte de hogares informales
- Articulación del subsidio familiar de vivienda con esquemas de leasing y arrendamiento con opción de compra. A través de estos mecanismos las familias colombianas vinculadas al mercado informal podrán comprar su vivienda a medida que van pagando el arriendo con el apoyo del subsidio familiar de vivienda.

# Agenda: La vivienda en Colombia

0

Información  
general

1

**Demanda**

1. Subsidio
2. Ahorro y Crédito

2

**Oferta**

1. Habilitación de suelo
2. Financiación

3

Resultados del  
sector



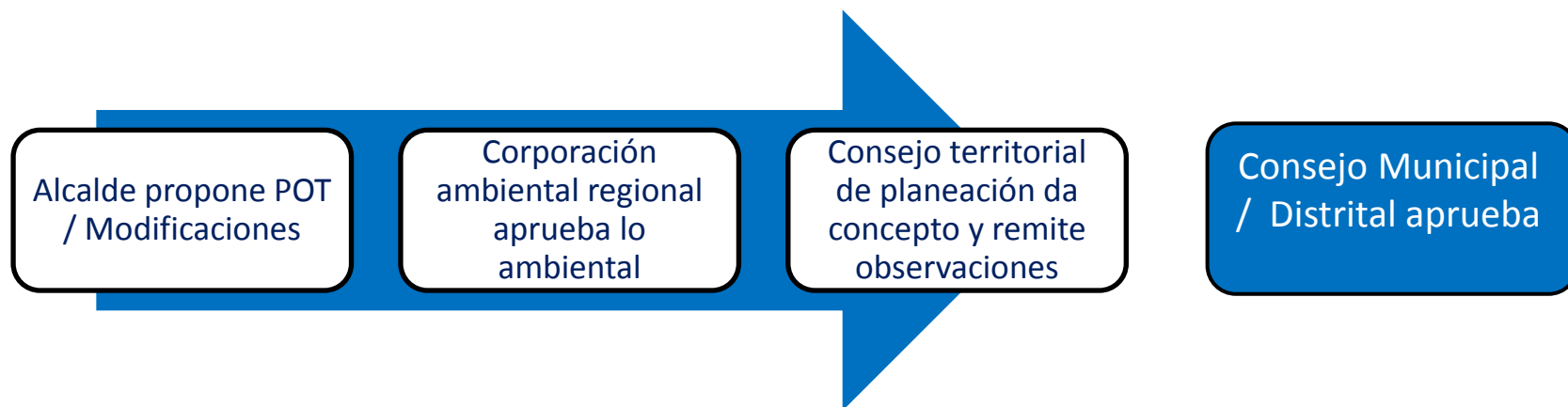
Macroproyecto Altos de Santa Elena, Cali

## La habilitación de suelo para vivienda

### Las entidades municipales son las competentes al ser un país descentralizado

La habilitación de suelo se da a través de los Planes de Ordenamiento Territorial desde 1997 y tienen diferentes niveles de complejidad dependiendo del tamaño de la población de los municipios:

- **Planes de ordenamiento territorial - POT:** población superior a los 100.000 habitantes
- **Planes básicos de ordenamiento territorial:** población entre 30.000 y 100.000 habitantes
- **Esquemas de ordenamiento territorial:** población inferior a los 30.000 habitantes.



Se estableció a través de la Ley del Plan Nacional de Desarrollo la obligación a las entidades territoriales de definir metas mínimas de generación de suelo para vivienda

## La habilitación de suelo para vivienda

Los Macroproyectos son un instrumento eficaz para la generación de suelo

Son el instrumento a través del cual los municipios y distritos concurren con la Nación para la habilitación de suelo para vivienda y otros usos asociados a la vivienda

- Los **Macroproyectos de primera generación** habilitaban suelo sin la participación de la entidad regional. La Corte Constitucional sin embargo permitió que los que estaban en trámite siguieran su curso. Con estos macroproyectos se han habilitado 1.852 ha y existe potencial para al menos 5.000 adicionales.
- Se crean los **Macroproyectos de Segunda Generación** (Ley 1469 de 2011), donde se habilita suelo a través de un proceso concertado con la entidad territorial



## La habilitación de suelo para vivienda

La redensificación de las ciudades es una meta fundamental en este Gobierno

Se apoya la ejecución de programas de renovación urbana a través de los cuales se priorice la generación de suelo para vivienda

### Mecanismos

- Los Macroproyectos pueden ser de renovación urbana
- Se asigna un valor diferencial para la VIS en renovación urbana, que no superará los 175 SMMLV
- Se agilizan mediante la habilitación de concurrencia de terceros en la enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa
- Se lidera el Proyecto de Renovación Urbana del Centro Administrativo Nacional en Bogotá de más de 76 hectáreas

## Financiación a los proyectos de construcción

**La adecuada financiación de los proyectos es determinante para que exista oferta y para mantener bajo el precio final de las viviendas**

### Adelanto del Subsidio Familiar de Vivienda

- Anteriormente se desembolsaba el subsidio familiar de vivienda en su totalidad una vez la familia se hiciera propietaria de la misma
- Hoy en día se habilita la utilización de los recursos del subsidio para la construcción de la vivienda, dejando un valor residual para cuando la familia sea propietaria.
- Este mecanismo no sólo permite la financiación de los proyectos, sino que propicia las acciones que hacen que la demanda y la oferta de vivienda se encuentren

### Crédito constructor a través del Fondo Nacional del Ahorro

- El Fondo Nacional del Ahorro podrá financiar a los constructores de vivienda con unas tasas preferenciales, disminuyendo de esta forma los precios finales de la vivienda y apalancando a constructores para que agilicen la construcción de las viviendas

## Financiación a los proyectos de construcción

**La adecuada financiación de los proyectos es determinante para que exista oferta y para mantener bajo el precio final de las viviendas**

### Urbanización de los terrenos

- Los propietarios y agentes involucrados en la ejecución de los Macroproyectos podrán recuperar sus inversiones con cargo a las empresas de servicios públicos a través de contratos de aportes reembolsables
- En aquellos casos en los cuales las empresas de servicios públicos manifiesten su incapacidad de asumir la financiación de las redes de servicios públicos en el perímetro de intervención de los Macroproyectos, el alcalde podrá, previo concepto favorable de la CRA, celebrar contratos de concesión con exclusividad para la prestación del respectivo servicio público
- Financiación de infraestructura de servicios públicos en RU y Macros en curso, entre otras, por tarifas diferenciales de las unidades inmobiliarias que surjan o permanezcan en el área de influencia.

# Agenda: La vivienda en Colombia

0

Información  
general

1

Demanda

1. Subsidio
2. Ahorro y Crédito

2

Oferta

1. Habilitación de suelo
2. Financiación

3

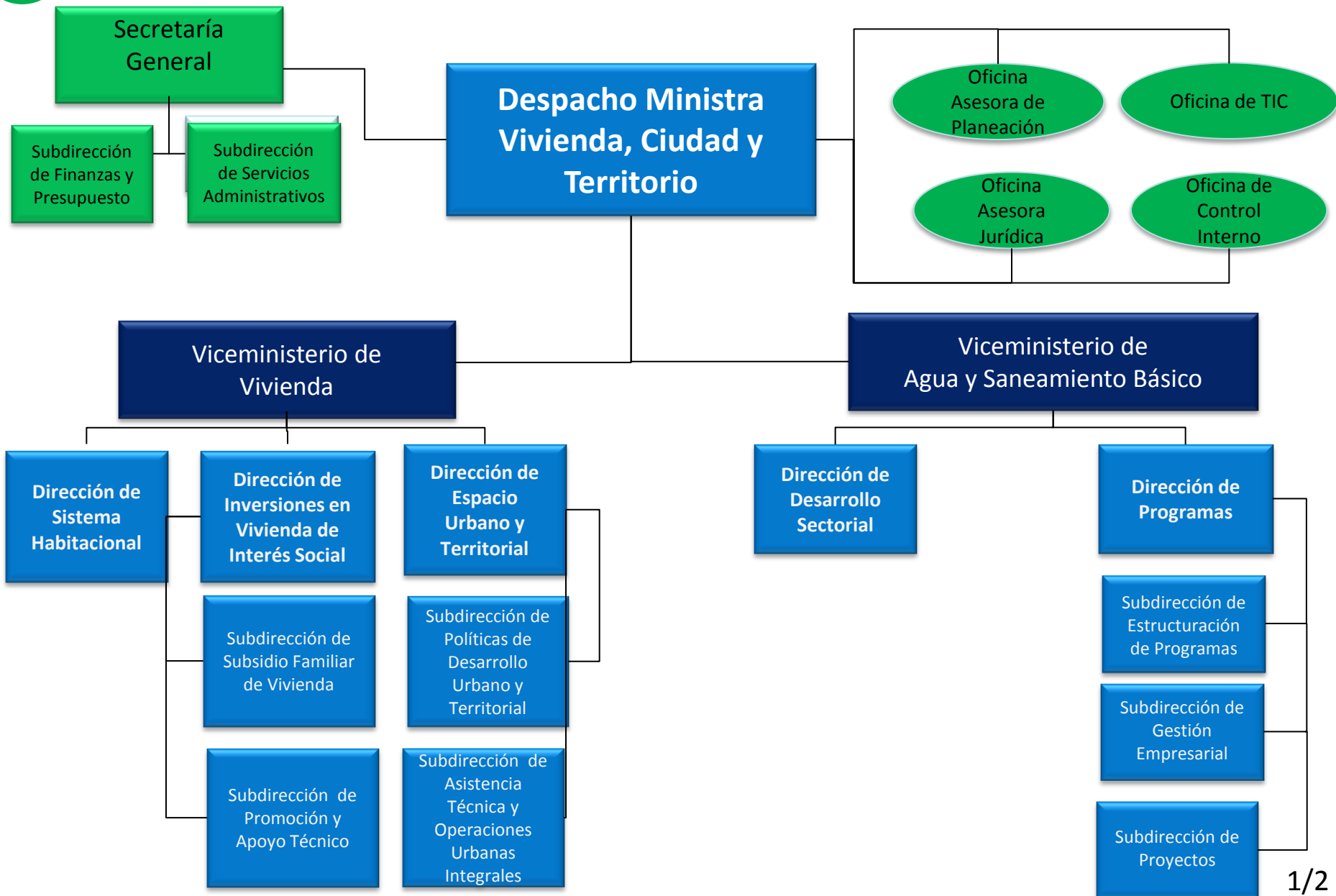
Resultados del  
sector



Macroproyecto Altos de Santa Elena, Cali

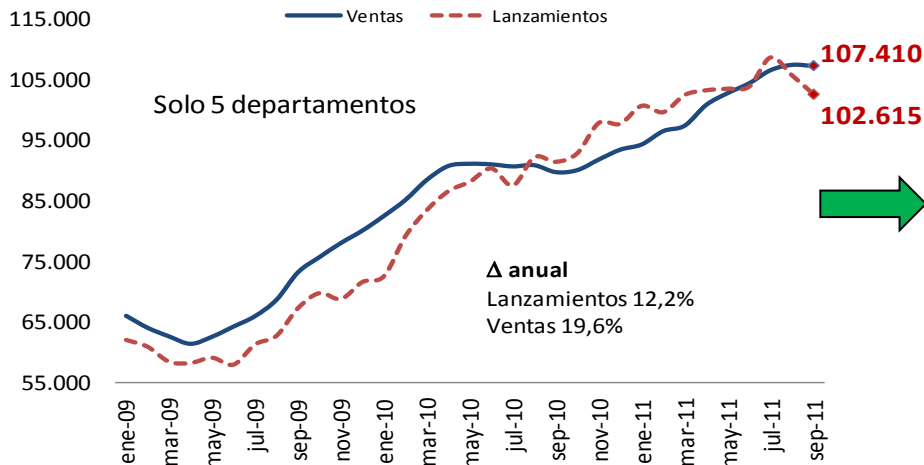
3

# Creación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



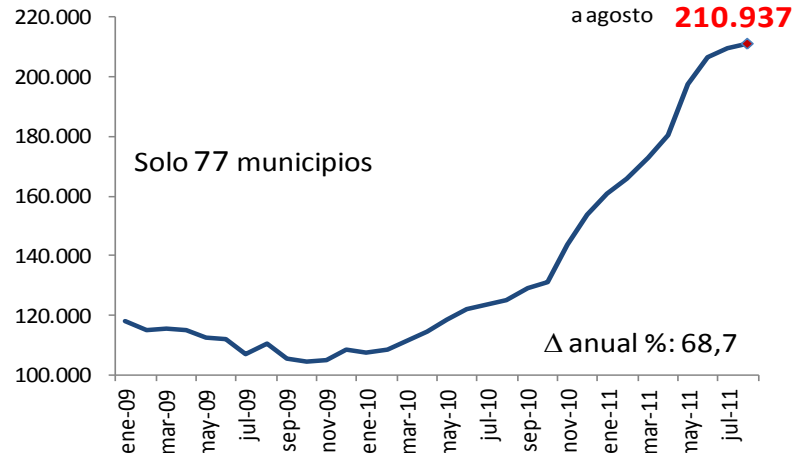
# Cifras récord registra el ciclo de construcción de vivienda\*

**Viviendas: Lanzamientos y ventas**



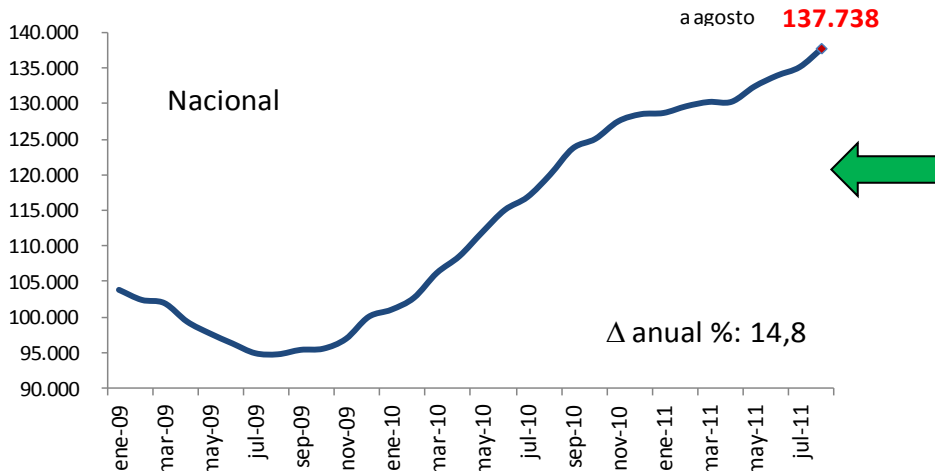
Fuente: Camacol, Coordinada Urbana

**Viviendas licenciadas**



Fuente: Dane

**Viviendas Financiadas**



Fuente: Asobancaria, Findeter y FNA

**Viviendas Iniciadas**



Fuente: Calculos DNP-DDU con base en cifras DANE

\*Acumulado anual



**Gracias**

**Julio Miguel Silva**

Viceministro de Vivienda

[vicevivienda@minambiente.gov.co](mailto:vicevivienda@minambiente.gov.co)