

**ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA 1998 – 2020 EN
COLOMBIA**

Tema: Política de Vivienda

Autor

IVAN LEONARDO MARTIN CARREÑO

Trabajador Social.

Asesor Tesis

JULIO CESAR CORTES MUNOZ

ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

MAESTRIA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Bogotá

2024

**ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA 1998 – 2020 EN
COLOMBIA**

Tema: Política de Vivienda

Autor

IVAN LEONARDO MARTIN CARREÑO

Trabajador Social.

Asesor Tesis

JULIO CESAR CORTES MUNOZ

ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

MAESTRIA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Bogotá

2024

DEDICATORIA

A dios en primer lugar.

A mis padres CARLOS ALBERTO Y LUZ MERY y a mis Suegros ALEIDA y NOLBERTO
por su apoyo

A mi esposa INGRID LISSETH por hacerme persistir en lograr nuestras metas.

A mis hermanos JUAN, LUZ ANGELICA Y JAVIER.

Al profesor JULIO CESAR CORTES por la dedicación para con mi trabajo.

A todos mis compañeros gracias, gracias por que aportaron a mi crecimiento
profesional.

"Nuestra mayor debilidad reside en rendirnos. La forma más segura de tener
éxito es intentarlo una vez más". (Thomas A. Edison)

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios, quien me ha brindado fortaleza y ha guiado mi camino con fe, permitiéndome perseverar en los malos y buenos momentos.

También quiero expresar a mis queridos padres, Carlos Alberto y Luz Mery, un agradecimiento por ser mis guías en esta travesía llamada vida. Su ejemplo de perseverancia y determinación me han enseñado la importancia de luchar por mis sueños. A ustedes les debo no solo la vida sino también todo su apoyo incondicional y sabios consejos, sin su influencia y dedicación, no estaría donde estoy hoy. ¡Gracias por ser mi mayor inspiración!

Deseo dedicar a mi compañera de vida, a mi esposa y mi más grande amor, Ingrid Lisseth, un agradecimiento por ser quien ha estado a mi lado en los momentos buenos, pero aún más importante en los momentos malos, sin dejarme desfallecer y siempre motivándome y llenándome de ganas de seguir, tú constante apoyo, motivación, perseverancia y la gran admiración que siento por ti son la fuerza que me impulsa a seguir. Eres mi fuente de inspiración y mi mayor bendición. Te amo infinitamente y estoy eternamente agradecido por tener a mi lado a alguien tan maravilloso como tú.

También agradezco a mis adorados Hermanos, Juan, Luz Angélica y Javier. A lo largo de mi vida, han estado siempre presentes para brindarme su apoyo incondicional. ¡Los llevo en mi corazón!

Quiero expresar mi agradecimiento al Jurado evaluador por su inquebrantable dedicación. También deseo reconocer a la universidad ESAP, así como a sus distinguidos docentes y al personal administrativo, por su valiosa colaboración y orientación durante esta travesía académica.

No menos importante agradecer a todos mis compañeros, su contribución y experiencia han sido fundamentales para mi crecimiento profesional.

TABLA DE SIGLAS

VIS. Vivienda de interés social

VIP. Vivienda de interés Prioritario

NBI: Necesidades básicas Insatisfechas

ONU: Organización de Naciones Unidas

DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

MIT: Instituto Tecnológico de Massachusetts

DNP: Departamento Administrativo de Planeación

ICC: Instituto de Crédito Central

BCH: Banco Central Hipotecario

CAV's : Corporaciones de ahorro y vivienda

UPAC: Unidad de poder adquisitivo constante

INURBE: Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana

FONVIVIENDA: Fondo Nacional de Vivienda

SFVE: Subsidios Familiares de Vivienda en Especie

VIPA: programa de Vivienda de Interés prioritario para ahorradores

SMLV: Salario Mínimo Legal Vigente

SMLMV: Salario Mínimo Legal Mensual Vigente

IPM: Índice de Pobreza Multidimensional

CONPES: Consejo Nacional de Política Económica y Social

ENIG: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos

ENPH: Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares

CDTS: certificados de depósito de ahorro a término

DTF: Depósito a Término Fijo

EA: Efectivo Anual

UVR: Unidad de valor real

AFC: Cuenta de Ahorro Para el fomento a la construcción.

SITM: Sistema Integrado de Transporte Masivo

SETP: Sistema Estratégico de Transporte Público

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

DPS: Departamento de Prosperidad Social

CCF: Cajas de Compensación Familiar

SVF: SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

SGR: Sistema General de Regalías.

CAMACOL: Cámara Colombiana de la Construcción.

INDICE DE TABLAS

TABLA 1 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL COMPORTAMIENTO DE LOS HOGARES Y LAS VIVIENDAS EN EL PAÍS SOBRE (NBI)	19
TABLA 2 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL COMPORTAMIENTO DE LOS HOGARES Y LAS VIVIENDAS EN EL PAÍS	20
TABLA 3 DÉFICIT HABITACIONAL EN COLOMBIA	22
TABLA 4 UNIDADES PRODUCIDAS POR EL INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL	28
TABLA 5 COMPORTAMIENTO DEL NÚMERO DE LOS SUBSIDIOS ASIGNADOS (1991- 2002)	30
TABLA 6 NECESIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y VARIABLES CENSALES	40
TABLA 7 RECOPIACIÓN MARCO LEGAL	52
TABLA 8 DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA (DANE 1993)	58
TABLA 9 CRÉDITOS HIPOTECARIOS DESEMBOLSADOS (GOBIERNO ANDRÉS PASTRANA ARANGO)	62
TABLA 10 ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS Y PROGRAMAS DE AHORRO DURANTE LA ADMINISTRACIÓN PASTRANA	63
TABLA 11 TIPOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -GOBIERNO ÁLVARO URIBE VÉLEZ	66
TABLA 12 DATOS ABIERTOS, ADMINISTRACIÓN ÁLVARO URIBE 2002-2006	70
TABLA 13 TOTAL, DE FAMILIAS BENEFICIADAS CON SUBSIDIOS DE VIS RURAL 2002 - 2006	71
TABLA 14 SOLUCIONES VIS FINANCIADAS VINCULADAS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA	77
TABLA 15 SOLUCIONES DE VIVIENDA 2002-2010	78
TABLA 16 UNIDADES INICIADAS DE VIVIENDA SEGÚN RANGO DE PRECIO	78
TABLA 17 DATOS ABIERTOS, ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS URIBE II PARA LOS AÑOS 2006 A 2010	80
TABLA 18 METAS DE VIVIENDA Y CIUDADES AMABLES	87
TABLA 19 METAS Y AVANCES DE INICIACIONES DE VIVIENDA	90
TABLA 20 UNIDADES INICIADAS DURANTE EL PERIODO 2010-2014	92

TABLA 21 CANTIDAD DE SUBSIDIOS ASIGNADOS- 1ER PERIODO PRESIDENCIAL JUAN MANUEL SANTOS	94
TABLA 22 OBRAS CULMINADAS NO VIS – OBRAS CULMINADAS VIS	95
TABLA 23 DATOS DE ANÁLISIS – LÍNEA BASE 2013- META 2018	97
TABLA 24 METAS 2013- 2018 PLAN DE DESARROLLO	101
TABLA 25 CAPACITACIÓN Y ASESORÍA DE PLANES DE RIESGO A NIVEL MUNICIPAL.	103
TABLA 26 META DE DISMINUCIÓN DE DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO	104
TABLA 27 HOGARES BENEFICIADOS CON PROGRAMAS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA 2010 - 2017	109
TABLA 28 MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EJECUTADOS, 2015-2018	110
TABLA 29 PROGRAMAS DE APOYO PARA EL ACCESO A VIVIENDA ADMINISTRADOS POR FONVIVIENDA 2015-2018.	112
TABLA 30 OTROS PROGRAMAS DE APOYO PARA EL ACCESO A VIVIENDA 2015-2018	113
TABLA 31 CANTIDAD DE SUBSIDIOS ASIGNADOS- 2DO PERIODO PRESIDENCIAL JUAN MANUEL SANTOS.	117
TABLA 32 RECOPIACIÓN DE DATOS CAMACOL UNIDADES INICIADAS DE VIVIENDA SEGÚN RANGO DE PRECIO.	118
TABLA 33 DATOS CORRESPONDIENTES A LA CANTIDAD DE OBRAS CULMINADAS NO VIS Y VIS	120
TABLA 34 METAS PLANTEADAS POR PARTE DEL GOBIERNO NACIONAL EN EL “PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD”	132
TABLA 35 METAS PLANTEADAS POR PARTE DEL GOBIERNO NACIONAL EN EL “PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD POR PROGRAMA”	132
TABLA 36 HOGARES BENEFICIADOS CON MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, BARRIO Y TITULACIÓN (2019-2022)	134
TABLA 37 OBRAS CULMINADAS NO VIS Y VIS (2018-2022)	137

TABLA 38 NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS DURANTE EL MANDATO DE IVAN DUQUE DESDE LAS VIS HASTA LAS NO VIS. SEGMENTADAS POR TRIMESTRE Y POR AÑO.	138
TABLA 39 SUBSIDIOS ASIGNADOS EN EL GOBIERNO DE IVAN DUQUE.	139
TABLA 40 NÚMERO DE SUBSIDIOS VIS Y NO VIS	140
TABLA 41 DATOS COMPARATIVOS POR PERIODOS PRESIDENCIALES 2000-2022	141

TABLA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 INCIDENCIA DE LA POBREZA NACIONAL	17
GRÁFICO 2 INCIDENCIA DE POBREZA MONETARIA 2021	18
GRÁFICO 3 DÉFICIT HABITACIONAL COLOMBIA	22
GRÁFICO 4 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE TENENCIA DE VIVIENDA EN EL PAÍS	23
GRÁFICO 5 PORCENTAJE DE HOGARES EN DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL DEPARTAMENTOS 2021 Y VARIACIÓN 2020-2021	25
GRÁFICO 6 PIRÁMIDE DE MASLOW- NECESIDADES DE LA SOCIEDAD	35
GRÁFICO 7 UNIDADES DE VIVIENDA INICIADAS (1991-2005)	68
GRÁFICO 8 FINANCIACIÓN DE VIVIENDA	68
GRÁFICO 9 EVOLUCIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA REAL BRUTA, INCLUYENDO LEASING HABITACIONAL Y TITULARIZACIONES (SALDO EN BILLONES DE PESOS A DICIEMBRE DE 2019)	69
GRÁFICO 10 COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE VIVIENDA POR DENOMINACIÓN (% DEL MONTO DE CRÉDITO DESEMBOLSADO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA)	79
GRÁFICO 11 PLAZO PROMEDIO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS POR TIPO DE VIVIENDA, AÑOS DE DURACIÓN AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO	82

	10
GRÁFICO 12 VIVIENDAS ENTREGADAS POR FONVIVIENDA 2003-2010	83
GRÁFICO 13 VIVIENDAS INICIADAS 1ER AÑO (REPORTE NACIONAL)	90
GRÁFICO 14 NÚMERO DE CRÉDITOS TOTALES DESEMBOLSADOS PARA VIVIENDA	91
GRÁFICO 15 NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA NUEVA VENDIDAS Y DESEMBOLSOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO POR TIPO DE VIVIENDA (VIS Y NO VIS)	93
GRÁFICO 16 VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR SEGMENTOS.	107
GRÁFICO 17 PORCENTAJE DE HOGARES URBANOS EN DÉFICIT CUALITATIVO 2014- 2018	110
GRÁFICO 18 VIVIENDAS URBANAS INICIADAS 2014- 2018	112
GRÁFICO 19 PORCENTAJE DE HOGARES URBANOS EN DÉFICIT CUALITATIVO, 2014-2018	114
GRÁFICO 20 ENTREGA DE SOLUCIONES VIS RURAL 2014- 2018	115
GRÁFICO 21 VIVIENDAS GRATUITAS INICIADAS	119
GRÁFICO 22 DÉFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA URBANA.	121
GRÁFICO 23 SOLUCIONES DE VIVIENDA RURAL ENTREGADAS A MAYO DE 2018	122
GRÁFICO 24 DÉFICIT VIVIENDA RURAL, (2010-2017)	124
GRÁFICO 25 DÉFICIT DE VIVIENDA URBANO (2009-2017)	125
GRÁFICO 26 DISTRIBUCIÓN DE SFV PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	126
GRÁFICO 27 CIFRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DURANTE EL PERIODO PRESIDENCIAL	
	136

CONTENIDO

INDICE DE TABLAS.....	7
TABLA DE GRÁFICOS.....	9
RESUMEN.....	13
ABSTRACT	14
1. INTRODUCCIÓN.....	15
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	15
3. OBJETIVOS.....	27
4. ESTADO DEL ARTE	27
5. MARCO TEÓRICO	33
6. MARCO CONCEPTUAL.....	39
7. MARCO LEGAL.....	51
8. METODOLOGÍA	54
9. PLANES DE GOBIERNOS	55
9.1 ANDRES PASTRANA – CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ 1998 – 2002.....	55
9.1.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	55
9.1.2 PROGRAMAS Y METAS.....	60
9.1.3 LOGROS	60
9.2 ALVARO URIBE VELEZ- HACIA EL ESTADO COMUNITARIO 2002-2006.....	64
9.2.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	64
9.2.2 PROGRAMAS Y METAS.....	65
9.2.3 LOGROS	67
9.3 ALVARO URIBE VELEZ II- ESTADO COMUNITARIO: DESARROLLO PARA TODOS 2006-2010	73
9.3.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	73
9.3.2 PROGRAMAS Y METAS.....	74
9.3.3 LOGROS	77

9.4 JUAN MANUEL SANTOS I - “PROSPERIDAD PARA TODOS” más empleo, menos pobreza y más seguridad 2010-2014.....	84
9.4.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	84
9.4.2 PROGRAMAS Y METAS.....	86
9.4.3 LOGROS	88
9.5 JUAN MANUEL SANTOS II - “TODOS POR UN NUEVO PAÍS ES CONSTRUIR UNA COLOMBIA EN PAZ EQUITATIVA Y EDUCADA 2014-2018”	97
9.5.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	97
9.5.2 PROGRAMAS Y METAS.....	102
9.5.3 LOGROS	106
9.6 IVAN DUQUE MARQUEZ - “PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018-2022”	124
9.6.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA	124
9.6.2 METAS Y ESTRATEGIAS.....	129
9.6.3 LOGROS	133
CONCLUSIONES.....	146
BIBLIOGRAFÍA.....	149

RESUMEN

En el trabajo de grado RELACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EL DÉFICIT HABITACIONAL EN COLOMBIA DURANTE LOS AÑOS 1998 A 2022 “ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA 1998 - 2022” comprende que, a nivel nacional, se han implementado diferentes políticas con el fin de reducir el déficit habitacional y que a su vez garanticen el acceso de la población a viviendas dignas. El gobierno ha utilizado la política de vivienda como una medida para satisfacer estas Necesidades Básicas Insatisfechas específicamente la de vivienda y saneamiento básico.

Durante los periodos presidenciales desde 1998 hasta 2022, en Colombia se implementaron diversos programas de vivienda con el objetivo de abordar el déficit habitacional y mejorar las condiciones de vida de la población. Estos programas buscaron proporcionar soluciones habitacionales adecuadas y accesibles para aquellos hogares que carecían de vivienda o la que habitaban estaba en malas condiciones.

A pesar de los esfuerzos realizados a través de estos programas, el déficit habitacional en Colombia sigue siendo una problemática significativa. Factores como el crecimiento demográfico, la migración y la falta de recursos han sido desafíos para reducir completamente el déficit habitacional en el país.

Cabe destacar que la efectividad y el impacto de los programas de vivienda pueden variar según las diferentes regiones y su manejo en el tiempo. Además, existen otros programas y políticas específicas implementadas por entidades territoriales que también han contribuido a la solución del déficit habitacional en el país.

El problema de la vivienda en Colombia se ha convertido en una preocupación constante y relevante, y ha sido objeto de debate político a nivel nacional. Se ha abordado desde diferentes enfoques con el objetivo de comprender su impacto en la sociedad, utilizando enfoques metodológicos y teóricos que permiten analizar el déficit habitacional en el país.

ABSTRACT

the thesis "RELATIONSHIP BETWEEN HOUSING PROGRAMS AND HOUSING DEFICIT IN COLOMBIA FROM 1998 TO 2022: ANALYSIS OF HOUSING PROGRAM RESULTS 1998 - 2022" examines the implementation of different housing policies at the national level in order to reduce the housing deficit and ensure access to adequate housing for the population. The government has used housing policy as a measure to address these specific Unsatisfied Basic Needs, particularly in the areas of housing and basic sanitation.

Various housing programs were implemented in Colombia during the presidential terms from 1998 to 2022 with the aim of addressing the housing deficit and improving living conditions for the population. These programs sought to provide suitable and accessible housing solutions for households that lacked adequate housing or lived in poor conditions.

Despite the efforts made through these programs, the housing deficit in Colombia remains a significant issue. Factors such as population growth, migration, and limited resources have posed challenges in fully reducing the housing deficit in the country.

It is worth noting that the effectiveness and impact of housing programs may vary across different regions and over time. Additionally, other specific programs and policies implemented by territorial entities have also contributed to addressing the housing deficit in the country.

The housing issue in Colombia has become a constant and relevant concern, and it has been a subject of political debate at the national level. It has been approached from various perspectives in order to understand its impact on society, utilizing methodological and theoretical approaches to analyze the housing deficit in the country.

Translated with www.DeepL.com/Translator (free version)

Keywords: housing public policy, impact, housing deficit.

1. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, se ha abordado el tema de la vivienda desde diferentes enfoques para comprender su impacto social y el déficit habitacional, que se refiere a la falta de viviendas dignas y servicios básicos. El gobierno ha implementado políticas de vivienda y económicas, así como programas para reducir este déficit y proporcionar viviendas dignas. La administración pública ha desempeñado un papel fundamental en este proceso, brindando elementos técnicos para garantizar el acceso y la calidad de las viviendas.

Desde la perspectiva de la justicia social, podemos interpretar el papel de la administración pública no solo como un facilitador del acceso a la vivienda como una unidad habitacional, sino también como la implementación de esta brinda acciones que garanticen los ingresos de las personas para mantener un estilo de vida acorde con un estado social de derecho, reduciendo la brecha entre ricos y pobres.

La administración pública es la responsable de trabajar también en la implementación de programas de vivienda social que ofrecen opciones asequibles para las personas de bajos ingresos y buscan reducir la falta de vivienda. Además, regula y supervisa el mercado inmobiliario para prevenir burbujas inmobiliarias y crisis financieras relacionadas con la vivienda. A su vez se encarga de garantizar que las viviendas cumplan con estándares de salud y seguridad, gestionando de manera eficiente y transparente los recursos públicos asignados a la construcción y mantenimiento de viviendas

Se han desarrollado macro programas de vivienda que no solo incluyen viviendas, sino también espacios comunes y servicios. Estos programas buscan investigar su impacto en la reducción del déficit habitacional y en la mejora de las condiciones para la población vulnerable. Según la Constitución Política Colombiana, el Estado debe garantizar el derecho a una vivienda

digna, que la ONU define como una unidad que cumple con estándares de seguridad, higiene y comodidad, y brinda acceso a servicios residenciales de calidad. Para evaluar los avances y logros de cada programa gubernamental y su impacto en la disminución del déficit habitacional, implementará una metodología de análisis de datos para evaluar los avances y logros de cada programa gubernamental y su impacto en la disminución del déficit habitacional.

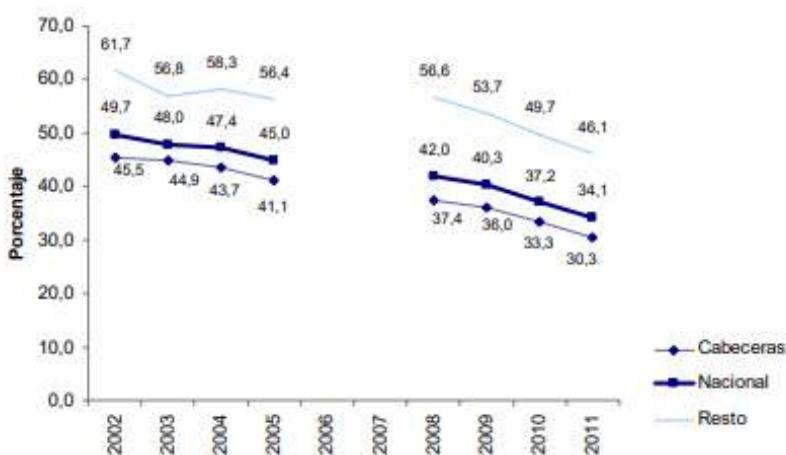
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La situación de vivienda social en Colombia es compleja debido al déficit habitacional, que contribuye a condiciones de pobreza y dificultades para cubrir gastos básicos. Algunas causas incluyen la dificultad para acceder al crédito, el crecimiento desordenado de las ciudades sin una planificación adecuada, la falta de cobertura de los planes de gobierno y las limitaciones de ciertos grupos poblacionales para acceder a la oferta existente. Como lo expresa (Acevedo, 2017) La calidad habitacional en el país se ve afectada por el crecimiento desmesurado de las ciudades y la falta de responsabilidad social gubernamental, lo que resulta en una planificación deficiente en áreas rurales y un desarrollo desproporcionado de viviendas en ubicaciones inadecuadas. Esto provoca el abandono del campo y la congestión en ciudades grandes y medianas, generando problemas en educación, salud y empleo. Aunque la pobreza ha mostrado una tendencia a disminuir en Colombia, es necesario abordar el déficit habitacional para mejorar

la calidad de vida de la población.

Es necesario entender que el comportamiento de la pobreza en Colombia ha presentado una tendencia a disminuir, Como lo muestra el Grafico 1 incidencia pobreza nacional, cabecera, resto 2002 – 2011 fuente de información (DANE D. A., Boletín Pobreza Final, 2011)

Gráfico 1 Incidencia de la Pobreza Nacional

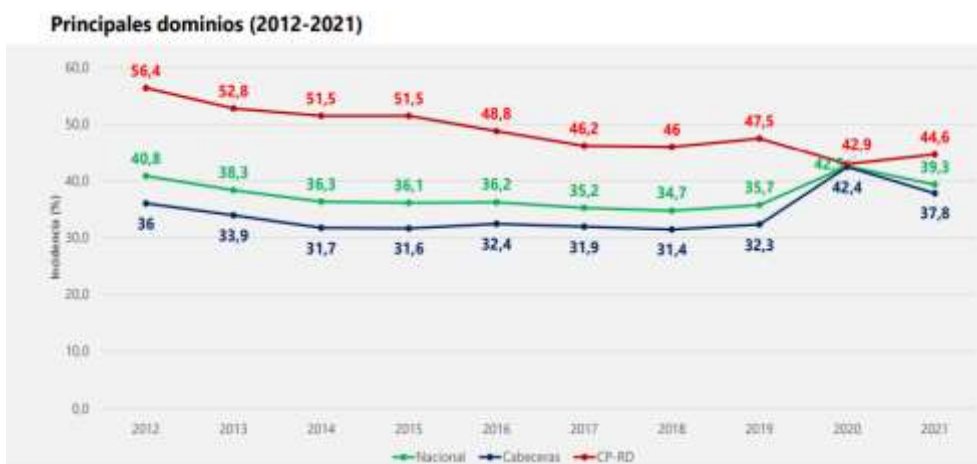


Fuente: DANE, calculos con base en ECH-GEIH.

Fuente: incidencia pobreza nacional, cabecera, resto 2002 – 2011 (DANE D. A., Boletín Pobreza Final, 2011).

Como lo muestra la Grafico 2 el primer registro tomado por el DANE en el año 2011 el cual determinaba para ese año que la pobreza nacional se estimaba total de 34.1 % en las cabeceras 30,3% y en resto 46,1%.

Gráfico 2 Incidencia de pobreza monetaria 2021



Fuente: Incidencia pobreza nacional, cabecera, resto 2012 – 2021 (DANE D. A., Boletín Pobreza Final, 2022)

En el año 2021, de acuerdo con el Gráfico 2, la tasa de incidencia de pobreza monetaria en Colombia fue del 12,2% a nivel nacional. Esta tasa fue del 10,3% en áreas urbanas y del 18,8% en zonas rurales y centros poblados dispersos. Además, la tasa de incidencia de pobreza extrema entre la población víctima fue 5,7 puntos porcentuales mayor que la tasa nacional. Estos datos resaltan las diferencias en los niveles de pobreza entre las áreas urbanas y rurales, así como la mayor vulnerabilidad de ciertos grupos de población, como las víctimas.

En términos de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), en el año 2003, el 67,0% de los hogares en Colombia se consideraba pobre según este indicador. En el censo de 2005, el 27,7% de la población del país presentaba NBI, mientras que en el censo de 2018 esta cifra disminuyó a 14,28%. En el año 2008, la tasa de NBI se redujo a 48,3%. En general, la percepción de pobreza medida a través de los indicadores de NBI disminuyó en 18,7 puntos porcentuales entre 2003 y 2018. Al analizar los resultados de NBI relacionados directamente con el déficit habitacional a nivel nacional y por departamentos, se observa un comportamiento específico.

Tabla 1 Información general sobre el comportamiento de los hogares y las viviendas en el país sobre (NBI)

Nombre Departamento	Necesidades Básicas Insatisfechas por Categorías % Nivel nacional			Necesidades Básicas Insatisfechas por Categorías % Nivel urbano			Necesidades Básicas Insatisfechas por Categorías % Nivel Rural		
	Componente vivienda	Componente Servicios	Componente Hacinamiento	Componente vivienda	Componente Servicios	Componente Hacinamiento	Componente vivienda	Componente Servicios	Componente Hacinamiento
ANTIOQUIA	3.53	1.89	2.77	1.08	0.77	1.76	13.40	6.37	6.80
ATLÁNTICO	2.16	1.49	4.07	2.04	1.40	3.89	4.50	3.06	7.46
BOGOTÁ, D.C.	0.36	0.10	1.43	0.36	0.10	1.42	3.12	0.30	4.80
BOLÍVAR	13.16	9.55	4.82	9.22	8.70	3.72	25.17	12.13	8.18
BOYACÁ	2.33	1.80	3.21	0.92	0.30	1.47	4.49	4.07	5.85
CALDAS	1.74	1.55	2.07	1.47	1.82	1.46	2.56	0.73	3.93
CAQUETÁ	10.12	5.91	4.71	6.71	1.82	4.89	17.79	15.15	4.30
CAUCA	5.99	5.88	4.09	4.25	4.27	2.32	7.13	6.94	5.25
CESAR	9.31	5.04	8.06	9.23	2.06	5.91	9.58	14.49	14.88
CÓRDOBA	25.99	6.17	7.20	14.98	3.84	3.87	40.06	9.15	11.47
CUNDINAMARCA	1.41	0.63	1.93	0.71	0.38	1.52	3.36	1.33	3.05
CHOCÓ	8.52	57.47	12.80	2.16	65.12	3.18	14.69	50.04	22.13
HUILA	4.02	1.70	2.80	3.96	0.62	2.19	4.10	3.40	3.75
LA GUAJIRA	29.24	15.23	32.69	12.77	13.42	10.77	44.27	16.89	52.70
MAGDALENA	11.54	8.04	7.76	9.24	6.45	6.31	17.18	11.93	11.34
META	6.99	2.67	3.46	2.71	0.55	2.39	21.67	9.98	7.15
NARIÑO	3.30	10.11	6.52	3.08	7.88	3.83	3.51	12.20	9.02
NORTE DE SANTANDER	5.65	3.29	6.54	3.54	0.69	5.32	13.57	13.07	11.16
QUINDIO	1.14	0.34	1.35	0.99	0.32	1.25	2.25	0.45	2.11
RISARALDA	0.82	1.25	2.42	0.44	0.31	1.00	2.19	4.67	7.58
SANTANDER	2.92	0.86	2.58	1.66	0.39	1.79	7.10	2.40	5.20
SUCRE	16.60	4.47	6.28	14.27	4.63	4.89	20.91	4.18	8.85
TOLIMA	3.26	1.61	3.53	1.97	0.52	2.44	6.38	4.24	6.18
VALLE DEL CAUCA	0.70	0.68	1.39	0.45	0.53	1.15	2.17	1.57	2.80
ARAUCA	24.20	2.96	8.46	18.33	2.29	7.40	36.02	4.30	10.61
CASANARE	7.00	1.33	6.10	5.19	0.49	4.67	11.92	3.62	10.00
PUTUMAYO	3.54	7.55	5.60	2.69	2.53	5.22	4.65	14.09	6.10
ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS	0.80	9.40	3.61	1.01	14.00	3.68	0.38	0.16	3.46
AMAZONAS	5.72	19.13	16.18	3.76	10.89	13.01	7.97	28.59	19.83
GUAINÍA	32.85	39.82	22.69	26.99	16.60	16.67	39.03	64.34	29.05
GUAVIARE	14.76	11.79	4.94	8.12	1.78	3.72	25.58	28.09	6.92
VAUPÉS	37.33	56.68	28.44	17.18	15.13	8.31	46.44	75.45	37.53

VICHADA	56.59	45.70	34.02	22.37	6.34	13.69	73.67	65.35	44.17
TOTAL, NACIONAL	5.31	3.59	4.17	2.88	2.06	2.57	13.63	8.78	9.64

Fuente: Elaboración propia fuente de información tomada del DANE – pobreza y condiciones de vida necesidades básicas insatisfechas NBI.

De acuerdo con la Tabla 3, se observa que las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) en el componente de vivienda a nivel nacional son del 5,31%. En las áreas urbanas (cabeceras), este porcentaje es del 2,88%, mientras que en los Centros Poblados y Rural Disperso es del 13,63%. En cuanto a los servicios públicos, a nivel nacional la tasa de NBI es del 3,59%, en las cabeceras es del 2,06%, y en los Centros Poblados y Rural Disperso es del 8,78%. En la categoría de hacinamiento, el porcentaje de NBI a nivel nacional es del 4,17%, en las cabeceras es del 2,57%, y en los Centros Poblados y Rural Disperso es del 9,64%.

Además, al analizar los datos por departamentos, se observa que Vichada tiene el mayor porcentaje de Necesidades Básicas Insatisfechas en los componentes de vivienda, servicios públicos y hacinamiento, seguido de departamentos como Vaupés, Guaviare y Guainía, lo que indica un mayor déficit habitacional en estos lugares. Por otro lado, los departamentos con menor porcentaje de NBI son Bogotá, Cundinamarca y Atlántico para el año 2021.

Tabla 2 Información general sobre el comportamiento de los hogares y las viviendas en el país

Año	Cantidad de viviendas	Variación interanual	Cantidad de hogares	Variación interanual
2000	8.863.392		9.658.761	
2001	9.072.270	2,36%	9.878.200	2,27%
2002	9.278.642	2,27%	10.092.671	2,17%
2003	9.486.597	2,24%	10.306.500	2,12%
2004	9.700.000	2,25%	10.523.797	2,11%
2005	9.921.977	2,29%	10.749.951	2,15%
2006	10.159.186	2,39%	10.988.080	2,22%
2007	10.410.940	2,48%	11.237.535	2,27%
2008	10.674.419	2,53%	11.498.520	2,32%
2009	10.954.554	2,62%	11.775.087	2,41%

2010	11.254.068	2,73%	12.070.539	2,51%
2011	11.569.944	2,81%	12.382.316	2,58%
2012	11.899.147	2,85%	12.707.786	2,63%
2013	12.242.399	2,88%	13.048.216	2,68%
2014	12.604.233	2,96%	13.408.765	2,76%
2015	12.992.227	3,08%	13.797.561	2,90%
2016	13.420.515	3,30%	14.229.612	3,13%
2017	13.895.931	3,54%	14.712.107	3,39%
2018	14.465.744	4,10%	15.294.565	3,96%
2019	15.026.084	3,87%	15.861.618	3,71%
2020	15.564.164	3,58%	16.405.712	3,43%
Promedio de variación interanual		2,86%		2,69%

Fuente: Elaboración propia, información tomada del DANE - Proyecciones de viviendas y hogares

La variación interanual entre hogares y viviendas en Colombia ha estado estrechamente relacionada, con un aumento similar en la cantidad de hogares y viviendas construidas. Esta variación se ha mantenido en un solo dígito, sin superar el 1% de diferencia interanual. Sin embargo, al analizar la variación total, se observa un aumento significativo en el número total de viviendas en comparación con el número total de hogares. En la tabla 2 se muestra que la variación total de viviendas es un 5,7% mayor que la variación total de hogares.

El tamaño de los hogares es una variable importante en el contexto de la vivienda, ya que tiene implicaciones significativas en el tipo de construcción del mercado y en los apoyos que puede proporcionar el Estado. Según un estudio realizado por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT) y la University House Denver, se pronostica una reducción del tamaño promedio de los hogares en Colombia en casi un 13% en los próximos 20 años, en comparación con la proporción actual. Según este estudio, para el año 2042 se espera una densidad familiar de 2,6 personas por hogar en Colombia, teniendo en cuenta los cambios demográficos experimentados en el país en los últimos años y la demanda futura de vivienda. Estos datos reflejan la tendencia hacia hogares más pequeños en el futuro y su impacto en la planificación y diseño de viviendas. (Densidad familiar 24 sep, 2022)

Dada la visión del contexto, se procede a describir el problema existente en Colombia en materia de déficit habitacional.

Gráfico 3 Déficit habitacional Colombia



Fuente: Elaboración propia déficit habitacional en los censos .1993-2005-2021 total, cualitativo y cuantitativo, Fuente de información DANE

Tabla 3 Déficit habitacional en Colombia

	Déficit Total			Cualitativo Total			Cuantitativo Total		
	Nacion al	Nacion al Cabece ra	Nacion al Disperso	Nacion al Cualitativo	Cabecera Cualitativo	Disperso Cualitativo	Nacional Cuantitativo	Cabecera Cuantitativo	Disperso Cuantitativo
Censo 1993	53,65	45,30	78,80	36,65	24,96	71,86	17,00	20,34	6,95
Censo 2005	36,21	27,00	68,25	23,84	14,14	56,54	12,37	12,56	11,71
Reporte año 2021	31,00	20,4	68,20	23,5	16,7	47,5	7,5	3,7	20,7

Fuente: Elaboración propia déficit habitacional en los censos .1993-2005-2021 total, cualitativo y cuantitativo, Fuente de información DANE

El déficit habitacional en Colombia ha disminuido significativamente en los últimos años, en línea con los indicadores de pobreza, población y vivienda. Según el último boletín del

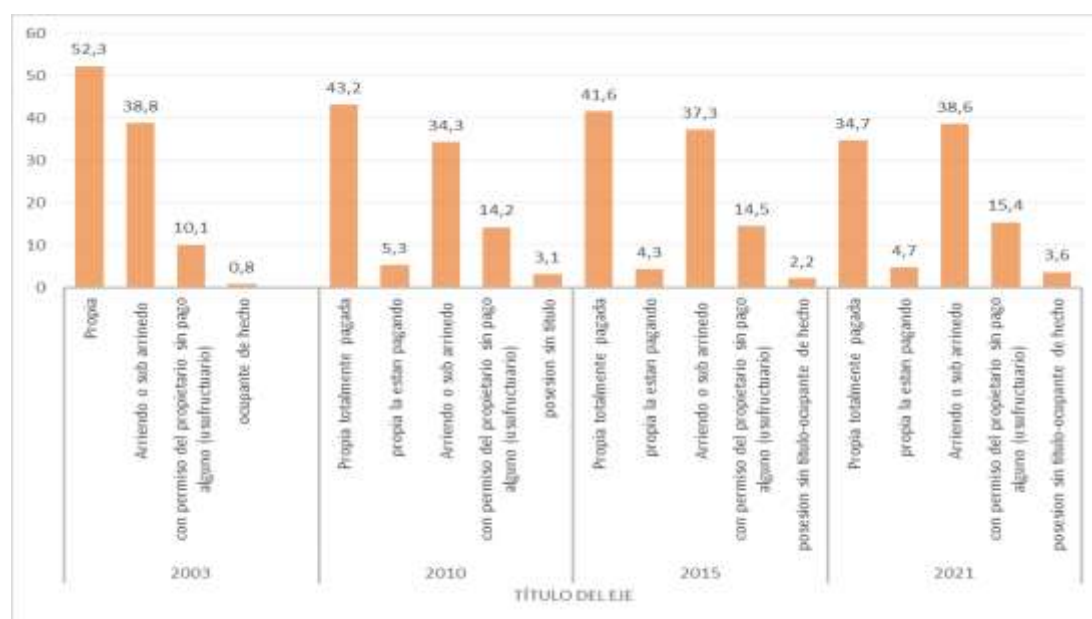
Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el déficit habitacional se redujo del 53,65% en 1993 al 31,00% en 2021 (DANE D. A., Encuesta multipropósito , 2014).

En términos cualitativos, se observa una disminución en las áreas urbanas, donde el déficit habitacional ha disminuido al 8,26%, mientras que en las áreas rurales también ha disminuido, alcanzando un total del 24,36% en 2021. (DANE, 2021)

Sin embargo, en cuanto al aspecto cuantitativo, se observa una disminución del déficit en las áreas urbanas, pasando del 20,34% en 1993 al 3,7% en 2021. En contraste, en las áreas rurales ha aumentado considerablemente, pasando del 6,95% en 1993 al 20,7% en 2021.

Además del déficit habitacional, es importante tener en cuenta el tipo de tenencia de vivienda, ya que esto no solo se trata del aumento en el número de unidades de vivienda, sino también de la posibilidad que tienen las familias de medianos y bajos recursos de adquirir una vivienda propia. Esto no solo incrementa su patrimonio, sino que también mejora sus posibilidades de gasto en otros bienes (DANE, 2021).

Gráfico 4 Información general sobre Tenencia de vivienda en el país



Fuente: Elaboración propia Fuente de información DANE - Encuesta nacional de calidad de vida (ECV)

Según el Gráfico 4, se pueden observar importantes aspectos relacionados con la tenencia de vivienda en Colombia. La proporción de viviendas propias ya sea pagada o en proceso de pago, ha disminuido a lo largo del tiempo. En 2003, este porcentaje era del 52,3%, mientras que en 2021 se redujo al 39,6%.

En contraste, la proporción de hogares que viven en arriendo se ha mantenido relativamente constante, alrededor del 38% a lo largo del periodo analizado. Además, ha habido un aumento en la participación de hogares que habitan en viviendas con permiso del propietario. Este porcentaje ha aumentado en un 5,3% desde 1993 hasta 2021.

Un aspecto preocupante es el incremento en la posesión sin título de las viviendas, que ha triplicado el porcentaje registrado en 1993, llegando al 3,6% en 2021. Esto indica que las oportunidades de adquirir vivienda propia están siendo limitadas, ya que se observa un aumento en las otras opciones de tenencia de vivienda, como vivir en una unidad habitacional sin tener un título de propiedad, sin conocer las condiciones específicas de dicha vivienda. Estos datos sugieren que existen desafíos en términos de acceso a la vivienda propia en Colombia, ya que las alternativas de alquiler y viviendas sin título están teniendo una mayor prevalencia en comparación con la adquisición de vivienda propia.

Gráfico 5 Porcentaje de hogares en déficit habitacional Total departamentos 2021 y variación 2020-2021

Departamento	2021	Variación en puntos porcentuales 2020-2021	Diferencia Significativa
Vichada	94,5	0,3	No
San Andrés	90,9	-1,3	No
Guainía	90,8	2,8	No
Vaupés	88,4	0,3	No
Chocó	87,8	-2,8	No
Amazonas	85,3	1,9	No
Guaviare	70,7	-3,1	No
Putumayo	70,6	6,2	Sí
Sucre	66,8	-2,2	No
Bolívar	62,2	-2,3	No
La Guajira	61,1	5,0	No
Córdoba	60,2	-2,6	No
Magdalena	59,7	-3,7	No
Arauca	52,7	1,4	No
Cauca	50,0	2,4	No
Nariño	49,7	3,4	No
Caquetá	47,3	1,0	No
Cesar	45,4	-4,2	No
Norte de Santander	39,1	-1,9	No
Casare	34,4	0,2	No
Hulla	33,7	0,9	No
Total nacional	31,0	-0,4	No
Tolima	31,0	1,6	No
Meta	29,6	-1,3	No
Atlántico	29,0	-3,6	No
Boyacá	27,8	5,1	Sí
Santander	26,8	-0,5	No
Antioquia	24,6	-0,6	No
Cundinamarca	21,9	1,9	No
Caldas	19,3	-1,9	No
Valle	18,3	1,5	No
Quindío	15,6	1,5	No
Risaralda	14,5	-2,6	No
Bogotá	10,5	-2,1	No

Fuente: DANE, Encuesta de Calidad de Vida (ECV).

En resumen, los datos recopilados del DANE desde 2005 revelan que el déficit habitacional en Colombia ha sido significativo. En ese año, el 36,21% de los hogares a nivel nacional presentaban déficit habitacional, y el 27% presentaba déficit cualitativo. Los

departamentos con los mayores índices de déficit habitacional fueron Chocó, La Guajira, Vichada, Guainía, Córdoba y Sucre. Es importante evaluar la sostenibilidad de los programas de vivienda implementados entre 1998 y 2022, considerando aspectos como el mantenimiento de las viviendas, la capacidad de pago de los beneficiarios y la integración de las soluciones habitacionales en entornos urbanos y rurales. Esto permitirá analizar la efectividad de los programas en términos de calidad de vivienda, ubicación, servicios básicos, seguridad, calidad de vida e integración social y ambiental, entre otros aspectos.

Además, se observa la falta de acceso a planes o programas de vivienda que se ajusten a las condiciones y preferencias de los hogares, y la limitación de recursos económicos que impide a la mayoría obtener créditos hipotecarios acordes a la oferta de vivienda. Esto lleva a que los hogares vivan en asentamientos informales o en condiciones de hacinamiento. Estas situaciones refuerzan la necesidad de abordar el déficit habitacional desde diferentes perspectivas y adaptar las soluciones a las realidades de los hogares.

Teniendo en cuenta lo anterior se genera la siguiente pregunta problema ¿Cuál es la relación entre los programas de vivienda y el déficit habitacional en Colombia a lo largo del periodo comprendido entre 1998 y 2020?

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo general

- Analizar los programas de vivienda implementados durante los periodos presidenciales de 1998 a 2022, con el fin de evaluar la efectividad de los programas en la reducción del déficit habitacional en Colombia.

3.2 Objetivos específicos

- Analizar comparativamente las características, cambios y resultados de los programas de vivienda implementados a nivel nacional por los diferentes gobiernos, durante el periodo comprendido entre los años 2000 y 2020
- Identificar los factores limitantes que han afectado la implementación de los programas de vivienda y las políticas a nivel nacional.
- Determinar el impacto de los programas de vivienda en la reducción del déficit habitacional y su relación con el comportamiento de la población y los hogares en Colombia.

4. ESTADO DEL ARTE

En el presente estado del arte, se relaciona la revisión de documentos realizados por la Universidad de los Andes, Universidad del Rosario los cuales son relevantes por el tipo de documentos científicos que son, a su vez se presentaran diversos autores que rigen desde la administración pública en lasando los conceptos de estos con los estudios realizados.

Los documentos describen las características de los programas de vivienda y los resultados alcanzados en relación con la mitigación del déficit habitacional en el país. Además, incluyen aportes de investigadores que evalúan el proceso vivido a lo largo de las últimas décadas. El estudio realizado por la Universidad de los Andes en 2019, titulado "Evaluación de

la política pública de vivienda social en Colombia y su impacto en el último quinquenio (2014-2018)", analiza las políticas de vivienda implementadas por los gobiernos nacionales durante el siglo XX y la primera década del siglo XXI para comprender la evolución de los programas de vivienda en Colombia.

Los autores destacan los siguientes hitos dentro de las políticas de los diferentes gobiernos: En el siglo XX se establecieron los programas del Instituto de Crédito Territorial, y entre 1936 y 1991, el instituto construyó 327.000 viviendas. La entrega de unidades de vivienda se resume en la tabla proporcionada. Este mismo estudio aportado por la Universidad de los Andes de 2019 "Evaluación de la política pública de vivienda social en Colombia y su impacto en el último quinquenio (2014-2018)", realiza un análisis de las políticas de vivienda aportadas por los gobiernos nacionales del siglo XX y la primera década del siglo XXI, para comprender la evolución de los programas de vivienda en Colombia.

Tabla 4 Unidades producidas por el Instituto de Crédito territorial

ICT - SOLUCIONES PRODUCIDAS		
ETAPA	Total unidades	Unidades promedio anual
1939-1978	327.000	8.385
1978-1982	80.000	20.000
1982-1986	160.000	40.000

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN YEPES & RAMÍREZ

Fuente: (Arredondo,2019) indica las unidades producidas en los 50 años relacionados en el reporte de evaluación de la política pública de vivienda social en Colombia y su impacto en el último quinquenio (2014-2018).

Durante el gobierno de Julio César Turbay (1979-1982), se implementó el "Plan de Integración Nacional", en el cual el Instituto de Crédito Central (ICC) entregó alrededor de 80.000 unidades de vivienda en el programa de densificación de ciudades.

En la administración de Belisario Betancur, con el programa de gobierno "Cambio con equidad", se logró un avance significativo en materia de vivienda, con una entrega inicial de aproximadamente 160.000 unidades de vivienda.

A partir de 1993, el Banco Central Hipotecario (BCH) desempeñó un papel importante en los procesos de adquisición de vivienda. Hasta ese momento, el BCH ya había entregado un total de 50.000 viviendas, generando un impacto significativo. Además, el BCH planteó como objetivo que las corporaciones tuvieran algún rendimiento, lo que llevó a un aumento en las tasas de interés y dificultades para los deudores de créditos hipotecarios.

En 1998, durante la crisis económica del país, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda asumieron un papel importante en el proceso de vivienda, lo que desencadenó una competencia entre los bancos y las corporaciones de ahorro. Esto llevó a una crisis en el sector financiero. La desregulación y privatización del sistema financiero en la década de 1990, así como la implementación del sistema Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) en 1997, que implicó un aumento significativo en las tasas de interés, fueron factores clave en esta situación. Como resultado, se creó el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria en Colombia.

Después de la crisis económica, se creó el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), que se convirtió en la principal fuente de subsidio para la adquisición de vivienda entre 1999 y 2002, financiando 52.060 viviendas en ese período. Sin embargo, en 2003, debido a debilidades en términos de organización administrativa y fallas en el seguimiento y control de la ejecución, se decidió liquidar el INURBE.

Tabla 5 Comportamiento del número de los subsidios asignados (1991- 2002)

Año	INURBE		Cajas de Compensación familiar		Caja de Vivienda Militar	
	No Subsidios	Variación %	No Subsidios	Variación %	No Subsidios	Variación %
1991	17.419	0.00%	59.741	0.00%	0.00%	0.00%
1992	40.144	130%	59.741	0.00%	0.00%	0.00%
1993	48.806	21.58%	59.741	0.00%	0.00%	0.00%
1994	73.436	50.47%	59.741	0.00%	0.00%	0.00%
1995	70.573	-3.90%	33.227	-44.38%	27.923	0.00%
1996	49.465	-29.91%	31.922	-3.93%	26.479	-5.17%
1997	58.014	17.28%	39.694	24.35%	24.044	-9.20%
1998	19.791	-65.89%	29.165	-26.53%	32.055	33.32%
1999	21.369	7.97%	20.373	-30.15%	50.729	58.26%
2000	22.108	3.46%	20.069	-1.49%	39.924	-21.30%
2001	32.139	45.37%	34.244	70.63%	43.687	9.43%
2002 PY	14.600	-54.57%	31.065	-9.28%	41.982	-3.90%

Fuente: Tomado de (ORTIZ, 2003)

- A. Según el documento de la Universidad de los Andes de 2019, el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) asumió la gestión del Subsidio Familiar de Vivienda a través de un esquema de tercerización. Sin embargo, estos recursos eran limitados y el acceso a créditos para la población de bajos ingresos y trabajadores informales se veía afectado por su capacidad de endeudamiento.
- B. En 2010, se introdujeron los Subsidios Familiares de Vivienda en Especie, con el objetivo de garantizar soluciones habitacionales físicas para hogares en extrema pobreza, migrantes, desplazados y afectados por calamidades. En 2012, se estableció el programa VIPA (Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores) para beneficiar a aquellos con ingresos menores a 2 salarios mínimos legales vigentes (SMLV). Posteriormente, en 2015, se implementó el programa Mi Casa Ya, que permitió a los beneficiarios acceder a viviendas a través de entidades financieras con un subsidio de hasta 30 SMLMV, eliminando la necesidad de ahorro programado.

- C. Estas dinámicas rotativas en los programas estatales reflejan el objetivo de mejorar la calidad de vida de los hogares colombianos al garantizar un acceso digno a la vivienda, como se establece en la Constitución. 1991. (Arredondo, 2019)

El Informe de la Universidad del Rosario titulado "Política de vivienda: Alcances y perspectivas" (2007) destaca la creación del microcrédito inmobiliario en el año 2003, dirigido a hogares con ingresos bajos y pertenecientes al sector informal. Sin embargo, esta política enfrentó dificultades institucionales y no logró concretarse, dejando a los hogares más pobres aún excluidos de las iniciativas de la política de vivienda.

Además, se ha promovido el leasing habitacional, donde un banco o una compañía de financiamiento comercial proporciona a un usuario la tenencia de una vivienda. Esta vivienda puede ser adquirida por el usuario al finalizar el contrato si decide ejercer la opción de compra, o bien, ser devuelta a la entidad en caso contrario. (Villaveces, 2007)

Según el Informe de la Universidad del Rosario titulado "Política de vivienda: Alcances y perspectivas" (2007), se observa un cambio en la estructura familiar con una reducción en el número de miembros por hogar. Esto ha llevado a que las entidades públicas adapten sus enfoques de producción de vivienda, construyendo tanto en zonas rurales como en ciudades grandes, para atender las necesidades de estabilidad y reducción del déficit habitacional.

El rápido crecimiento demográfico y los cambios en la estructura familiar, como hogares encabezados por madres solteras y el aumento de hogares unipersonales, han requerido que los países ajusten sus políticas públicas de vivienda para abordar el déficit habitacional y lograr un equilibrio entre la producción formal de viviendas y la formación de hogares en áreas urbanas. (GUTIERREZ, 2014)

En Colombia, la entrega de subsidios no ha tenido un impacto significativo en la reducción de los hogares que viven en alquiler. Para el año 2018, el 45.7% de los hogares vivía en alquiler,

y se estima que para el año 2022 cerca del 44% de las familias colombianas vivirán en alquiler, lo que equivale a aproximadamente 6.3 millones de hogares. Además, la capacidad de endeudamiento de los hogares para adquirir vivienda propia ha sido poco analizada, ya que los requisitos laborales estables excluyen a un amplio grupo de hogares vinculados a la economía informal. Esto significa que los hogares más vulnerables no tienen una estrategia real para acceder a la vivienda y requieren que las entidades gubernamentales generen estrategias de financiamiento u otras soluciones acordes a su realidad económica.

En conclusión, los trabajos realizados en Colombia en relación con el déficit habitacional se han enfocado principalmente en la medición cuantitativa, pero es importante profundizar en la comprensión de los determinantes de este problema para tomar decisiones políticas orientadas a su solución. (Villaveces, 2007)

En este contexto, es relevante destacar la influencia de las denominadas ciencias auxiliares en la administración pública, que demuestra un enfoque multidisciplinario. En el contexto de Colombia, el administrador público desempeña un papel fundamental al integrar una variedad de ramas y disciplinas que no se asocian típicamente con la administración. Entre estas disciplinas, destaca la economía, que, como ciencia social, se enfoca en el estudio de la producción, distribución y consumo de la riqueza, aplicando una racionalización de los recursos físicos, humanos, financieros y tecnológicos, tanto a nivel macroeconómico como microeconómico. La eficiencia en la gestión administrativa depende en gran medida de la implementación de políticas económicas efectivas. Estas políticas inciden significativamente en el funcionamiento de las unidades económicas, tanto públicas como privadas, al abordar tanto las funciones continuas y secuenciales como las actividades necesarias para llevarlas a cabo de manera efectiva.

Es así como se observa que según los textos que el proceso económico del país se han realizado ejercicios prácticos desde la Administración Pública y la Gestión Pública para la

elaboración de políticas que aporten a el crecimiento económico del país y disminuyan las problemáticas como lo expresa el tema de la tesis que identifican el déficit habitacional como el problema mayor de la misma.

Es así como podemos traer algunas de las ideas expresadas por el Dr. Andrew Rod donde plantea La dificultad de coordinar y evaluar eficientemente las políticas públicas en un contexto de fragmentación y externalización desconociendo La importancia de considerar la equidad, la sostenibilidad y la eficiencia en el diseño y evaluación de políticas públicas, pero sobre todo El papel de la sociedad civil y la participación ciudadana en el proceso de formulación de políticas, a su vez piensa en una futura discusión acerca de interrogantes sobre la efectividad de la Nueva Gestión Pública en distintos contextos, incluyendo países latinoamericanos y aquellos donde originó este modelo. Pues se discute el desafío de equilibrar la eficiencia con la equidad y la sostenibilidad, y se cuestiona si es necesario repensar el enfoque actual de la gestión de políticas públicas. considerando los desafíos contemporáneos y la relación entre el estado y la sociedad. (Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social y el Gobierno del Estado de México, 2021)

5. MARCO TEÓRICO

El presente marco teórico hace referencia al concepto de vivienda, su relación con la calidad de vida, el desarrollo y la pobreza; siendo este uno de los principales determinantes de los bajos ingresos y las necesidades básicas insatisfechas de las personas, permitiendo de esta manera comprender los conceptos de déficit habitacional, asociado históricamente a la carencia de vivienda de los hogares, dicha carencia está sujeta a dos elementos específicos de tipo cuantitativo y cualitativo. Es así como la vivienda tiene estrecha relación con el entorno en

diferentes sentidos, desde las estructuras de servicios, el ámbito estético, el desarrollo urbano y el medio ambiente.

Inicialmente, (Moser, 2005) ubica la vivienda como parte del capital físico, humano, social, natural y financiero. La vivienda también es considerada el activo productivo más importante para los pobres urbanos. Amartya Sen, por su parte, la considera un bien de mérito “pues es a su vez un derecho y una mercancía”

(Giraldo, García, Ferrari, & Bateman, 2007) No obstante, gran parte del país muestra fuertes déficits habitacionales entre las familias de menores ingresos, lo que se expresa tanto en la carencia absoluta de vivienda (déficit cuantitativo) como en la habitabilidad de viviendas de calidad muy deteriorada o que no ofrecen los servicios básicos (déficit cualitativo).

La vivienda tiene una estrecha relación con la calidad y la percepción de bienestar desde una perspectiva económica y psicológica, en el primer caso, (Szalachman, 1999), refiere que la vivienda juega un decisivo papel en la calidad de vida de las personas y conlleva, en la mayoría de los casos, al acceso a servicios hoy considerados esenciales para alcanzar niveles mínimos de bienestar. En adición a lo anterior, representa la principal inversión y el patrimonio más importante de las familias de ingresos medio y bajo; en algunos casos constituye incluso una fuente importante de ingresos.

Olga Lucia Ceballos señala que la calidad de vida está estrechamente vinculada a la interacción entre los factores físicos y psicosociales que conforman el hábitat, lo cual otorga un significado social a lo que podría considerarse una simple estructura. En este sentido Laura Zulaica y Juan Pablo Celemín, refieren que para mejorar la habitabilidad implica no solo incrementar la calidad de vida en términos físicos, sino también en aspectos psicosociales (Zulaica & Celemín, 2008)

Tanto (Easterlin, 2003), como, (Rojas y Fuentes, 2001) señalan que para la psicología la satisfacción va más allá de la posibilidad de un mayor consumo de bienes y servicios, por lo que el nivel de ingresos no es considerado tan importante para lograr la satisfacción, ya que hay aspectos cualitativos que influyen también en ella. Mientras en el caso de la sociología, se pone de manifiesto que la naturaleza humana se desenvuelve dentro de una sociedad, por lo que las expectativas individuales son influenciadas por un entorno cambiante de relaciones. (De los Cobos, 1990).

Por su parte, Maslow incluyó dentro de las necesidades de seguridad aquellas necesidades para vivir, pero están a un nivel diferente que las necesidades fisiológicas. Es decir, hasta que las primeras no se satisfacen, no surge un segundo eslabón de necesidades que se orienta a la seguridad personal, al orden, la estabilidad y la protección. Aquí figuran: la seguridad física, de vivienda, de empleo, de ingresos y recursos, familiares, de salud, etc. (Maslow, 1943)

Gráfico 6 Pirámide de Maslow- Necesidades de la sociedad



Fuente: Pirámide de Maslow y las necesidades de la sociedad. Fuente de información CEPAL.

Partiendo de lo anterior, en este punto es importante hablar sobre la pobreza y su impacto a nivel social, (SEN, 1997) afirma que la pobreza es la peor forma de privación humana y puede

involucrar no solo la falta de necesidades de bienestar material sino también la negación de oportunidades de vivir una vida tolerable. (SEN, 1997), así mismo, Amartya Sen explica entonces la pobreza como privación de capacidades y no solamente como la falta de ingresos que es el criterio habitual con el que se identifica la pobreza.

En cuanto a lo anterior, el Banco Mundial (2004) se refiere a la pobreza como la incapacidad de alcanzar determinados niveles de libertad que garantizan un estándar de estado de bienestar aceptable a los individuos de una sociedad y se puede traducir en un modo de vida diario no alcanzado por un individuo debido a recursos insuficientes considerándosele como pobre. (Banco Mundial, 2004)

Es así como, para determinar hasta qué punto las necesidades de vivienda de la población están satisfechas, Szalachman y Canter.D concuerdan que se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar, se debe estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población de un país. En segundo lugar, se requiere que las viviendas cumplan con ciertos estándares mínimos con el objeto de ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes. (Szalachman, 1999). (Canter, 1977)

Entonces, el déficit habitacional como bien lo informa la CEPAL en el documento “*Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994*”, es la brecha entre demanda y oferta de viviendas en un momento y espacio determinado, entre otros factores, se evalúa la cantidad de viviendas existentes y la totalidad de la población de un país y en la medida en que las viviendas existentes cumplen con ciertos estándares mínimos que permitan ofrecer una calidad de vida adecuada a sus habitantes. (CEPAL, 1999)

Otros autores hacen un análisis del déficit habitacional el cual está sujeto a la interpretación de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes de un país; es así como las necesidades surgen, otras cambian o modifican el comportamiento de este; considerando

que solo cuando una necesidad está “razonablemente” satisfecha, se disparará una nueva necesidad (Colvin y Rutland, 2008)

A propósito, Pérez-Pérez (2009) plantea que el déficit no pasa propiamente sólo por la propiedad de la vivienda, puesto que racionalmente algunos hogares deciden ser no propietarios, aunque tengan los recursos para financiar la adquisición de una vivienda. Concretamente, el artículo de Pérez plantea el arriendo como una forma de tenencia, bajo una decisión racional, que permite un conjunto de flexibilidades de movilidad desde la perspectiva del demandante y además como una solución al problema del déficit cuantitativo. Vale la pena anotar que desde los organismos gubernamentales se han intentado hacer mediciones de déficit habitacional, no obstante, estos trabajos se centran principalmente desde el déficit cuantitativo como un insumo que sirve de base a la justificación de un conjunto de políticas orientadas a incrementar la oferta de vivienda nueva; dejando de lado las reformas de la vivienda usada y la mejora de lotes. (Pérez, 2009)

Si hablamos de las causas del déficit habitacional, Camargo y Hurtado exponen que la carencia de vivienda no se puede atribuir exclusivamente a la pobreza, sino a un fracaso de la capacidad estatal y a una falta de voluntad política, pues ante la imposibilidad de las poblaciones con bajos ingresos de acceder a la vivienda convencional producida por el sector privado, “los gobiernos no han puesto todo de sí para reducir dicha brecha” (Camargo y Tarazona, 2011)

Siendo así, el déficit habitacional tiene su origen en dos causas: (a) la existencia de unidades requirentes que presentan una demanda habitacional insatisfecha (sea por restricciones económicas o de otro tipo que los conducen a una situación de allegamiento o tenencia insegura); y, (b) la existencia de un número de unidades habitacionales ocupadas que se presentan en condiciones inadecuadas o bajo un determinado estándar de calidad. La suma de viviendas inadecuadas o bajo el estándar y de unidades requirentes que no disponen de

acceso seguro y exclusivo a vivienda conformaría el total de necesidades que integran el déficit habitacional de un país. ((ONU-Habitat), 2015)

En cuanto a las posibles soluciones para disminuir el déficit habitacional en Colombia, se ha observado una falta de visibilidad con relación a enfoques alternativos al mercado inmobiliario e hipotecario de la vivienda nueva. Entre estas soluciones se encuentran la reforma de la vivienda usada, la autoconstrucción y mejora de lotes, las cuales operan con dinámicas distintas. Por lo tanto, es necesario articular políticas de vivienda que no solo se enfoquen en el incremento de viviendas nuevas, como las Viviendas de Interés Social (VIS), sino también en otras formas de alojamiento, como el arrendamiento, siempre y cuando cumplan con los estándares mínimos de calidad. Además, es importante destacar que los estudios realizados en Colombia han tendido a enfocarse más en la medición cuantitativa del déficit habitacional que en la comprensión de los factores determinantes del mismo, lo cual es crucial para la toma de decisiones en la formulación de políticas destinadas a abordar esta problemática. (Pérez, 2009)

Al analizar las políticas y programas formulados con relación al déficit habitacional en Colombia, se observa una tendencia a enfocarse principalmente en la cuantificación del déficit, sin profundizar en el análisis de sus causas subyacentes. Esto supone una omisión crucial, ya que comprender las causas es fundamental para abordar la problemática de manera efectiva. Es necesario que las políticas estén orientadas no solo a la cuantificación del déficit, sino también a la implementación de leyes, proyectos y programas que mejoren la calidad de vida y reduzcan la pobreza en el país. Al tomar en cuenta las causas subyacentes, se podrán diseñar estrategias más integrales y eficientes para abordar el déficit habitacional en Colombia.

6. MARCO CONCEPTUAL

Para entender la dinámica de los programas de vivienda en Colombia es necesario comprender los conceptos principales para el análisis de los proyectos de vivienda propuestos a nivel nacional y el déficit habitacional a nivel general. Por lo cual en el presente documento se retoman los conceptos básicos en el marco de la investigación a fin de entender las generalidades principales y posteriormente poder verificar los programas de gobiernos y programas de vivienda ofertados a nivel nacional.

“La pobreza es un fenómeno básicamente individual y utiliza los indicadores de necesidades e ingreso para su medición. Por los indicadores de pobreza asociados a esta concepción, concluye que se es pobre cuando la persona “no alcanza un determinado umbral de ingreso o cuando presenta alguna de cinco necesidades consideradas socialmente como básicas” (Chinchilla y Parra y Caceres, 2010)

“La concepción progresista de la pobreza, en contraste, considera que la pobreza es un fenómeno social-estructural con efectos colectivos que impide tanto a los individuos como a las colectividades, llevar una vida digna”. (Instituto Interamericano de Derechos Humanos,, 2010)

POBREZA POR NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS (NBI)

En cuanto a la pobreza desde el método “directo” más conocido y utilizado en América Latina es el de las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), introducido por la CEPAL a comienzos de los años ochenta para aprovechar la información de los censos, demográficos y de vivienda, en la caracterización de la pobreza. Bajo este método, se elige una serie de indicadores censales que permiten constatar si los hogares satisfacen o no algunas de sus necesidades principales. Una vez establecida la satisfacción o insatisfacción de esas necesidades, se puede construir “mapas de pobreza”, que ubican geográficamente las carencias anotadas (Kast Rist & M., 1975)

Tabla 6 Necesidades básicas, dimensiones y variables censales

NECESIDADES BÁSICAS, DIMENSIONES Y VARIABLES CENSALES		
Necesidades Básicas	Dimensiones	Variables Censales
Acceso a vivienda	a) Calidad de la vivienda	Materiales de construcción utilizados en piso, paredes y techo
	b) Hacinamiento	i) Número de personas en el hogar ii) Número de cuartos de la vivienda
Acceso a servicios sanitarios	a) Disponibilidad de agua potable	Fuente de abastecimiento de agua en la vivienda
	b) Tipo de sistema de eliminación de excretas	i) Disponibilidad de servicio sanitario ii) Sistema de eliminación de excretas
Acceso a educación	Asistencia de los niños en edad escolar a un establecimiento educativo	i) Edad de los miembros del hogar ii) Asistencia a un establecimiento educativo
Capacidad económica	Probabilidad de insuficiencia de ingresos del hogar	i) Edad de los miembros del hogar ii) Último nivel educativo aprobado iii) Número de personas en el hogar iv) Condición de actividad

Fuente: Necesidades básicas, dimensiones y variables censales. CEPAL 2001

Si bien la determinación de las necesidades básicas depende del entorno cultural y económico del país o región donde se está midiendo la pobreza, existen ciertos indicadores utilizados frecuentemente en los mapas de pobreza de América Latina. Estos indicadores son los siguientes: a) tipo de vivienda y materiales de construcción de esta, b) hacinamiento, c) disponibilidad de agua potable, d) acceso a servicios sanitarios, e) asistencia escolar de los menores de edad, y, f) capacidad económica. De acuerdo con el planteamiento de CEPAL / PNUD (1989), los dos primeros indicadores están relacionados con la “calidad y habitabilidad de la vivienda”, mientras que los dos siguientes podrían clasificarse como indicadores de las “condiciones sanitarias” de un hogar. (Feres y Mancero, 2001)

En Colombia el DANE ha determinado que la metodología de NBI busca determinar, con ayuda de algunos indicadores simples, si las necesidades básicas de la población se encuentran cubiertas, los grupos que no alcancen un umbral mínimo fijado son clasificados como pobres. Los indicadores simples seleccionados, son: Viviendas inadecuadas, Viviendas con hacinamiento crítico, Viviendas con servicios inadecuados, Viviendas con alta dependencia económica, Viviendas con niños en edad escolar que no asisten a la escuela.

En Colombia, el NBI se implementa desde finales de la década de los 80 y se utiliza principalmente con fines de asignación presupuestaria. Este índice permite captar las condiciones de pobreza y miseria en los hogares y las personas, considerando los siguientes componentes.:

- Viviendas inadecuadas: se evalúan las características físicas de las viviendas, son consideradas como no adecuadas para el alojamiento de personas, las viviendas móviles o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, o sin paredes, con paredes de tela o de materiales de desecho, o con pisos de tierra, arena o barro.

- Viviendas con servicios inadecuados: se evalúa el acceso a condiciones sanitarias mínimas.

- Hogares en hacinamiento crítico: se busca captar los niveles de ocupación de los recursos del hogar, de acuerdo con la cantidad de personas y los cuartos que habita el hogar.

- Hogares con inasistencia escolar en niños: Considera los hogares donde uno o más niños entre 7 y 11 años, parientes del jefe de hogar, no asisten a un centro de educación formal.

- Hogares con alta de dependencia económica: se identifican hogares con más de 3 personas por miembro ocupado y cuyo jefe de hogar ha aprobado, como máximo, dos años de educación primaria. Para el cálculo del NBI derivado de la información recabada en el censo 2018 se replicó la metodología usada en el 2005. La diferencia de las dos metodologías radica en que, en 2005, las preguntas para la estimación del indicador estaban en el cuestionario que recolectó información a una muestra de las viviendas y hogares, y en 2018 se indagó al total de hogares. Esto genera falta de precisión en los cálculos del 2005, con respecto al 2018 que se calculó con el total de hogares. El fenómeno multihogar (cohabitación de varios hogares en la misma vivienda) no es reflejado en la estimación a nivel de áreas menores, impidiendo la

diferenciación del NBI entre los diferentes hogares que residen en la misma vivienda. (DANE, 2018)

POBREZA MONETARIA Y MULTIDIMENSIONAL

La metodología para el cálculo de la pobreza monetaria fue diseñada por la Misión para el Empalme de las Series de Empleo, Pobreza y Desigualdad (MESEP), constituida por expertos nacionales e internacionales en temas de pobreza, técnicos del Departamento Nacional de Planeación (DNP) y del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). El CONPES 150 de 2012 designa al DANE entidad encargada del cálculo y divulgación de las cifras oficiales de pobreza monetaria y pobreza multidimensional. La línea de pobreza es el costo per cápita mínimo de una canasta básica de bienes y servicios (alimentarios y no alimentarios) en un área geográfica determinada (DANE D. A., 2012)

Existen dos formas de calcular la pobreza en Colombia: la primera de ellas, y la más conocida, es el cálculo a partir de los ingresos monetarios de los hogares, conocida como pobreza monetaria. La segunda de ellas es el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) que evalúa 5 dimensiones donde los hogares colombianos podrían estar en privación. Ambas medidas son complementarias y no excluyentes, son mediciones desde ópticas diferentes del mismo fenómeno (DANE D. A., 2012)

El CONPES 150 de 2012 designa al DANE entidad encargada del cálculo y divulgación de las cifras oficiales de pobreza monetaria y pobreza multidimensional. Así mismo, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) 150 establece la creación de un Comité de Expertos en Pobreza que tiene como objetivo principal garantizar la transparencia, comparabilidad y estabilidad metodológica de las mediciones de pobreza. La construcción de las líneas de pobreza se realiza a partir de las encuestas de gasto de los hogares, y para el caso colombiano, hasta el año 2018, la fuente de información de la estructura de gasto era la Encuesta

Nacional de Ingresos y Gastos (ENIG) 2006-2007. Actualmente, el país cuenta con la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares (ENPH) 2016-2017, que provee la información requerida para actualizar las líneas de pobreza, incorporando los nuevos patrones de consumo de los hogares colombianos. Por esta razón, entre 2018 y 2020 el Comité de Expertos en Pobreza llevó cabo un proceso de actualización de la metodología de cálculo de las líneas de pobreza.

De acuerdo con los datos emitidos por el DANE se puede determinar que por ejemplo la incidencia de la pobreza en el país para 2011 fue de 34,1%; al desagregar el indicador por departamentos se encuentra una alta disparidad. Por ejemplo, la incidencia en Chocó en 2011 (64,0%) es cercana al doble del valor nacional, mientras que la de Bogotá D.C. (13,1%) es menos de la mitad de la cifra nacional, para 2013 a nivel nacional el porcentaje de personas en situación de pobreza fue de 30,6%, en las cabeceras de 26,9% y en el resto de 42,8%. En las trece áreas el porcentaje de personas en pobreza fue de 17,5% y en las otras cabeceras de 40,4%. En valores absolutos las diferencias muestran una reducción en el número de pobres en 820 mil personas para el total nacional, en las cabeceras de 410 mil personas, en el resto del país con igual número de personas.

DÉFICIT CUANTITATIVO Y DÉFICIT CUALITATIVO

Déficit habitacional: El concepto de déficit habitacional está directamente asociado a un conjunto de variables resultantes de una serie de eventos que las producen y que terminan por afectar las características de seguridad, abrigo y aislamiento, entre otras que son inherentes a la vivienda. Se debe diferenciar entre requerimiento habitacional y demanda de mercado, toda vez que el primero no considera el ingreso o la capacidad monetaria de un hogar para costear la adquisición de una vivienda ni su mantenimiento. Así mismo, el déficit de vivienda a diferencia de la demanda inmobiliaria depende críticamente de definiciones técnicas y políticas y busca determinar si las condiciones habitacionales de la población se encuentran cubiertas. El déficit se incrementa por varios factores: - Desajuste entre la formación de hogares y la edificación que

ocupan. - Obsolescencia de las construcciones y los servicios públicos - Cambios en la dinámica de los hogares El déficit de vivienda se clasifica en cuantitativo y cualitativo. (DANE D. A., Metodología Déficit de Vivienda, 2009)

Déficit cuantitativo: Determina la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar al inventario para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. Las variables utilizadas para determinar este tipo de déficit son:

- Estructura: Viviendas con paredes construidas con materiales inestables (guadua, caña, esterilla, otros vegetales; madera burda, tabla, tablón; zinc, tela, cartón, latas, desechos, plásticos).
- Cohabitación: Hogares secundarios con más de dos miembros que habitan en la misma vivienda.
- Hacinamiento no mitigable: Hogares en los cuales habitan más de 4 personas por cuarto.

Déficit cualitativo: Establece el número de viviendas en situación de precariedad o en condiciones no aptas para la habitabilidad y que por tanto requieren algún tipo de mejoramiento, ampliación o dotación de los servicios públicos. Las variables que se consideran para determinar este tipo de déficit son:

- Estructura: Viviendas con pisos inadecuados (tierra o arena).
- Hacinamiento mitigable: Hogares que habitan en viviendas con tres (3) a menos de cuatro (4) personas por cuarto.
- Disponibilidad de servicios públicos: Hogares que no cuentan con al menos uno de los siguientes servicios: acueducto, energía eléctrica, alcantarillado o recolección de basuras.

VIVIENDA

El informe de UN Hábitat, Urbanización para el desarrollo humano (Giraldo, García, Ferrari, & Bateman, 2007), define la vivienda como un bien complejo: cuando se adquiere una, además de la construcción que se va a habitar, se adquiere la posibilidad de habitar una ciudad particular y una localización dentro de esa ciudad, con todos los atributos de su entorno. Es, además, un bien que tiene un precio tan alto en relación con los ingresos que hace casi indispensable acudir al crédito.

Es claro que a nivel mundial el gasto público en vivienda ha sido relativamente pequeño a través de la historia. Camargo y Tarazona reforman la visión de Gilbert en donde indican que en América Latina raramente ha subido por encima del dos por ciento del PIB. En el mundo, pocos han sido los programas de vivienda realmente comprensivos (se exceptúan los casos de países socialistas como Cuba y países más ricos; pero con grandes limitaciones de suelo como Singapur y Hong Kong). La mayoría de los programas de vivienda públicos o patrocinados por agencias internacionales tienden beneficiar a los que están mejor entre los pobres, (Camargo y Tarazona, 2011).

VIVIENDA ILEGAL

La proliferación de asentamientos ilegales de vivienda en Colombia es un fenómeno de alcance global que afecta tanto a países desarrollados como España, Estados Unidos y Francia, así como a la mayoría de las ciudades del Tercer Mundo. En América Latina, esta problemática ha adquirido una gran relevancia debido a su alto impacto social.

Estos asentamientos, generalmente ubicados en terrenos no urbanizados o en áreas alejadas y no planificadas de las ciudades, carecen de servicios públicos domiciliarios y se encuentran en zonas de alto riesgo por inundaciones y deslizamientos (YORY, SÁNCHEZ RUIZ, GUTIÉRREZ FLOREZ, & ZULETA, 2009). Aunque los asentamientos ilegales en Colombia se

remontan al siglo XIX, su cantidad y diversidad han aumentado significativamente a partir de la segunda mitad del siglo pasado, debido al proceso de urbanización en las ciudades colombianas.

Según datos oficiales, para principios de este siglo, aproximadamente el 24% de las áreas urbanas están conformadas por asentamientos informales, lo que se traduce en más de 30.145 hectáreas en todo el territorio nacional. (Giraldo y Otros, 2006)

Es así como la informalidad urbana es una de las más grandes del país, debido a su condición de ciudad capital generadora de oportunidades, además de ser la mayor receptora de flujos internos de población producidos por los conflictos social y armado sufridos por el país los últimos 50 años, así como las dificultades económicas y sociales de la población, que sumados a los altos precios del suelo urbano y la especulación del mismo conllevaron a que la vivienda tenga unos altos costos, lo que impide a la comunidad acceder al mercado formal de vivienda, inclusive la ofrecida por el Estado como vivienda de interés social (VIS) la cual oscila entre 70 y 120 salarios mínimos. (Secretaria del Habitat, 2007)

TUGURIO, INQUILINATO O SIMILARES

En Colombia el problema de los asentamientos informales o “tugurios” estructuras precarias y de dimensiones reducidas que no cumplen con los estándares adecuados de habitabilidad. Este tipo de viviendas suelen presentar condiciones precarias y limitaciones en términos de espacio, confort y servicios básicos (Salas, 2016) , llegó a un punto álgido en la década del sesenta del siglo XX. Teniendo en cuenta las estimaciones contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo de 1969-1972, en esos años existía en el país alrededor de 300.000 familias viviendo en condiciones de precariedad habitacional. Una cifra considerablemente alta, reconocida así por las autoridades en la materia. Según lo expresado en el Seminario Nacional Sobre Urbanización y Marginalidad realizado en 1968, las poblaciones marginales representaban aproximadamente una cuarta parte de la población total de las áreas metropolitanas.

Según lo indica el autor Joan Mac Donald, consultor de la división de desarrollo social de la CEPAL, el surgimiento y la consolidación de los tugurios urbanos están directamente relacionados con las dinámicas y transformaciones de las ciudades y con los procesos económicos que viven. “la estructura socioeconómica predominante en las grandes ciudades determina los rasgos más importantes de los vecindarios que surgen en ese momento como entidades distintas”. Si bien el autor no se refiere precisamente a los tugurios, la afirmación puede aplicarse a su conformación, dado que son el resultado de los mismos procesos socioeconómicos. La aparición y multiplicación de los tugurios estuvieron directamente relacionadas con el crecimiento de las ciudades, producto principalmente de la migración campo-ciudad, conformando diferentes tipos de asentamientos. (Donald, 2004)

INQUILINATO

Los inquilinatos son una forma de habitar tradicional e histórica de Bogotá, colectiva, temporal e informal según como lo indica (Ocampo Ríos, 2014) Distintas personas viven bajo un mismo techo, donde cuentan únicamente con su habitación, ya que comparten baño y cocina entre aproximadamente diez personas. El pago es diario y la duración de permanencia varía: puede ser algo transitorio pero muchas veces se vuelve permanente. Estos inmuebles son un negocio informal (89) y los administra una persona que cobra por el cuarto subarrendado (Coupé, 2018). Los inquilinos —muchas veces familias enteras— adquieren el derecho a usar el inmueble, pero sin seguridad de tenencia (Kuehler., 2021).

Los inquilinatos como tipo de vivienda y negocio existen en toda Latinoamérica, pero se conocen bajo diferentes nombres: vecindades, conventillos (Coupé, 2018) callejones, ciudadelas, En Colombia también se denominan paga-diaros; sin embargo, hay que aclarar que no son equivalentes a los inquilinatos. Los paga-diaros se distinguen por tener condiciones mucho más precarias y, por ello, precios más bajos (“La resistencia de los emberá” 2018). Se

paga por cama o colchón y el hacinamiento es extremo. Al carecer de las condiciones mínimas de habitar, más que una vivienda, son un negocio de explotación con rentabilidades.

Es por ello por lo que, a la hora de adaptar los inmuebles, las condiciones de habitar no se tienen en cuenta, y presentan incluso problemas de habitabilidad y salubridad; pero, sobre todo, de hacinamiento. Lo que era un hogar de seis personas se convierte en el techo de treinta. Cualquier espacio se puede convertir en una pieza, sin importar la iluminación o la ventilación natural, y las habitaciones, a pesar de sus medidas reducidas, se convierten en micro universos y el escenario donde toda la vida familiar sucede (Cuervo-Calle, 2009)

Los espacios complementarios, como baños, cocinas, salas y patios, los comparten entre todos y, frecuentemente, se vuelven escasos. El número de usuarios por espacio sobrepasa el nivel aceptable y causa situaciones críticas (CEHAP 2006). Además, las difíciles condiciones físicas se superponen a complejas situaciones sociales, que producen conflictos, violencia y abuso, donde niñas, adolescentes y mujeres se convierten en la población más vulnerable (Ceballos, 2018).

TENENCIA DE VIVIENDA

Los problemas de tenencia de vivienda se concentran en hogares pobres. Por consiguiente, las naciones en desarrollo viven un fenómeno social que constituye un reto para la economía (y para los hacedores de política económica), pues pone en evidencia su incapacidad para satisfacer la creciente demanda de unidades habitacionales de los hogares. En Colombia, según el DANE, el déficit habitacional fue estimado en 1993 en cerca de 3.841.300 viviendas; para el 2005 era de 3.828.055 viviendas. En doce años el déficit apenas se redujo en 13.245 unidades, lo cual devela la ineficacia de la política pública para contrarrestar el fenómeno.

La tenencia de vivienda a asegurar mediante los programas sociales puede darse de las siguientes formas, según el DANE:

Vivienda propia. Forma de tenencia en la que el individuo es propietario del inmueble, es decir, cuenta con un título que acredita legalmente la propiedad de la vivienda. En esta categoría se agrupó tanto la vivienda ya pagada como la que está en periodo de pago.

Arriendo o subarriendo: en esta categoría se incluye a las personas que no son propietarios, sino que, mediante un contrato de arrendamiento, se obligan a pagar un canon por la ocupación del inmueble.

Usufructuarios: jurídicamente, el usufructuario es la persona que, sin ser propietario, tiene derecho a disfrutar del inmueble. Esto puede darse por herencia o por contrato de usufructo.

Ocupante de hecho o propiedad colectiva: acá se incluye a los hogares que ocupan una vivienda sin que haya una autorización expresa del propietario formal.

Hablando de Tenencia de Vivienda y Reducción de la Pobreza en Colombia, el Estado Colombiano ha dejado su preocupación por ser constructor de vivienda para pasar al otorgamiento de subsidios progresivos y al incentivo para la construcción de nuevos proyectos por parte de privados. Una consecuencia de este enfoque de política pública es que, según las cifras del Censo de edificaciones del DANE, la oferta de VIS y de VIP crece trimestralmente, así no lo haga a tasas constantes. Con lo anterior se logra que cada vez menos familias tengan que recurrir a las constructoras piratas o a soluciones subóptimas de habitabilidad.

La tenencia entonces adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados parte deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir

seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM). (Min Vivienda, 2022)

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP)

Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM). (Min Vivienda, 2022)

VIVIENDA ADECUADA

La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como “Vivienda adecuada” y debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. De manera que, la vivienda segura es un elemento que implica algo que va mucho más allá de un hecho puramente material y se convierte en un mecanismo idóneo para el desarrollo social y protección de otros derechos que se encuentran conexos a este concepto. Gracias a ello, es que la vivienda implica garantizar un lugar donde se pueda vivir seguro, en paz y dignamente.

Debido a esto, se hace preciso e ineludible el otorgar este derecho en condiciones de igualdad a todas las personas independientemente de sus ingresos, capacidad adquisitiva o acceso a recursos económicos.

7. MARCO LEGAL

De acuerdo con lo establecido por la Constitución Política de Colombia en el 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”. A lo largo de las últimas dos décadas se han implementado diferentes normativas para enfatizar la importancia de este derecho y abordar las problemáticas sociales y económicas que dificultan el acceso a vivienda digna, especialmente para la población más vulnerable.

En 1997 se promulgó la Ley 388, que estableció el ordenamiento territorial, el uso equitativo y racional del suelo, y la preservación del patrimonio ecológico y cultural. Esta ley buscaba mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de un desarrollo sostenible, así como garantizar los derechos constitucionales relacionados con vivienda y servicios públicos domiciliarios. También se definieron los planes de ordenamiento del territorio para diferentes municipios y distritos.

La Ley 546/1999 estableció normas en materia de vivienda, creando instrumentos de ahorro para la financiación y medidas relacionadas con impuestos y costos vinculados a la construcción y negociación de viviendas. Esta ley permitió que las personas con créditos de vivienda y leasing habitacional se beneficiaran de reducciones en el tiempo para ser propietarios absolutos de su vivienda, cambios en el sistema de amortización y ahorro en intereses.

Posteriormente, en 2003 se promulgó la Ley 820, que reguló los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. mientras en 2012 se dictó la Ley 1537, que estableció las responsabilidades del Estado y el sector privado en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP). Esta ley buscaba promover

el desarrollo territorial, incentivar el sistema de financiación de vivienda y coordinar las acciones entre entidades nacionales y territoriales.

En 2020, se presentó el proyecto de ley 158, que declaraba la política de vivienda y hábitat como una política estatal para reducir el déficit habitacional en Colombia. El proyecto buscaba aumentar el financiamiento y la demanda de suelo urbanizable, facilitar el acceso equitativo a la vivienda y promover la transparencia y el enfoque diferencial. En 2021, se aprobó la Ley 2079, que reconoce la política pública de hábitat como una regulación de los programas y estrategias de orden urbano y rural en pro de la vivienda digna en el país. Esta ley establece beneficios económicos para la adquisición de vivienda a través de tasas del Fondo Nacional de Ahorro y subsidios familiares de vivienda.

Tabla 7 Recopilación Marco legal

LEY Y AÑO	TEMATICA	CONTENIDO RELACIONADO CON VIVIENDA
Ley 9 de 1989	Reforma Urbana y planificación del desarrollo municipal	Cuyo objeto es lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes. Capítulo VI. Vivienda de Interés Social
Ley 49 de 1990	Capitulo XI. Financiación de vivienda de interés social por las Cajas de Compensación Familiar.	Mediante el Art. 68 de la ley 49/1990, se dicta que cada Caja de compensación estará obligada a construir un fondo para el subsidio familiar de vivienda el cual será asignado en dinero o en especie bajo las políticas trazadas por el Gobierno Nacional.
Ley 3 de 1991	Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social Creación del Subsidio Familiar de Vivienda y Reforma Urbana INURBE.	Creación del sistema nacional de vivienda de interés social, las entidades integrantes del sistema actuarán en conformidad de las políticas y planes del Gobierno Nacional, que conduzcan a la financiación, construcción y mejoramiento de vivienda VIS.
Ley 388 de 1997	Desarrollo Territorial	Establece el ordenamiento territorial, el uso equitativo y racional del suelo y la preservación del patrimonio ecológico y cultural. Capítulo X. Vivienda de Interés Social, mediante el cual se modifica el concepto de vivienda VIS.
Ley 432 de 1998	Reestructuración del Fondo Nacional del Ahorro.	El FNA se transforma en empresa industrial y comercial de carácter financiero de orden nacional, vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico cuyo objeto es la administración de cesantías convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.
Ley 546 de 1999	Financiación de Vivienda	Establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un

		sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.
Ley 633 de 2000	Reforma Tributaria	Mediante la cual se dictaron las disposiciones sobre el tratamiento de los fondos obligatorios para la vivienda de interés social
Ley 812 de 2003	Ley del Plan Nacional de Desarrollo - Hacia un estado comunitario.	Política Nacional de Vivienda 2002-2006, enfocada en impulsar la vivienda partiendo de tres estrategias principales: Ampliación en la cobertura de subsidios familiares de vivienda, políticas de financiación y elementos estructurales del espacio y los servicios públicos domiciliarios.
Ley 820 de 2003	Régimen de arrendamientos en Colombia	La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.
Ley 1114 de 2006	Por la cual se modifica la ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la ley 789 de 2002 y el artículo 6 de la ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social.	Mediante la cual se destina el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social urbana y rural, así el gobierno destinara anualmente el 20% de los recursos presupuestales para la vivienda de interés social.
Ley 1450 de 2011	Ley del Plan Nacional de Desarrollo - Prosperidad para Todos.	Vivienda y Ciudades Amables, 2010 - 2014, Art. 117 Describe la vivienda de interés social como unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad y diseño urbanístico y arquitectónico cuyo valor no excede los 135 SMLMV
Ley 1469 de 2011	Oferta de suelo urbanizable y promoción de acceso a la vivienda	Ley de Suelo - Macroproyectos de Interés Social Nacional II, promover, formular y ejecutar macroproyectos de interés social nacional y agilizar la habilitación de suelo urbanizable teniendo en cuenta el déficit habitacional a nivel nacional.
Ley 1537 de 2012	Ley de Vivienda	Subsidio Familiar de Vivienda en Especie, mediante la cual señala las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda VIS y VIP destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.
Decreto 1085 /2021	Reorganización del Sistema Nacional de Acompañamiento Social	Por el cual se reorganiza el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social al Programa de Vivienda Gratuita y se dictan otras disposiciones
Ley 2019/2021	Disposiciones en materia de vivienda y hábitat	Permitió reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional Urbana y rural en el país

Fuente: Elaboración Propia fuente de información (Min Vivienda, 2022) (Función Pública, 2022).
<https://www.minvivienda.gov.co/> - <https://www.funcionpublica.gov.co/>

8. METODOLOGÍA

El presente estudio utiliza una metodología que combina análisis cualitativo y cuantitativo para examinar el déficit habitacional en Colombia y evaluar las acciones tomadas por los diferentes gobiernos para abordar esta problemática. Se recopilará información oficial, tanto en forma de datos brutos como documentos administrativos, relacionados con el comportamiento del déficit y las iniciativas gubernamentales desde 1998 hasta 2022.

La investigación se basa en el análisis de series temporales que permiten analizar la dinámica del mercado de vivienda, el crecimiento poblacional y la cantidad de unidades habitacionales impulsadas por los programas gubernamentales. Esta información se utilizará para obtener una visión completa y detallada de la situación habitacional en el país.

En cuanto al análisis cualitativo, se recopiló información sobre los programas de vivienda implementados por los diferentes gobiernos desde 1998 hasta 2022. Se examinaron los planes de desarrollo y los informes de gobierno correspondientes a los mandatos de Andrés Pastrana, Álvaro Uribe I y II, Juan Manuel Santos I y II, y se incluyó la información correspondiente al gobierno de Ivan Duque. Los datos se obtuvieron de fuentes confiables como el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el sistema de seguimiento Sinergia y el Sistema de Datos Abiertos. Además, se utilizó información proporcionada por entidades como Camacol y Fedesarrollo, así como los planes de gobierno de los diferentes periodos analizados (2000-2022), para realizar comparaciones con los datos oficiales presentados por los gobiernos.

9. PLANES DE GOBIERNOS

9.1 ANDRES PASTRANA – CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ 1998 – 2002

9.1.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

Durante el gobierno de Andrés Pastrana en 1998, se implementó una política para abordar la crisis del sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante) que existía en ese momento. El objetivo era estimular la oferta y demanda de vivienda y facilitar la provisión de créditos a largo plazo. El sistema UPAC, establecido en 1972, ajustaba el valor de los créditos hipotecarios y las cuentas de ahorro para vivienda en función del índice de precios al consumidor.

La iniciativa del sistema UPAC se originó dentro del plan de desarrollo "Las Cuatro Estrategias" del expresidente Misael Pastrana Borrero. Buscaba promover el crecimiento económico incentivando el ahorro personal y redirigiendo esos fondos hacia la inversión en construcción, la reducción del déficit habitacional y el aumento del empleo en mano de obra no calificada. Sin embargo, en ese momento, la crisis económica presentaba varios problemas estructurales que agravaron el sistema UPAC. Esto llevó al impago de numerosas hipotecas y a la pérdida de viviendas para muchos hogares. Como resultado, los fondos de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda se vieron afectados al perder participación en las cuentas de ahorro y los certificados de depósito de ahorro a término (CDAT) en UPAC. Estos fueron reemplazados por CDAT en pesos y bonos con un costo mayor. (ECHEVERRY, 1999)

Durante la administración de César Gaviria, se produjo un problema en el sistema UPAC cuando las tasas fueron desvinculadas de la inflación y se asociaron a la tasa DTF. Esta medida buscaba aumentar la disponibilidad de crédito incentivando a las corporaciones de ahorro y vivienda. En el gobierno de Ernesto Samper, las tasas de interés alcanzaron niveles récord, con

un límite del 39.5% EA para los bancos y del 41.5% para otras entidades financieras. Esto provocó un aumento desproporcionado en las cuotas de los créditos.

Según la Asociación Nacional de Deudores del UPAC, más de un millón de familias se vieron afectadas por el sistema UPAC, antiguo sistema de financiamiento hipotecario que luego fue reemplazado por el UVR. De esas familias, 300 mil perdieron sus viviendas debido a la crisis. (Caracol Radio, 2007)

Durante la crisis financiera de finales del siglo pasado en Colombia, se experimentó una situación sin precedentes que afectó diversos sectores, como el financiero cooperativo, el hipotecario, la banca pública y la banca privada. Según información proporcionada por el Banco de la República de la época, se observó un cambio significativo en la composición de los pasivos financieros. En 1992, las cuentas de ahorro en UPAC representaban el 82% de los pasivos, pero para 1998 esa cifra se redujo al 34%. En cambio, los bonos, que antes no tenían participación, representaron el 12.6% del fondo, seguidos por los CDTs en pesos con el 32% y los depósitos ordinarios y aceptaciones bancarias con el 8%. La crisis financiera reveló desajustes tanto a nivel macroeconómico como micro financiero, además de fallas en la regulación y supervisión bancaria. Estos factores han sido objeto de estudios detallados para comprender las causas del desequilibrio financiero. (Asobancaria, 2020)

En consecuencia de lo anterior el plan de desarrollo de Andrés Pastrana “Cambio para construir la paz”, permitió dar un parte de tranquilidad a los deudores por la difícil situación de las entidades financieras durante 1998, con pérdidas del 4,9% de sus activos, una cartera vencida del 9,9%, equivalente a 5,3 billones de pesos y con bienes recibidos en dación de pago por 1.7 billones de pesos, el gobierno nacional tuvo que declarar emergencia económica y emitir el decreto 2331 en noviembre de 1998, enfocado en generar instrumentos para solucionar los problemas del sector financiero. Las decisiones que se tomaron estuvieron encaminadas específicamente a amenorar la situación de los titulares de este tipo de crédito y de las

entidades que los ofrecían. Adicionalmente, se creó el seguro de cesantía para los deudores de vivienda VIP, VIS, y No VIS hasta 5.000 UPAC que perdían su trabajo sin justa causa. (Presidencia de la Republica, 1998)

Es importante precisar que para el año 1998, el gobierno del presidente Andrés Pastrana asumía la responsabilidad de acabar completamente con el sistema que había formulado el expresidente Misael Pastrana Borrero, esto sujeto a la solicitud de la Corte Constitucional la cual exigió que se cambiara el cálculo que se venía llevando desde 1988 por medio de la Sentencia C-383 de mayo 27 de 1999 la cual Determino que el valor no podrá tener en cuenta tasa de interés del mercado y democratizo el crédito. Ligándolos única y exclusivamente al índice de precios al consumidor conocido como IPC. El gobierno asumía un gran reto debido a la crisis que se estaba presentando en la época tanto para los deudores de créditos hipotecarios como para las Corporaciones de ahorro y vivienda, ya que debido al incremento de la cartera y al no contar con la suficiente liquidez para financiar viviendas a largo plazo estaban a punto de desaparecer. (Revista Integración Financiera N° 38, Agosto 2014)

En el plan de desarrollo de Andrés pastrana, titulado “Cambio para construir la paz”, se puede leer su política de vivienda en el Tomo II Capitulo 6 “FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL”, en el cual se consideró un déficit que afectaba 1.042.444 hogares, cuyos ingresos no superaban los 4 smmlv, y que correspondía al 82.7% de la población en déficit habitacional para dicho periodo. En la siguiente tabla se presenta un resumen del déficit cuantitativo de vivienda:

Tabla 8 Déficit cuantitativo de vivienda (DANE 1993)

Déficit cualitativo de vivienda según nivel de ingresos en smmlv			
Rango de ingresos	Total, hogares	hogares en déficit	%
0-1	1.151.721	224.371	17.8
1-2	1.759.059	204.203	16.2
2-3	1.225.776	378.154	30.0
3-4	801.858	235.716	18.7
4-5	571.957	88.236	7.0
5-7	671.223	61.765	4.9
7-10	476.631	44.118	3.5
10- >	503.775	23.950	1.9
Total:	7.162.000	1.260.513	100.0

Fuente: Plan de desarrollo Cambio para construir la paz (1998-2002)

Durante el gobierno de Andrés Pastrana, se evidenció un déficit cuantitativo de vivienda en el país, estimado en 1.260.513 unidades habitacionales (17.6% del total de hogares) para el periodo de 1998 a 2002, según datos del último censo realizado en 1993. Esta situación reveló que la asignación de recursos y crédito funcionaba eficientemente para los segmentos de ingresos más altos, pero excluía a aquellos con menores ingresos. (Presidencia de la Republica, 1998)

En respuesta a esta coyuntura, el gobierno de Pastrana propuso medidas para brindar liquidez al sistema financiero y resolver los problemas en el sector de la construcción. Estas medidas incluyeron la sustitución del encaje legal por inversiones en titularización hipotecaria para viviendas VIP (Vivienda de Interés Prioritario), VIS (Vivienda de Interés Social) y No VIS (Vivienda No VIS), así como la eliminación de las inversiones forzosas en títulos de FINAGRO y la revisión del apoyo permanente de liquidez al crédito hipotecario en el Banco de la República

Además, el gobierno implementó una serie de acciones en el marco de la emergencia económica decretada en noviembre de 1998. Estas medidas buscaban abordar la liquidez de las entidades hipotecarias a través del FOGAFIN en tres áreas:

a) Creación de líneas de crédito para la capitalización de estas entidades, permitiendo superar situaciones de iliquidez a corto plazo y debilidad patrimonial a mediano y largo plazo.

b) Establecimiento de una línea de crédito en caso de que las entidades recibieran bienes en dación de pago como garantía para los préstamos hipotecarios.

c) Autorización para la creación de sociedades de inversión colectiva con el objetivo de financiar la adquisición, titularización o arrendamiento de bienes recibidos en dación de pago.

Estas acciones incentivaron la creación de mercados hipotecarios secundarios y vincularon recursos financieros como bonos y letras hipotecarias a la financiación de viviendas mediante la titularización. Esto redujo el riesgo tanto para los deudores como para las entidades de crédito. En el diagnóstico del plan de gobierno de Pastrana se identificaron diversos problemas que obstaculizaban el acceso a la vivienda. Entre ellos, se destacó la limitada producción de vivienda y suelo urbano debido a restricciones en la disponibilidad de áreas urbanas con servicios públicos integrados, lo cual afectó negativamente la oferta de viviendas. También se señaló la falta de incentivos al esfuerzo familiar y la dependencia del gobierno para la financiación de viviendas, tras la eliminación de incentivos al ahorro. Además, la excesiva centralización del proceso de asignación de subsidios ignoró el proceso de descentralización en marcha y no tuvo en cuenta las prioridades sociales y urbanas establecidas por los municipios. (Documento Conpes 3195, 2002)

9.1.2 PROGRAMAS Y METAS

Durante el gobierno de Andrés Pastrana, se implementó el Plan "Cambio para Construir la Paz" con el objetivo de brindar soluciones de vivienda a la población. En este plan, se propuso la construcción de 500,000 soluciones habitacionales, de las cuales 80,000 (16%) correspondieron a viviendas de alto valor (NO VIS) y 420,000 (84%) a viviendas de interés social (VIS).

Además, se enfocaron en mejorar las condiciones de vida en áreas rurales. Se ejecutaron programas de reforma agraria y vivienda social, con el propósito de beneficiar a al menos 30,988 familias campesinas, comunidades indígenas y afrocolombianas. Estos programas incluyeron la entrega, titulación y legalización de bienes equivalentes a 1,555,430 hectáreas. Asimismo, se implementó el programa de Vivienda Rural de Interés Social a través del Banco Agrario, con el objetivo de otorgar subsidios a 9,000 familias y realizar mejoras en viviendas en terrenos propios en todo el territorio nacional. Estas iniciativas contaron con asignaciones del Gobierno Nacional por un valor de \$27,585 millones. (Presidencia de la Republica, 1998)

9.1.3 LOGROS

Según el informe del gobierno Nacional presentado a través del Conpes 3195, titulado "Cambio para Construir la Paz, Evaluación de la Gestión del Gobierno Nacional en los años 1998-2001", se destaca que un total de 36,614 familias campesinas e indígenas de estratos socioeconómicos uno y dos se beneficiaron del programa de vivienda social rural. Para la distribución de recursos, se emitió el Decreto 568 del 30 de marzo de 2000 por el Ministerio de Desarrollo Económico, el cual estableció la metodología y criterios regionales. Además, el Decreto 1133 del 19 de junio de 2000 de dicho ministerio definió los lineamientos para la política

de vivienda de interés social en el medio rural. Durante este periodo, se financiaron un total de 796 soluciones habitacionales, cumpliendo con la meta establecida

A su vez, los fondos del Subsidio Vivienda Familiar apoyaron la construcción de 242,000 viviendas que cumplirían con los requisitos mínimos de calidad y serían al menor costo posible para las familias sin exceder los 135 SMLM. Se movilizaron recursos para financiar estos hogares por 3.4 billones de pesos, de los cuales 1.1 billones de pesos (32%) provendrían del gobierno nacional (15% presupuesto nacional, 10% Caja Promotora de Vivienda Militar, 75% Fondo Nacional de Ahorro), 338.800 millones de pesos de los municipios, 850 mil millones de las cajas de compensación familiar, 764.600 millones de pesos de crédito del sector privado y los restantes 338.800 millones de pesos corresponderían al ahorro programado de las familias. (Documento Conpes 3195, 2002), es importante precisar que para la época la importancia de los créditos de vivienda para la adquisición de unidades habitacionales dependían de la capacidad de endeudamiento de los hogares colombianos.

También se debía tener en cuenta como el proceso se relacionaba con los diferentes subsidios otorgados tanto por el gobierno como por las Cajas de Compensación Familiar con el propósito de disminuir los índices de déficit habitacional, Entre tanto el Conpes 3195 - Bogotá, D.C., Julio de 2002 del (Gobierno Andrés Pastrana, 2002) menciono que durante este periodo se entregaron 898,682 Créditos para la compra de vivienda, pero es de vital importancia mencionar que de esa cantidad solamente 69.340 correspondían a créditos hipotecarios para compra de vivienda VIS como se muestra en la tabla 9

Tabla 9 Créditos Hipotecarios Desembolsados (Gobierno Andrés Pastrana Arango)

ENTIDAD	Enero – Dic. 1999		Enero – Dic. 2000		Enero – Dic. 2001		Enero – Marzo 2002	
	Recursos	No. Créditos	Recursos	No. Créditos	Recursos	No. Créditos	Recursos	No. Créditos
BANCOS HIPOTECARIOS	741,221	33,085	476,475	24,129	613,720	28,519	197,057	9,408
Créditos a VIS	164.128	11.916	152.376	12.830	200.830	14.004	81.308	5.868
Créditos no VIS	577,093	21.169	324,099	11.299	412,890	14.515	115.749	3540
FONDO NAL. DE AHORRO	143,279	8,389	278,637	13,004	155,346	6,583	19,039	708
Créditos a VIS	79.910	6.139	216.679	11.431	71.766	3.896	8.896	441
Créditos no VIS	63.369	2.250	61.958	1.573	83.580	2.687	10.143	267
CAJAS DE VIVIENDA	14,182	1,144	14,633	1,207	10,445	878	144	19
Créditos a VIS	13.459	984	14009	1081	9819	731	144	19
Créditos no VIS	723	160	624	126	626	147	0	0
TOTAL CREDITOS	898,682	42,618	769,745	38,340	779,511	35,980	216,240	10,135

Fuente: Plan de desarrollo Cambio para construir la paz (1998-2002)

Se consultó otra fuente relevante para este análisis, el Departamento Nacional de Planeación (DNP), que proporcionó datos sobre los subsidios VIS y NO VIS asignados por año y programa en el área de Vivienda Ciudad y Territorio. Sin embargo, se encontraron algunos errores o datos poco claros en esta información, ya que se registraron medidas tomadas por programas como MI CASA YA, el programa VIPA y el programa SEMILLERO DE PROPIETARIOS, que no existían en ese momento. A pesar de estas discrepancias, según los datos proporcionados por el DNP, se informa que, en los años 2000, 2001 y 2002 se beneficiaron un total de 1.096 soluciones habitacionales a través de diferentes programas (tabla 10)

Tabla 10 Asignación de subsidios y programas de ahorro durante la administración Pastrana

Año de Asignación	2000- 2001-2002	
Etiquetas de fila	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Ahorro Programado Contractual	411	4,117,602,346
Bolsa concejales	2	21,115,000
Bolsa Desplazados	56	860,725,000
Bolsa Recicladores	2	22,660,000
MI CASA YA	536	9,931,761,260
Semillero de Propietarios Ahorro	14	73,735,452
Semillero de Propietarios Arriendo	71	913,288,814
VIPA	4	93,749,040
Total, general	1,096	16,034,636,912

Fuente: Elaboracion propia Fuente Datos abiertos/ MinVIVIENDA tomados de subsidio asignado 2000-2022.

Cabe resaltar, que el informe presentado por el gobierno Nacional por medio del Conpes 3195 “CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ” no permite identificar claramente los logros sobre las metas propuestas en el plan de gobierno de Andrés Pastrana, es así como el número de subsidios otorgados durante este gobierno se estimó a partir de los datos recopilados que antecedieron al mismo. El objetivo del plan de gobierno de Andrés Pastrana fue apoyar al deudor desempleado, con el fin de garantizar que su saldo moroso no aumentará o, en el peor de los casos, evitar la pérdida de su vivienda. Finalmente, para mitigar la difícil situación financiera, el Gobierno Nacional creó una línea de crédito por un monto de 300 mil millones de pesos a través del FOGAFIN para las constructoras.

9.2 ALVARO URIBE VELEZ- HACIA EL ESTADO COMUNITARIO 2002-2006

9.2.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

Según el plan de desarrollo "HACIA UN ESTADO COMUNITARIO" (Presidencia de la Republica, 2002)

"El déficit habitacional de la vivienda urbana se estimaba en su momento en alrededor de 2.000.000 de unidades, de las cuales 1.130.000 correspondían a la diferencia entre el número de viviendas y el parque habitacional (déficit cuantitativo) y el complemento correspondía a viviendas en mejora (déficit cualitativo). Por otro lado, los datos de propiedad de vivienda en los centros urbanos del país mostraban que el 56% de los hogares son propietarios, el 36,7% eran arrendatarios y el resto usufructuarios o residentes de hecho de hogares urbanos sin propiedad, de los cuales el 80% recibían ingresos familiares inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales." (Presidencia de la Republica, 2002),

El plan de gobierno de Álvaro Uribe Vélez "HACIA EL ESTADO COMUNITARIO 2002-2006" se enfocó en los siguientes aspectos clave:

- A. Desarrollo de microcréditos para bienes inmuebles, con el objetivo de brindar acceso y condiciones dignas a familias de bajos ingresos, especialmente en el sector informal. Se implementaron incentivos para entidades especializadas previstas por la Ley 546.
- B. Promoción de programas de microcréditos y otras formas de financiamiento, como la cooperación nacional e internacional, el cofinanciamiento público-privado y aportes familiares como títulos, bonos y trabajo en hogares de bajos ingresos.
- C. Recuperación de la confianza de los inversionistas económicos, reconociendo que la vivienda es el principal activo de los hogares colombianos. Se planteó apoyar la emisión de títulos y bonos hipotecarios para financiar la cartera de vivienda por un monto de 6 billones de pesos, con el objetivo de apreciar y valorizar los activos inmobiliarios y promover el desarrollo sostenible. Durante el periodo analizado, la cartera hipotecaria

ascendía a 11 billones de pesos, de los cuales el 23% correspondía a cartera improductiva con vencimientos superiores a 4 meses.

En resumen, el plan de gobierno de Álvaro Uribe Vélez se centró en el desarrollo de microcréditos para viviendas, la promoción de diversos mecanismos de financiamiento y la recuperación de la confianza de los inversionistas para valorizar los activos inmobiliarios y fomentar el desarrollo sostenible en el país.

9.2.2 PROGRAMAS Y METAS

Durante el primer gobierno de Álvaro Uribe, se implementaron diversas estrategias y modificaciones en la política de vivienda, con el objetivo de diversificar los instrumentos de financiamiento y atender las necesidades de la economía informal.

Se destacan los siguientes puntos:

- A. Se desarrollaron mecanismos de protección contra la inflación en créditos en UVR (Unidad de Valor Real), que eliminaron la incertidumbre durante el plazo de amortización de las deudas hipotecarias para hogares de estrato medio. Esto aplicaba para viviendas con un valor de hasta 323 salarios mínimos, siempre y cuando el monto del crédito no superara los 130 salarios mínimos.
- B. Se implementó el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), que otorgaba subsidios para la compra de vivienda y se amplió su capacidad para incluir a las familias de bajos ingresos. Además, se proporcionó financiación para 340.000 nuevas viviendas de interés social (VIS).
- C. Se realizaron ajustes al programa del SFV, con el objetivo de mejorar el acceso de los hogares y promover la adquisición de vivienda, incluyendo cambios en los procesos de selección de beneficiarios y asignación de subsidios.
- D. En términos de financiamiento, se esperaba que durante los cuatro años del primer gobierno de Álvaro Uribe se lograra la financiación de 400.000 viviendas de interés

social. Esto incluía la financiación de 148.120 viviendas por parte del gobierno nacional, 168.536 viviendas financiadas por las cajas de compensación familiar, 31.550 viviendas financiadas por el Banco Agrario, y 51.794 viviendas financiadas por entidades como el Fondo Nacional del Ahorro y la Caja Promotora de Vivienda Militar.

En síntesis, durante el primer gobierno de Álvaro Uribe se implementaron medidas para brindar seguridad y acceso a la vivienda, incluyendo la protección contra la inflación en los créditos hipotecarios, la ampliación del subsidio familiar de vivienda y la diversificación de los mecanismos de financiamiento. También se establecieron topes en el valor de los créditos amparados para vivienda de interés social.

Tabla 11 Tipos de vivienda de interés social -gobierno Álvaro Uribe Vélez

CUADRO 5 Tipos de vivienda			
Tipos viviendas	Rango	Distribución esperada (%)	
		Nación	CCF
1	0 a 50 ^{1/}	84	30
1	0 a 40 ^{2/}	-	-
2	51 a 70	14	20
3	71 a 100	1	30
4	101 a 135	1	20

1/ En los municipios con población superior a 500.000 habitantes.

2/ En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes.

Fuente: Plan de desarrollo Hacia un Estado Comunitario (2002-2006) Tipos de vivienda de interés social.

Nota: El valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable sería de 135 SMLV, los tipos de vivienda por rangos de valor en SMLM

Durante el gobierno de Álvaro Uribe, se buscó abordar el problema de la cartera improductiva en el sector hipotecario, que representaba el 23% del total de la cartera. Se propuso reformar el estatuto de procedimiento civil y financiero para agilizar los procesos ejecutivos y se

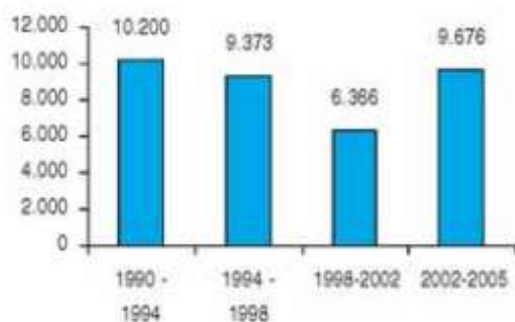
planteó la emisión de títulos y bonos hipotecarios para financiar la cartera. Además, se autorizó el leasing habitacional y se crearon microcréditos inmobiliarios con condiciones preferenciales, con el objetivo de brindar opciones de financiamiento y mejoras de vivienda a alrededor de 700.000 no propietarios en la categoría de vivienda de interés social (VIS).

9.2.3 LOGROS

Durante el primer gobierno de Álvaro Uribe, se logró un avance significativo en la construcción de viviendas. Según el informe presentado, se alcanzó el 93% de unidades en comparación con el período anterior (1998-2002), lo que representa un promedio anual de 108.552 viviendas y aproximadamente 400.000 en total durante el cuatrienio. Se destaca que se iniciaron alrededor de 57.000 Viviendas de Interés Social (VIS) en promedio, lo cual es un aumento de cerca de 10.000 unidades en comparación con el período anterior y más de 26.000 unidades en comparación con el período 1994-1998. Además, durante este gobierno se introdujo la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) con un precio máximo de 70 salarios mínimos legales mensuales, lo que representó el 22,5% de las viviendas construidas, siendo un avance significativo considerando que este tipo de vivienda era escaso en todo el país durante la década de 1990.

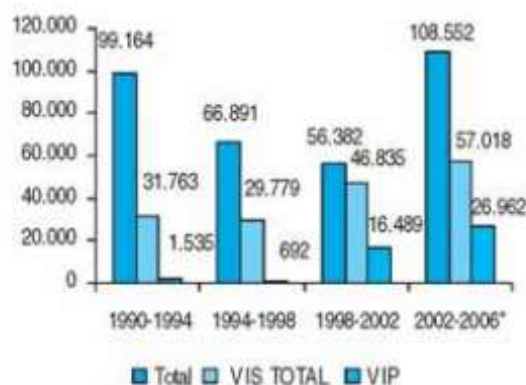
Gráfico 7 Unidades de vivienda iniciadas (1991-2005)

Viviendas iniciadas anuales
(1991 - 2005)



Fuente: Dane, cálculos DNP - DDUPRE

Viviendas Iniciadas totales, VIS y VIP
(Promedio anual por periodos)



Fuente: Dane, cálculos DNP - DDUPRE
* Dato a primer trimestre de 2006

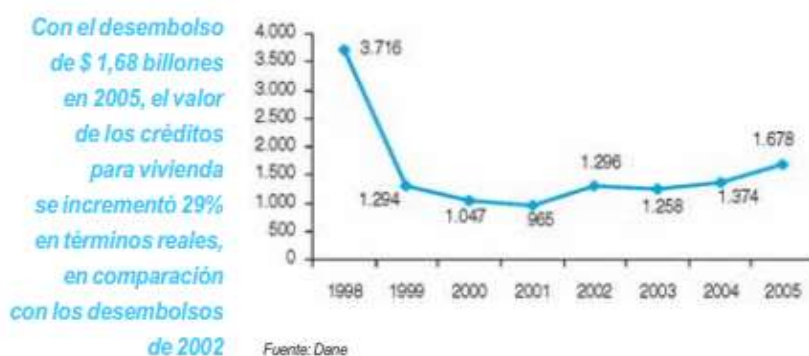
Fuente: Tomado de plan de desarrollo Hacia un Estado Comunitario (2002-2006) Dato a primer trimestre de 2006.

Nota: El comportamiento de las principales variables sectoriales demuestra el impacto de estas acciones en el PIB de la construcción que registró un crecimiento anual por encima de 7% durante todo el cuatrienio como lo expresa el informe de 2006 (Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,, 2006)

Gráfico 8 Financiación de vivienda

Financiación de vivienda

(\$ miles de millones de 2005)



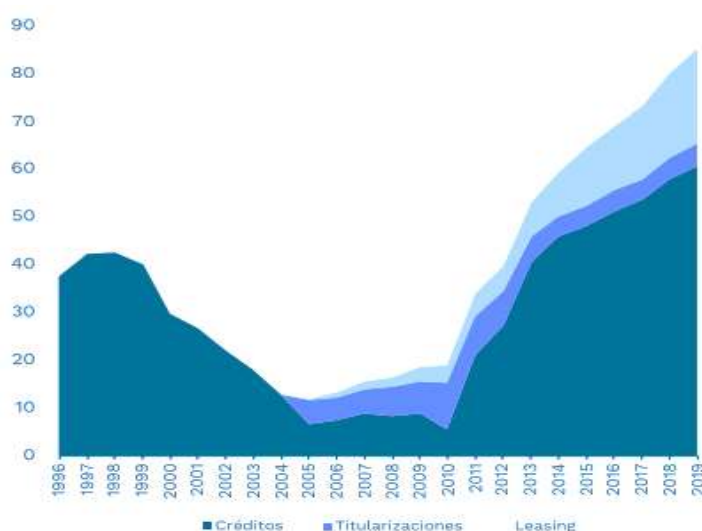
Fuente: Dane

Fuente: Tomado de plan de desarrollo Hacia un Estado Comunitario (2002-2006) Dato a primer trimestre de 2006.

Nota: Se puede observar cómo presenta un incremento en la cantidad de créditos de vivienda asignado específicamente durante este periodo, demostrando mayor apropiación por parte del gobierno en relación con la disminución de pobreza y déficit habitacional. (Presidencia de la Republica, 2002)

Durante el primer gobierno de Álvaro Uribe, se implementaron medidas para promover la vivienda, como incentivos fiscales a través de cuentas de ahorro como el AFC. También se tomaron acciones para estimular la demanda de viviendas y fomentar la prudencia en el mercado inmobiliario, como la garantía de seguros contra aumentos de la inflación para los usuarios de crédito. Sin embargo, según el informe presentado en 2006 al Congreso, se abrieron 38.027 nuevas cuentas AFC de una meta de 50.000, lo que representa un cumplimiento del 76%. Los fondos recibidos a través de estas cuentas superaron los \$80 mil millones. En cuanto al uso de cuentas de ahorro programado para vivienda social, aunque se reguló su uso, este incentivo no tuvo el mismo impacto debido a las bajas tasas de interés de los depósitos y las restricciones crediticias en el sector financiero. (Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,, 2006)

Gráfico 9 Evolución de la cartera hipotecaria real bruta, incluyendo leasing habitacional y titularizaciones (saldo en billones de pesos a diciembre de 2019)



Fuente: (Arango Ramirez y Rodriguez, 2020), fuente de información Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020

El gráfico muestra una disminución de la cartera hipotecaria durante el primer periodo de Álvaro Uribe, seguido de un proceso de estabilización y crecimiento. Este fenómeno puede atribuirse al impulso dado al ahorro y las cuentas AFC (Ahorro para el Fomento de la

Construcción), que incentivaron la adquisición de viviendas. Estas medidas contribuyeron a fortalecer el sector hipotecario y generar estabilidad en la cartera de préstamos relacionada con la vivienda.

Durante el periodo comprendido entre 2003 y 2006, el gobierno nacional asignó fondos a diversos programas de vivienda financiados exclusivamente por él. Según los datos abiertos del DNP (Departamento Nacional de Planeación), se entregaron un total de 113.978 soluciones habitacionales durante este periodo. Estas asignaciones se realizaron teniendo en cuenta diferentes factores determinantes y acordes a las necesidades específicas de cada caso. Esta cifra refleja los esfuerzos realizados por el gobierno para abordar el déficit habitacional y proporcionar viviendas a aquellos que lo necesitaban. (tabla 12)

Tabla 12 Datos abiertos, administración Álvaro Uribe 2002-2006

Año de Asignación	2003-2004-2005-2006	
	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Bolsa Atentados terroristas	3.093	23.133.878.677
Bolsa Desastres Naturales	11.745	114.732.386.141
Bolsa Desplazados	29.740	261.809.103.982
Bolsa Esfuerzo Territorial	23.188	169.507.575.573
Bolsa Ordinaria	23.983	184.598.244.189
Bolsa única Nacional	9.392	91.025.730.041
Habilitación de Títulos	10.541	4.682.340.769
Programa Vivienda Gratuita Fase I	45	666.108.000
Sin clasificación	358	2.562.150.239
Subsidios en Especie y complementarios	1.893	22.924.314.875
Total, general	113.978	875.641.832.485

Fuente: Elaboración propia Datos abiertos/ Min VIVIENDA tomados de subsidio asignado 2000-2022.

Según el informe de gestión "HACIA UN ESTADO COMUNITARIO" presentado al Congreso de la República en 2006, durante el primer gobierno de Álvaro Uribe Vélez se

beneficiaron diversas familias con subsidios de vivienda. En el caso de la vivienda de interés social (VIS) rural, se otorgaron subsidios a un total de 46.953 familias entre 2002 y 2006. Para la vivienda VIS urbana, Fonvivienda asignó subsidios a 119.081 familias, incluyendo desplazados, mejoramiento y otras categorías.

El Fondo Nacional del Ahorro aprobó 30.143 créditos para viviendas VIS durante el mismo periodo. Además, las cajas de compensación asignaron 129.141 subsidios para vivienda VIS. Por otro lado, se financiaron y subsidiaron un total de 377.410 soluciones de vivienda para el personal militar y de policía.

En resumen, durante el primer gobierno de Álvaro Uribe Vélez, se logró un total de 632.585 soluciones de vivienda beneficiando a diversas familias a través de subsidios, créditos y programas de financiamiento. (Tabla 13).

Tabla 13 Total, de Familias beneficiadas con subsidios de VIS rural 2002 - 2006

Total, de Familias beneficiadas con subsidios de VIS rural	Resultado 2002	Resultado 2003	Resultado 2004	Resultado 2005
	9650*	9.370,	14.979,	12.954,
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL	Resultado 2002	Resultado 2003	Resultado 2004	Resultado 2005
Créditos aprobados para VIS por el fondo nacional del ahorro	5922*	3.212,	8.777,	12.232,
Créditos de vivienda desembolsados beneficiarios de cobertura de tasa de interés				
Créditos y microcréditos para VIS desembolsados por el sector financiero	N.D.	N.D	N.D.	N.D
Subsidios asignados para mejoramiento de vivienda FONVIVIENDA				
Subsidios asignados para VIS por cajas de compensación familiar	32178*	24.840,	32.696,	39.427,
Subsidios asignados para VIS rural por el Banco Agrario	9650*	9.370,	14.979,	12.954,
Subsidios asignados para VIS urbana por FONVIVIENDA /Desplazados, mejoramiento y otras bolsas)	15012-	20.441,	36.763,	46.871,
Total, soluciones financiadas y subsidiadas de vivienda militar y policía	73008*	70.158,	106.065,	128.179,

Vivienda VIS y VIP construidas en suelo habitado por macroproyectos de interés social nacional – MISN				
---	--	--	--	--

Fuente: (Presidencia de la república, 2006) en la oficina de prensa de la presidencia de la república de Álvaro Uribe I.

Durante el primer gobierno de Álvaro Uribe, se puso un enfoque especial en el aspecto financiero para incrementar la compra y acceso a viviendas. Sin embargo, la información disponible en la fuente del DNP y el informe presentado al Congreso en 2006 no brinda detalles específicos sobre cada programa de vivienda.

Según el informe "HACIA UN ESTADO COMUNITARIO", entre agosto y diciembre de 2002, el gobierno financió la construcción de 23.767 viviendas de interés social. En 2003, se financiaron 70.158 viviendas, mientras que en 2004 se alcanzó la cifra de 106.065 y en los primeros cinco meses de 2005 se financiaron 24.949 viviendas. En total, durante el periodo de la administración Uribe 2002-2006, se financiaron 224.939 viviendas.

El gobierno nacional financió estas viviendas a través de subsidios y créditos otorgados por distintas entidades. Fonvivienda proporcionó 75.359 subsidios, las Cajas de Compensación otorgaron 74.770, el Banco Agrario brindó 24.349 y la Caja Promotora de Vivienda Militar ofreció 12.393 subsidios para vivienda de interés social. En cuanto a los créditos, el Fondo Nacional del Ahorro otorgó 16.955 préstamos, y a través de la línea de redescuento de Findeter se concedieron 21.113 créditos VIS.

En resumen, durante el primer gobierno de Álvaro Uribe, se financió un significativo número de viviendas de interés social mediante subsidios y créditos, con la participación de distintas entidades públicas y financieras (Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,, 2006)

9.3 ALVARO URIBE VELEZ II- ESTADO COMUNITARIO: DESARROLLO PARA TODOS

2006-2010

9.3.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

Durante el segundo periodo del presidente Álvaro Uribe Vélez, se reportó que, en 2005, el 31,3% de los hogares urbanos en Colombia presentaba algún tipo de déficit de vivienda. Este déficit podía ser cuantitativo o cualitativo. El déficit cuantitativo se refiere a la diferencia entre el número de viviendas disponibles y el número de hogares que necesitan vivienda. En ese momento, afectaba al 20,6% del total de hogares urbanos.

Por otro lado, el 10,7% de los hogares con déficit presentaban carencias de carácter cualitativo. Esto significa que tenían problemas relacionados con la falta de servicios públicos básicos y el hacinamiento en sus viviendas. Estos datos muestran la persistencia de desafíos en el acceso a viviendas adecuadas y servicios básicos en el país durante ese periodo. (Dane, 2005)

El Plan Nacional de Desarrollo "Estado Comunitario: Desarrollo para Todos" (2006-2010) estableció medidas para revertir la tendencia negativa en el financiamiento de vivienda de interés social en Colombia. Para lograrlo, se firmaron convenios con el sector financiero y solidario, implementando importantes instrumentos como la garantía del Fondo Nacional de Garantías (FNG), la línea de bonificación de Findeter y la cobertura de inflación. Estos instrumentos buscaban facilitar el acceso al financiamiento de viviendas de interés social, brindando garantías y bonificaciones que incentivaban a las entidades financieras a otorgar préstamos a este sector de la población.

Además, el Plan de Desarrollo también abordó el tema de los asentamientos precarios. Estos asentamientos informales representan un desafío importante en términos de desarrollo

urbano, ya que suelen carecer de infraestructura básica y están expuestos a diversos riesgos. Para hacer frente a esta problemática, se planteó la necesidad de desarrollar políticas de vivienda social que abordaran no solo la construcción de viviendas, sino también la mejora de las condiciones de los asentamientos precarios, como la provisión de servicios públicos y la mitigación de riesgos.

Es decir, el Plan Nacional de Desarrollo buscó fortalecer el financiamiento de viviendas de interés social y abordar los desafíos relacionados con los asentamientos precarios en el país. Se implementaron instrumentos financieros y se propusieron políticas integrales para mejorar el acceso a viviendas adecuadas y promover el desarrollo urbano sostenible.

9.3.2 PROGRAMAS Y METAS

Correcto, el Plan de Desarrollo "Estado Comunitario: Desarrollo para Todos" propuso una serie de acciones para abordar los desafíos en el sector de vivienda en Colombia durante el segundo gobierno de Álvaro Uribe. Estas acciones incluyeron:

1. **Mejor focalización:** Se buscó ajustar los sistemas de focalización para llegar a los hogares de bajos ingresos más vulnerables, asegurando que los subsidios y beneficios llegaran a quienes más los necesitaban.
2. **Ampliación del subsidio de vivienda:** Se planteó aumentar el valor de los subsidios de vivienda, permitiendo que más familias de bajos ingresos accedieran a soluciones habitacionales adecuadas.
3. **Eficiencia administrativa:** Se propuso implementar medidas para lograr una mayor eficiencia y reducir los costos administrativos en la entrega de subsidios, buscando que los recursos se utilizaran de manera más efectiva.

4. Transparencia en la administración: Se promovió la transparencia y el control en los procesos tercerizados del Régimen de Vivienda Familiar, aumentando los mecanismos de veeduría y garantizando una gestión adecuada de los recursos.
5. Atención a poblaciones vulnerables: Se planteó aumentar y mejorar la atención a las poblaciones más vulnerables, asegurando que los programas de vivienda se enfocaran en brindar soluciones adecuadas a aquellos en mayor necesidad.

Estas medidas tenían como objetivo fundamental mejorar las condiciones de vivienda en el país, brindando oportunidades de acceso a viviendas adecuadas y promoviendo el desarrollo integral de las comunidades.

Durante el período 2006-2010, la política de vivienda del gobierno de Álvaro Uribe Vélez estableció los siguientes objetivos específicos: (Plan Nacional de desarrollo Estado Comunitario: desarrollo para todos,, 2006):

1. Definir esquemas e instrumentos financieros adecuados: Se buscó establecer mecanismos financieros apropiados para cada segmento de la demanda de vivienda, adaptándolos a las necesidades y capacidades de los diferentes grupos de la población.
2. Optimizar y ampliar los instrumentos existentes: Se planteó mejorar los instrumentos de financiamiento existentes y desarrollar nuevos instrumentos para ampliar la cobertura de la política de vivienda, con el objetivo de alcanzar a un mayor número de familias que requieran vivienda adecuada.
3. Incrementar la tasa de construcción de vivienda, especialmente de interés social: Se propuso aumentar significativamente la tasa de construcción de viviendas, enfocándose principalmente en la vivienda de interés social, como una medida para frenar la formación de asentamientos precarios y reducir el déficit habitacional.
4. Fortalecer la participación del sector financiero y solidario: Se planteó fortalecer y aumentar la participación del sector financiero y solidario en la financiación de vivienda,

fomentando alianzas y colaboraciones que impulsen la inversión en el sector y faciliten el acceso a créditos y subsidios.

5. Fortalecer la capacidad empresarial del sector de vivienda: Se propuso fortalecer la capacidad empresarial en el sector de vivienda, con un enfoque especial en la cadena productiva de la vivienda de interés social. Esto implicaba impulsar el desarrollo de empresas y emprendedores dedicados a la construcción de viviendas asequibles y de calidad.

En el aspecto financiero, se planteaba realizar ajustes a los programas de ahorro y préstamo para involucrar a los hogares de bajos ingresos en el sistema bancario formal y dinamizar el mercado hipotecario de vivienda de interés social. Se proponía la implementación de la figura de "ahorro programado con verificación previa de crédito", donde los hogares que cumplieran con ciertas condiciones podrían acceder a préstamos sujetos a un programa de ahorro específico. Además, se establecía un límite máximo para las tasas de interés de los préstamos, considerando la necesidad de actualizar el sistema de financiamiento de viviendas. (Plan Nacional de desarrollo Estado Comunitario: desarrollo para todos,, 2006)

La meta establecida para ese período era financiar 828,000 soluciones habitacionales de vivienda VIS. Estas soluciones podrían ser adquiridas tanto mediante subsidios como a través de créditos de vivienda, ya sea para la compra de vivienda nueva o usada. Es importante tener en cuenta que estas cifras representan una proyección y es posible que los resultados reales difieran ligeramente de las estimaciones presupuestarias. Según la tabla 14

Tabla 14 Soluciones VIS financiadas vinculadas a la política de vivienda

	Número de soluciones	Monto
1. Subsidios		
Gobierno Nacional-urbano	470.857 ^{1/}	1.203.049 ^{2/}
Gobierno Nacional-rural	53.834	310.208
Cajas de compensación familiar	171.045	1.271.443
Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	29.622	482.168
2. Créditos		
Fondo Nacional de Ahorro	103.075	2.880.862
Total	828.433	6.147.733

^{1/} Incluye 327.000 subsidios para habilitación legal de títulos.

^{2/} Este monto no incluye el componente de administración del programa.

Fuente: Plan de desarrollo "Desarrollo Para Todos (2006-2010) Soluciones VIS financiadas vinculadas a la política de vivienda".

9.3.3 LOGROS

Según el informe de gestión "ESTADO COMUNITARIO: DESARROLLO PARA TODOS" presentado al Congreso de la República en 2010, durante el periodo comprendido entre 2003 y 2010, el Gobierno Nacional asignó un total de 2,67 billones de pesos en fondos del nuevo programa de Subsidio Familiar a la Vivienda (SFV) y préstamos al VIS (Vivienda de Interés Social) para apoyar la asignación de subsidios y cubrir diferentes tipos de bolsas.

En el primer periodo de gobierno de Álvaro Uribe Vélez, se asignaron 1.042.296 millones de pesos en 2009. En el segundo periodo, esta asignación superó el 100% de los fondos aprobados entre 2002 y 2009, alcanzando un total de 1.631.283 millones de pesos. La ejecución financiera de estos recursos alcanzó el 97,3%. En cuanto a las acciones realizadas durante el segundo periodo del gobierno de Álvaro Uribe Vélez, según el plan de desarrollo

"ESTADO COMUNITARIO: DESARROLLO PARA TODOS", se pudo observar que se completó aproximadamente el 94.7% de la meta planteada. como lo muestra la tabla 15.

Tabla 15 Soluciones de Vivienda 2002-2010

Entidad	Primer Cuatrienio agosto 2002 - agosto 2006		Segundo Cuatrienio agosto 2006 - agosto 2010	
	Soluciones Asignadas	Valor asignaciones Millones de \$	Soluciones Asignadas	Valor asignaciones Millones de \$
Fonvivienda	130.566	995.938	399.041	1.335.385
Cajas de compensación familiar	133.733	1.065.937	184.061	1.648.765
Caja promotora de vivienda Militar	21.195	382.957	25.422	512.912
Banco Agrario	40.090	237.106	39.354	281.290
Subtotal Subsidios	325.584	2.681.937	647.878	3.798.375
Fondo Nacional del Ahorro	34.660	1.123.455	136.671	3.406.959
Línea de redescuento Findeter	35.642	831.377		
Subtotal créditos	70.302	1.954.833	136.671	3.406.959
Total	395.886	4.636.770	784.549	7.205.311

Fuente: Informe entregado al congreso Desarrollo Para Todos (2006-2010)

Nota: En los datos reportados por (Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,, 2010) destacan el aumento de los fondos destinados a la asignación de subsidios por parte de las entidades de este sector (Fonvivienda, Cajas de Compensación Familiar, Fondo de Fomento a la Vivienda Militar, Banco Agrario y FNA). En un 55% planeado por el gobierno y en tendencia aumentar de manera constante.

Tabla 16 Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio

Año X Trimestres	Total, nacional dieciséis áreas urbanas y tres metropolitanas Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio, 16 áreas					
	0-50 SMLMV	51-70 SMLMV	71-100 SMLMV	101-135 SMLMV	136-350 SMLMV	más de 350 SMLMV
2007-III	3.454	2.599	2.975	2.371	8.089	7.445
2007-IV	1.548	3.279	3.342	1.850	8.016	6.761
2008-I	3.266	1.722	3.686	2.863	10.162	6.778
2008-II	3.266	1.730	2.059	1.980	7.203	5.465
2008-III	2.504	1.572	1.987	1.337	5.922	7.006

2008-IV	1.350	2.225	1.785	2.335	5.421	4.660
2009-I	1.865	1.494	2.063	2.712	5.701	3.821
2009-II	3.638	3.176	3.492	3.799	5.548	3.863
2009-III	1.779	1.682	2.485	3.352	6.223	3.958
2009-IV	1.703	2.560	3.063	3.584	7.942	4.907
2010-I	2.370	3.627	2.635	3.361	5.997	4.755
2010-II	3.414	2.597	3.976	3.849	8.345	5.376

Fuente: Elaboración propia datos tomados de (CAMACOL, 2022)

Según el reporte de Camacol, durante el segundo periodo del gobierno de Álvaro Uribe Vélez, se registraron un total de 274.725 unidades de vivienda iniciadas. Estas unidades se distribuyeron de la siguiente manera:

149.364 unidades correspondieron a viviendas No VIS (No de Interés Social).

66.941 unidades correspondieron a viviendas VIS (Vivienda de Interés Social).

58.420 unidades correspondieron a viviendas VIP (Vivienda de Interés Prioritario).

Estos datos nos permiten evidenciar la cantidad de unidades iniciadas en cada categoría de vivienda, tanto las que aplican para vivienda de interés social (VIS) como las que no aplican (No VIS) y las que se consideran de interés prioritario (VIP).

Gráfico 10 Composición de la cartera de vivienda por denominación (% del monto de crédito desembolsado para adquisición de vivienda)

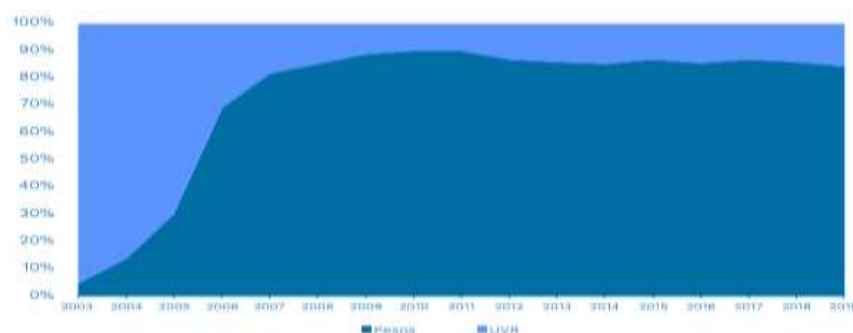


Gráfico 1 Nota tomado de (Arango Ramirez y Rodriguez, 2020), fuente de información Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020

(Arango Ramirez y Rodriguez, 2020) en el informe de Camacol destaca que, a pesar de que la mayor parte del déficit habitacional se encuentra en los sectores de menores ingresos de la población, la mayor concentración del parque habitacional se ha dado en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS).

En el año 2007, después de la crisis, se observa una estabilización en la dinámica del crédito hipotecario, y se destaca que la cartera de vivienda VIS representó casi el 70% del monto total desembolsado en ese año. Esto indica que la mayor parte de los recursos destinados al financiamiento de vivienda fueron dirigidos hacia el segmento de Vivienda de Interés Social, reflejando así un esfuerzo por abordar el déficit habitacional en los sectores de menores ingresos de la población.

Según las bases de datos del DNP datos abiertos se encuentra la siguiente información:

Según los datos que mencionas, durante el periodo 2007-2008-2009-2010, el gobierno nacional asignó diferentes programas de vivienda para atender las necesidades habitacionales. En total, se entregaron 143,108 soluciones habitacionales durante este periodo. Estas asignaciones se realizaron considerando factores determinantes y necesidades específicas de los beneficiarios. (tabla 17)

Tabla 17 Datos abiertos, asignación de subsidios Uribe II para los años 2006 a 2010

Año de Asignación	2007-2008-2009-2010	
	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Ahorro Programado Contractual	2.067	15.777.677.547
Bolsa Atentados terroristas	3.938	37.279.000.065
Bolsa concejales	857	8.911.455.381
Bolsa Desastres Naturales	8.407	73.246.358.750
Bolsa Desplazados	64.901	811.874.702.825
Bolsa Esfuerzo Territorial	14.741	136.020.622.530
Bolsa Ordinaria	3.067	27.297.439.317
Bolsa Recicladores	378	4.118.814.065
Bolsa Saludable	17.062	62.457.091.455
Bolsa Única Mejoramiento	2.704	13.186.954.246

Bolsa única Nacional	9.178	96.432.181.683
Concurso de Esfuerzo Territorial Nacional	685	7.660.319.300
Habilitación de Títulos	11.859	2.115.935.453
Macroproyecto	1.941	21.370.630.387
Programa Vivienda Gratuita Fase I	933	11.469.754.550
Subsidios en Especie y complementarios	390	2.502.405.502
Total, general	143.108	1.331.721.343.055

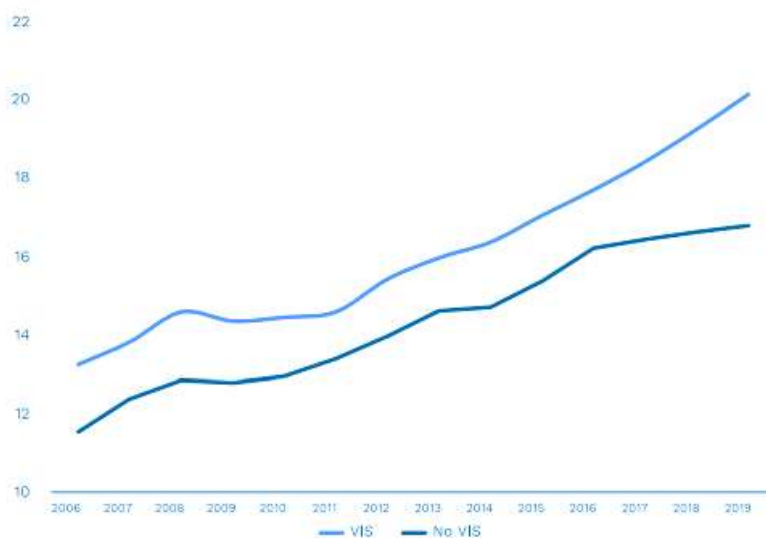
Fuente: Elaboración propia , Datos abiertos/ Min VIVIENDA tomados de subsidio asignado 2000-2022.

Es interesante observar cómo durante este periodo se implementaron aspectos mencionados en el plan de gobierno, como los macroproyectos de vivienda y la asignación de subsidios. Estos subsidios contribuyeron a la creación de viviendas y mejoras urbanas, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población. Además, las medidas dirigidas al ahorro programado fueron relevantes en el ámbito de la política de vivienda y el sector financiero, fomentando el acceso a la vivienda y la estabilidad económica de los beneficiarios. Estas acciones reflejan el compromiso del segundo gobierno de Álvaro Uribe en abordar las necesidades habitacionales y promover el desarrollo en el sector de vivienda. Como lo representa en el informe al congreso.

Es cierto que durante el segundo gobierno de Álvaro Uribe se evidenció una relación importante entre el déficit de vivienda, la compra de vivienda y los créditos hipotecarios. La competencia entre las entidades financieras contribuyó a potencializar el mercado y generar más oportunidades para los hogares de bajos y medianos recursos. La cantidad de créditos aprobados, que alcanzó los 395.886, es un indicativo del impulso que se dio al sector. La implementación del sistema de medición UVR (Unidad de Valor Real) y Pesos permitió ampliar la cobertura del mercado y brindar opciones de financiamiento a un mayor número de personas. Esto incluyó tasas de interés más bajas, lo cual facilitó el acceso a créditos hipotecarios y, por ende, la adquisición de viviendas.

La entrega de 98.603 viviendas durante este periodo muestra el impacto positivo de estas políticas en la materialización de soluciones habitacionales. La combinación de medidas como la competencia entre entidades financieras, la implementación de sistemas de medición más flexibles y las tasas de interés más bajas contribuyeron a dinamizar el mercado y facilitar el acceso a la vivienda para un mayor número de personas. Es importante destacar que estas acciones no solo beneficiaron a los hogares de bajos y medianos recursos, sino que también impulsaron el desarrollo económico y social en general, ya que la vivienda es un aspecto fundamental para la estabilidad y calidad de vida de la población..

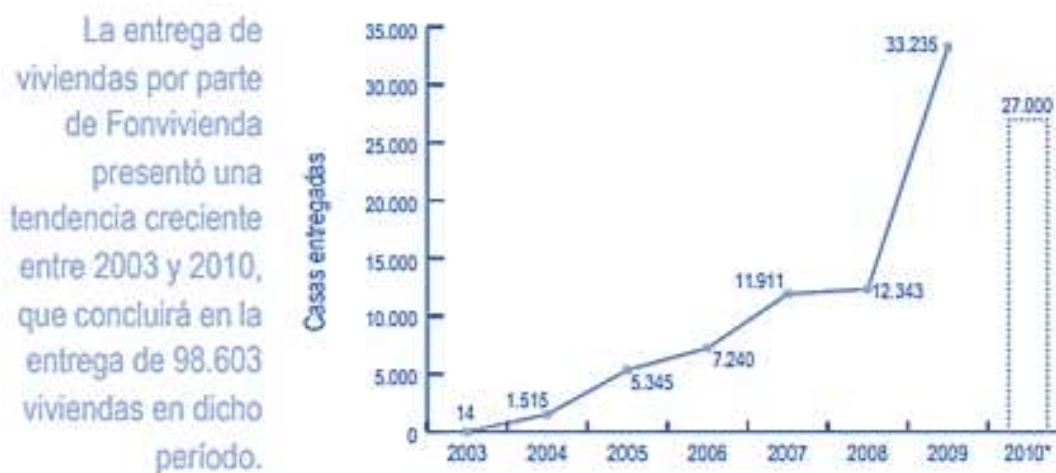
Gráfico 11 Plazo promedio de los créditos hipotecarios por tipo de vivienda, años de duración al momento del desembolso



Fuente: (Arango Ramirez y Rodriguez, 2020), fuente de información Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020

Nota: En el gráfico 11 los plazos promedio de desembolso aumentaron en los últimos 15 años, permitiendo una reducción de las cuotas percibidas por los clientes y facilitando el acceso a algunos segmentos de la población. En el caso de adquisición de cartera VIS, el plazo promedio pasó de 13,5 años en 2006., lo que permitió una reducción en las tarifas percibidas por los clientes. (Arango Ramirez y Rodriguez, 2020)

Gráfico 12 Viviendas entregadas por Fonvivienda 2003-2010



Fuente: Informe entregado al congreso Desarrollo Para Todos (2006-2010)

Es cierto que existen discrepancias en los datos reportados por diferentes entidades en relación con las soluciones habitacionales durante el periodo del gobierno de Álvaro Uribe. La discrepancia en las cifras puede ser resultado de diferentes metodologías de recopilación de datos, definiciones utilizadas y períodos de reporte.

Es importante tener en cuenta que la recopilación y presentación de datos en temas tan complejos como la vivienda puede presentar desafíos, y es posible que las diferentes entidades involucradas utilicen diferentes fuentes de información o realicen estimaciones basadas en diferentes criterios.

Es fundamental contar con datos consistentes y confiables para evaluar el impacto de las políticas de vivienda y tomar decisiones informadas. Por tanto, es necesario realizar un análisis crítico de la información disponible y buscar una mayor transparencia y coherencia en los procesos de recopilación y presentación de datos. En cuanto a la administración de los dos períodos de gobierno, es común que se realice una consolidación de los datos y se presenten

como un conjunto. Esto puede dificultar la comparación y análisis de los resultados específicos de cada período. Es importante tener en cuenta esta consolidación al interpretar los informes presentados al Congreso y al analizar el desempeño de la política de vivienda en cada período de gobierno.

9.4 JUAN MANUEL SANTOS I - “PROSPERIDAD PARA TODOS” más empleo, menos pobreza y más seguridad 2010-2014

9.4.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

En el PLAN DE GOBIERNO PROSPERIDAD PARA TODOS del primer periodo del gobierno de Juan Manuel Santos, se realizó un diagnóstico del déficit habitacional cuantitativo en base a proyecciones y datos del DANE, MIN VIVIENDA y el DNP. Se determinó que el 13% de los hogares, equivalentes a 1.200.000 viviendas, presentaban este déficit. Para abordar esta situación, se estableció la meta de abrir en el mercado formal alrededor de 140.000 viviendas por año durante el período 2006-2010. Aunque se observó una dinámica positiva en las ventas, permisos de construcción y desembolsos del sector financiero, los esfuerzos realizados en la administración anterior solo lograron cubrir aproximadamente el 60% de la meta anual establecida por el DNP, MIN VIVIENDA y el DANE. Se estimaba que se necesitaban 245.000 soluciones habitacionales por año durante ese período.

Es así como se reconoció la existencia de un déficit habitacional cuantitativo y se estableció una meta ambiciosa de apertura de viviendas en el mercado formal. Sin embargo, los resultados obtenidos en términos de cumplimiento de la meta anual fueron inferiores a lo esperado. Este desequilibrio afectó especialmente a los hogares con ingresos inferiores a 2

SMLMV, donde la oferta formal cubrió en este caso sólo el 30% de la demanda, Es importante resaltar que la crisis económica no afectó el nivel de accesibilidad de la vivienda en Colombia, como se observa en la Grafica 12, donde el índice se mantuvo estable entre 2008 y 2010, con un nivel favorable (3,7%) frente al indicador promedio de América Latina, pero para el gobierno de Juan Manuel Santos considera que lo demostrado en la administración anterior no fue suficiente.

En el plan de desarrollo "PROSPERIDAD PARA TODOS (2010-2014)" del primer gobierno de Juan Manuel Santos, se destaca la existencia de planes parciales de renovación urbana y desarrollo en las ciudades mayores a cien mil habitantes. En el primer semestre de 2010, se registraron 78 planes parciales de renovación urbana y 251 planes de desarrollo y expansión en diferentes etapas de formulación, aprobación y ejecución.

Durante el gobierno de Juan Manuel Santos bajo el plan de desarrollo "PROSPERIDAD PARA TODOS", se identificaron diversas dificultades tanto en la oferta como en la demanda de vivienda. En cuanto a la oferta, se destacaron problemas como la escasez de suelo apto para vivienda de interés social (VIS), la falta de desarrollo en sectores como abastecimiento de agua, saneamiento básico y educación, y la falta de coordinación entre las diferentes entidades a nivel nacional, departamental y municipal en las políticas de vivienda. También se señalaron la falta de incentivos para promover la construcción sostenible y la industrialización de edificios, los bajos estándares de calidad en los proyectos de vivienda de interés social y la escasa oferta de capacitación laboral en algunas regiones del país.

En cuanto a la demanda, se identificaron restricciones en el acceso de los hogares informales a los sistemas de financiamiento, la debilidad en la articulación de instrumentos como garantías, subsidios y préstamos, y la limitada participación de inversionistas privados en el desarrollo urbano. Estas dificultades evidenciaban los desafíos que debían abordarse para garantizar el acceso a vivienda adecuada y mejorar las condiciones habitacionales en el país.

9.4.2 PROGRAMAS Y METAS

En el plan de gobierno de Juan Manuel Santos, se estableció una estrategia integral para el sector de vivienda y ciudades amables, que incluía la renovación urbana como elemento clave. Se propuso la construcción de 1.000.000 de viviendas y la entrega de 420.000 créditos para vivienda nueva. Se impulsaron cuatro programas de renovación urbana, lo que permitió atender a una mayor población con servicios básicos como acueducto y alcantarillado, además de expandir el número de sistemas integrados de transporte masivo.

El enfoque también se centró en incrementar la productividad en la construcción, con el objetivo de alcanzar la meta de un millón de viviendas nuevas. Se buscó la colaboración entre diferentes sectores para eliminar obstáculos y facilitar la participación de hogares, constructores y autoridades locales. En términos de recursos, se dio prioridad a la reubicación de viviendas afectadas por desastres naturales, como la ola invernal de 2010-2011, y a aquellas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable. Esta focalización de recursos garantizó una atención adecuada a las poblaciones más vulnerables. (PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, 2010)

Durante el primer gobierno de Juan Manuel Santos, se planteó revivir el marco legal de los macroproyectos en construcción de vivienda y ampliar su aplicación a las áreas de regeneración urbana. Se tomaron en cuenta las recomendaciones de la Corte Constitucional y se buscó acelerar la ejecución de los macroproyectos de primera generación con el impulso del sector privado, asegurando su coordinación con los Planes de Ordenamiento Territorial (POT).

Esta estrategia tuvo como objetivo fomentar el uso de sistemas industrializados y sostenibles en la construcción, mejorar la conectividad tecnológica en las viviendas, proporcionar espacios públicos y equipamientos, y promover la mezcla de usos y tipos de

viviendas. Se dio prioridad en la asignación de recursos y participación durante la construcción a las personas afectadas por la ola invernal de 2010-2011 y a aquellas ubicadas en áreas de alto riesgo no mitigado. Se buscó promover el desarrollo de proyectos de vivienda que cumplieran con estándares de sostenibilidad, integración y calidad, y se dio prioridad a la atención de las poblaciones más vulnerables y afectadas por desastres naturales.

Durante el primer gobierno de Juan Manuel Santos, se celebraron convenios administrativos con los departamentos y áreas metropolitanas para articular la oferta de vivienda a nivel regional. Se facilitó la asistencia técnica, el cofinanciamiento y la coordinación de políticas de vivienda en las comunidades locales. También se brindó atención especial a los hogares afectados por la ola de invierno 2010-2011. Se reenfocaron los Planes Departamentales de Agua para asegurar su entrega en macroproyectos y otras operaciones urbanas. Además, se introdujeron ajustes normativos para obligar a los municipios a definir metas mínimas en gestión de suelo para vivienda de interés social (VIS). Se establecieron incentivos en áreas como educación, salud, recreación, deporte y seguridad para los municipios que incorporaron adecuadamente metas y recursos para la promoción de suelo y vivienda en sus planes de desarrollo. (Tabla 18)

Tabla 18 Metas de vivienda y ciudades amables

Indicador	línea limite 2010	meta 2014
Indicador de vivienda nueva	560300 viviendas*	1000000 de viviendas
Vis con el apoyo de Fonvivienda	75520	243437
Vis con apoyo de cajas de compensación	117169	200990
Vis rural con apoyo del banco agrario	20691	45000
créditos desembolsados de vivienda	376913 créditos	780000 créditos
créditos desembolsados por el FNA para vivienda	64480	254920
generación del Suelo	ND	7000 has
Macroproyectos de vivienda y/o PIDUS en ejecución	10	27
Programas de renovación Urbana en ejecución	0	4

	Urbano: 74.5%	Urbano: 90%
Actualización Catastral Urbana y rural	Rural: 49.6%	Rural: 70%
Nueva población Beneficiada con el servicio de acueducto	4.5 millones de personas	2.8 millones de personas
Nueva población Beneficiada con el servicio de saneamiento	3.6 millones de personas	4.5 millones de personas
inversión en infraestructura Asociada a PDA	382.268 millones	5.146.983 millones
municipios que dispones adecuadamente de sus residuos Solidos	874 municipios	923 municipios
Nuevos Proyectos regionales de gestión integral de residuos sólidos apoyados por el MAVDT	N/A	10 proyectos
Porcentaje de Aguas residuales Urbanas Tratadas	27.5% (2008)	36%
Conexiones intradomiciliarias	N/A	90000 viviendas
Número Total de sistemas integrados de transporte masivo SITM en operación	5	8
Número Total de sistemas Estratégico de transporte publico SETP en operación	0	7
Número Total de sistemas integrados de transporte Publico SITP Estructurados	0	4
Número total de planes de movilidad Formulados	10	30

Fuente: Plan de desarrollo Prosperidad para Todos (2010-2014) metas presentadas para el primer cuatrienio

Las metas relacionadas para el primer periodo del presidente Juan Manuel Santos plantearon la diferencia entre la línea base y la meta es decir que la meta propuesta para viviendas iniciadas fue de 439.700, mientras tanto esperaba construir con el apoyo de FONVIVIENDA un total de 166.917 soluciones habitacionales, dejando planteando que las cajas de compensación apoyarían un total de 83.821 soluciones habitacionales, del mismo modo contó con el apoyo del banco agrario y esperaba brindar otras 24.309 soluciones habitacionales a nivel rural, a su vez esperaba completar un total de 593.527 créditos aprobados por parte de las diferentes entidades financieras y el FNA Fondo Nacional del Ahorro.

9.4.3 LOGROS

Durante el primer periodo de gobierno de Juan Manuel Santos se destinaron más de \$12 billones en proyectos de vivienda y agua potable en todo el territorio colombiano a lo largo de cuatro años. Se destacó que esta inversión buscaba brindar más apoyo social a las familias necesitadas y mejorar su calidad de vida. Es importante resaltar que el presupuesto promedio anual de inversión solo en vivienda aumentó significativamente, pasando de \$385 mil millones entre 2004 y 2010 a \$1,1 billones entre 2011 y 2013, lo que representa un incremento de recursos del 186 por ciento para el sector.

Durante el gobierno de Santos, se estableció una política de vivienda como eje central de la política social y la estrategia para superar la pobreza. Se implementó un programa de financiamiento real que permitió que familias de bajos recursos se convirtieran en propietarias de viviendas. Según el informe oficial del DANE, el área de construcción licenciada en las principales comunidades de Colombia alcanzó los 24,5 millones de kilómetros cuadrados en 2013. Además, se otorgaron permisos de edificación por 18,2 millones de metros cuadrados, la segunda cifra más alta en la historia del país después de 2011. Durante el periodo comprendido entre enero y abril de 2014, se emitieron un total de 6,3 millones de licencias residenciales, el número más alto registrado en ese periodo. El sector de la vivienda se destacó como uno de los más dinámicos de la economía colombiana, con un crecimiento del PIB de edificaciones de 11,4% al cierre de 2013. En el primer trimestre de 2014, tanto el PIB en edificaciones como el número de licencias de obra y viviendas iniciadas mostraron un crecimiento anual del 7,9%. Estos datos provienen del informe presentado al Congreso "Prosperidad para Todos: Más Empleo, Menos Pobreza y Más Seguridad" en 2014

Es así como se podría interpretar que para el primer periodo de Juan Manuel Santos se había establecido una meta total de 439.700 viviendas iniciadas de las cuales en la tabla 18 se puede observar que en realidad avanzaron en 241.025, dejando claro que el avance mostró el total de viviendas construidas durante el periodo, a su vez se puede observar como las viviendas

VIS y No VIS informadas correspondían a la línea base sumada a la meta proyectada hasta el año 2014.

Tabla 19 Metas y avances de iniciaciones de vivienda

Viviendas	Avance cuatrienio	Meta Cuatrienio	Avance
Viviendas totales	801.325	1.000.000	80%
VIS	421.001	650.000	65%
No VIS	380.324	350.000	109%

Fuente: Informe entregado al congreso Prosperidad para Todos (2010-2014) Metas proyectadas con la cantidad de viviendas VIS y No VIS

Gráfico 13 Viviendas iniciadas 1er Año (Reporte Nacional)

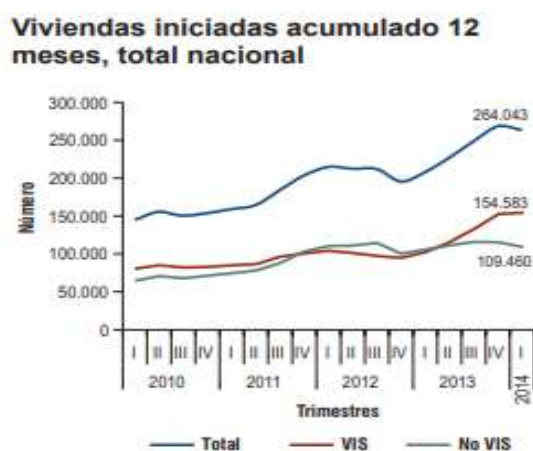


Gráfico 2 Fuente: Nota tomado de Informe entregado al congreso Prosperidad para Todos (2010-2014)

Durante el primer periodo de gobierno de Juan Manuel Santos, las políticas implementadas lograron alcanzar un récord en la entrega de viviendas iniciadas en 2013, con un total de 268.594 unidades. Además, en el primer trimestre de 2014, continuó aumentando la construcción de viviendas nuevas, con un aumento del 27% en comparación con el mismo período de 2012. Aunque hubo una tendencia a la baja en los inicios de vivienda nueva, se implementaron políticas exitosas como el programa de 100.000 viviendas gratis en 2013, que

logró alcanzar la meta establecida para ese año. Además, el sector de vivienda de interés social (VIS) se recuperó en 2013 con la construcción de 152.919 unidades VIS, cumpliendo así con la meta anual establecida. (INFORME AL CONGRESO 2010-, 2014)

Durante el periodo 2010-2014 del primer gobierno de Juan Manuel Santos, la financiación de vivienda nueva se mantuvo estable hasta el segundo semestre de 2013, experimentando un repunte a partir del primer trimestre de ese año. Este impulso en el financiamiento de vivienda en 2013 se debió a las acciones tomadas por el gobierno nacional. Tanto el segmento de vivienda nueva como el de vivienda usada mostraron una dinámica positiva, lo cual tuvo un impacto en el desembolso de créditos hipotecarios durante 2014, especialmente en el segmento de vivienda nueva no perteneciente al programa de vivienda de interés social (No VIS), que experimentó un rápido crecimiento.

Gráfico 14 Número de créditos totales desembolsados para vivienda

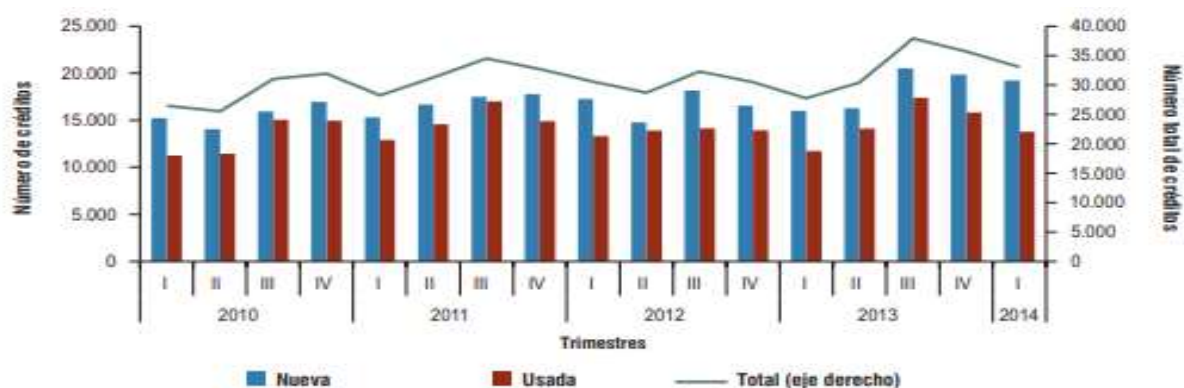


Gráfico 3 Nota tomado de Informe entregado al congreso Prosperidad para Todos (2010-2014)

En 2014, el Gobierno Nacional implementó medidas para incentivar la solicitud de créditos hipotecarios. Se financió una parte del Subsidio Tasa de Interés de Segunda Generación con recursos del FRECH, lo que estimuló a los propietarios a buscar préstamos hipotecarios. Además, se introdujo un subsidio de tasa de interés del 3% en préstamos de valor superior a 135 y 335 SMLMV, lo que aumentó la demanda de créditos y redujo el riesgo para las instituciones financieras. Esta fuente de financiamiento también apoyó el programa de

Vivienda de Interés Prioritario para Ahorristas (VIPA), que permitió el acceso a viviendas para familias con ingresos máximos de dos SMLMV. Hasta la fecha, se asignaron 64.015 viviendas VIPA en 78 municipios de 23 departamentos del país, de un total de 86.000 cupos que debían ser asignados. Además, alrededor de 20.000 personas se postularon para este subsidio, que les permitía adquirir viviendas con cuotas mensuales desde \$180.000.

En cuanto al Programa de Vivienda Gratuita, el primer gobierno de Juan Manuel Santos asignó \$4,2 billones para la construcción de 102.302 viviendas en 226 municipios de 29 departamentos del país. Hasta mayo de 2014, se habían completado 53.000 viviendas para familias caracterizadas como extremadamente pobres, y la construcción de las unidades restantes estaba en curso en el momento del informe de gestión. (INFORME AL CONGRESO 2010-, 2014)

Tabla 20 Unidades iniciadas durante el periodo 2010-2014

Año X Trimestres	Total, nacional dieciséis áreas urbanas y tres metropolitanas Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio, 16 áreas					
	0-50 SMLMV	51-70 SMLMV	71-100 SMLMV	101-135 SMLMV	136-350 SMLMV	más de 350 SMLMV
2010-III	1.091	2.437	3.343	4.459	8.343	6.028
2010-IV	1.423	2.423	4.803	3.988	8.275	6.652
2011-I	1.030	1.636	5.449	4.992	6.896	4.560
2011-II	865	2.526	7.416	4.545	9.873	7.752
2011-III	2.676	1.348	5.626	4.887	5.649	7.496
2011-IV	832	1.820	4.515	6.231	12.057	8.707
2012-I	1.233	5.770	3.956	4.535	9.270	8.265
2012-II	1.152	3.350	5.094	3.631	7.787	7.077
2012-III	967	1.392	2.604	4.103	9.257	6.494
2012-IV	653	2.662	4.450	3.543	8.967	5.650
2013-I	4.006	6.580	3.947	5.515	9.520	7.878
2013-II	2.748	7.758	4.435	4.585	9.780	8.129
2013-III	2.292	7.939	7.588	5.325	12.189	7.791
2013-IV	1.336	6.448	4.518	3.836	12.095	7.709
2014-I	1.059	6.501	5.418	3.709	8.175	8.434
2014-II	1.386	4.022	4.037	5.406	10.620	6.159

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados de Camacol (CAMACOL, 2022)

Por parte de Camacol podemos observar cómo reporte valioso de información en relación con la cantidad de proyectos existentes y cuales aplican para vivienda VIS y vivienda NO VIS en cuanto a las Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio lo que nos permite evidenciar cuales son precios VIP y cuales VIS y cuales no de otro tipo de subsidios como el de tasa FRESH. A su vez para el primer periodo de Juan Manuel santos se logra evidenciar un incremento en las unidades iniciadas ya que reportan un total de 503.384 unidades de vivienda iniciadas de las cuales solo 114.781 son de vivienda No Vis, 299.242 de vivienda Vis y 89.361 de vivienda Vip.

Gráfico 15 Número de unidades de vivienda nueva vendidas y desembolsos de crédito hipotecario por tipo de vivienda (VIS y No VIS)



Fuente:(Arango Ramirez y Rodriguez, 2020), fuente de información Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020

Las tendencias en el mercado de vivienda muestran un aumento en las ventas, especialmente en el segmento de viviendas asequibles nuevas (Viviendas de Interés Social - VIS). Estas ventas han crecido más rápidamente que los desembolsos de préstamos, lo que indica una mayor participación de personas que utilizan recursos propios en lugar de arrendamientos o créditos hipotecarios para adquirir una vivienda. Esto sugiere que hay un aumento en la demanda de viviendas y una mayor capacidad de las personas para invertir en propiedades.

Aquellas personas que compraron viviendas mediante subsidios o programas de financiamiento podrían tener la intención de utilizarlas como inversiones, ya sea alquilándolas o vendiéndolas posteriormente. Es probable que estas personas no tuvieran los recursos económicos para adquirir las viviendas sin el apoyo financiero. Además, los altos precios de la vivienda pueden haber motivado a los inversionistas a obtener mayores ganancias al aprovechar los beneficios de las políticas públicas.

Según los datos del Departamento Nacional de Planeación (DNP) para el periodo 2011-2014, el gobierno nacional asignó diferentes programas de vivienda financiados exclusivamente por ellos. Estas asignaciones tuvieron en cuenta factores determinantes y necesidades específicas, y en total se entregaron 92.441 soluciones habitacionales durante ese periodo. Estos datos se encuentran disponibles en las bases de datos del DNP, proporcionando. (tabla 21)

Tabla 21 Cantidad de Subsidios asignados- 1er periodo presidencial Juan Manuel Santos

Año de Asignación	2011-2012	2013-2014
Etiquetas de fila	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Ahorro Programado Contractual	6.620	83.672.185.836
Bolsa Atentados terroristas	109	2.334.503.575
Bolsa concejales	334	3.764.976.409
Bolsa Desastres Naturales	1.088	12.310.714.004
Bolsa Desplazados	17.442	292.303.827.010
Bolsa Esfuerzo Territorial	3.530	39.465.203.581

Bolsa Ordinaria	1	7.518.000
Bolsa Recicladores	1	11.330.000
Bolsa única Nacional	87	954.164.700
Concurso de Esfuerzo Territorial Nacional	2.763	29.564.552.515
Fenómeno de la Niña	3.919	80.997.814.383
Macro proyectó	3.054	49.464.742.123
Programa Vivienda Gratuita Fase I	53.446	2.520.763.200.812
VIPA	47	898.868.250
Total, general	92.441	3.116.513.601.198

Fuente: Elaboración propia Fuente Datos abiertos/ Min VIVIENDA tomados de subsidios asignados 2000-2022.

En la tabla 21, se observa la cantidad de subsidios asignados para los años del gobierno Santos I, que en total fueron 92.441, estos fueron entregados para compra de vivienda desde los diferentes ítems reportados en el Ministerio de vivienda.

Tabla 22 Obras culminadas no VIS – Obras culminadas VIS

Año X Trimestres	Obras culminadas No Vis	Obras culminadas Vis
2012-II	14.689	3.395
2012-III	15.089	4.059
2012-IV	15.632	3.449
2013-I	19.274	5.042
2013-II	19.531	2.585
2013-III	19.882	2.579
2013-IV	22.477	3.169
2014-I	14.294	1.936
2014-II	17.301	1.318

Fuente: Elaboración Propia fuente de información Camacol Obras culminadas (CAMACOL, 2022)

A partir del año 2012, se llevó a cabo un análisis de datos sobre las obras culminadas tanto de viviendas de interés social (VIS) como de viviendas no VIS hasta el año 2014. Durante

este periodo, se completaron un total de 27.532 viviendas VIS, mientras que se culminaron 158.169 viviendas no VIS. En conjunto, se iniciaron un total de 185.701 viviendas desde el periodo 2012-II hasta el periodo 2014-II. Estos datos muestran la diferencia en el número de viviendas terminadas entre ambos tipos, con una mayor cantidad de viviendas no VIS finalizadas en comparación con las viviendas de interés social. (CAMACOL, 2022)

Se puede observar que el plan de desarrollo "PROSPERIDAD PARA TODOS" estableció metas específicas en el sector de vivienda. Según el informe entregado al congreso, se esperaba iniciar la construcción de 439.700 viviendas, pero solo se reportaron 241.025 viviendas entregadas, lo cual difiere de la cifra inicial. El gobierno informó que se iniciaron 268.594 viviendas, lo que genera discrepancia en los datos.

En el informe también se mencionan cifras de programas específicos, como el de viviendas gratuitas con 53.000 unidades y el programa VIPA (Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores) con 64.015 unidades. En el plan de gobierno "PROSPERIDAD PARA TODOS", se estipuló un total de 275.047 soluciones habitacionales entre diferentes entidades y se esperaba otorgar un total de 593.527 créditos durante el primer periodo de la presidencia de Juan Manuel Santos. Sin embargo, otras entidades, como Camacol, reportaron cifras diferentes. Según Camacol, se iniciaron 503.384 viviendas durante este periodo, de las cuales 114.781 correspondían a viviendas no VIS, 299.242 a viviendas del segmento VIS y 89.361 a viviendas VIP. Además, los datos abiertos reportados por el DNP indicaron que se asignaron 92.441 subsidios. Por último, Camacol informó que se culminaron 185.701 obras durante ese periodo. Estas discrepancias en las cifras recopiladas muestran la falta de claridad entre los informes presentados por el gobierno nacional y las diferentes entidades nacionales.

9.5 JUAN MANUEL SANTOS II - “TODOS POR UN NUEVO PAÍS ES CONSTRUIR UNA COLOMBIA EN PAZ EQUITATIVA Y EDUCADA 2014-2018”

9.5.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

Durante el segundo periodo del gobierno de Juan Manuel Santos, se implementaron programas adicionales de mejoramiento de vivienda con el objetivo de reducir tanto el déficit habitacional cuantitativo como cualitativo en áreas urbanas y rurales. Estos programas se adaptaron a las necesidades específicas de cada subregión. Se mantuvo el porcentaje asignado al área urbana en un 35% para atender el déficit habitacional cuantitativo, lo que significa que se destinaron recursos significativos para abordar esta problemática.

Las metas proyectadas para la reducción del déficit habitacional cuantitativo eran ambiciosas. Se buscaba disminuir el déficit en un 0.5%, pasando del 2.4% al 1.9%. Además, se asignaron nuevos cupos de viviendas nuevas urbanas, llegando a un total de 3.176. En cuanto a la vivienda rural, se planteó la implementación de soluciones habitacionales para un total de 10.958 viviendas. Estas medidas buscaban abordar las necesidades de vivienda en áreas rurales, donde también existe un déficit habitacional significativo.

Estos programas y metas reflejan el compromiso del gobierno de Juan Manuel Santos en reducir el déficit habitacional en el país y mejorar las condiciones de vida de la población tanto en áreas urbanas como rurales (tabla 23)

Tabla 23 Datos de análisis – Línea base 2013- Meta 2018

Producto	Línea Base 2013	Meta 2018
Déficit cuantitativo de vivienda	2.4%	1.9%
Nuevos cupos asignados a la región para vivienda Urbana Nueva	33.824	37.000

Número de municipios con bajo desempeño integral	36	28
soluciones de vivienda rural entregadas - Centro oriente	6.482	17.440

Fuente: Plan de desarrollo Todos por un Nuevo País (2014-2018) meta de vivienda planteada.

Durante el segundo periodo presidencial, el gobierno propuso la articulación del sector de vivienda con otros sectores para proporcionar instalaciones sociales en nuevos proyectos de vivienda. Se implementó el artículo 11 de la Ley N° 1537 de 2012, priorizando la asignación de recursos para la construcción de viviendas de interés social y prioritario. Se promovieron programas como la vivienda libre y los depositantes VIP. El objetivo era integrar proyectos de vivienda con servicios públicos y equipamientos sociales para crear entornos más completos y equitativos.

Durante la última década, el sector financiero experimentó una consolidación y una modernización en términos de regulación y supervisión, alineándose con estándares internacionales. El crecimiento de los productos financieros fue notable, especialmente impulsado por los agentes no bancarios, con un crecimiento anual del 25% en los últimos cinco años. Esto contribuyó a una mayor profundización del sistema financiero.

Además, se observó una mejora en el acceso de las personas naturales a los servicios bancarios. Según la Asociación Bancaria, las microfinanzas tuvieron un crecimiento promedio del 20% en los últimos cinco años, mientras que los créditos de vivienda experimentaron un aumento del 21,6%. Estos indicadores reflejan una mayor inclusión financiera y facilitaron el acceso a servicios bancarios para un mayor número de personas. (Presidencia de la Republica 2. , 2014).

Durante el segundo periodo de gobierno de Juan Manuel Santos, se enfocó en el sector de la construcción como el principal impulsor del crecimiento económico en Colombia entre 2015

y 2018. Se proyectó un crecimiento del 9,2%, con un aumento del 7,5% en el sector de edificaciones y del 9,9% en el sector de obras civiles.

El sector privado desempeñó un papel importante, con una inversión cercana a los \$240.9 billones en 2014, lo que representó el 34,2% del Índice de Precios del Productor (IPP). Esto permitió una mejor forma de reportar la información y una mayor eficiencia en la producción y comercialización de los productos. Las inversiones se centraron en áreas clave, como vivienda, donde se brindaron soluciones habitacionales a través de cajas de compensación familiar y el sector financiero. También se destinaron recursos a la construcción y operación de acueductos y alcantarillados, con el objetivo de mejorar la infraestructura básica del país.

Ante las ventajas dadas, el segundo gobierno de Juan Manuel Santos planteó las acciones APP (Asociaciones Público – Privadas) con el fin de dotar de algún tipo de infraestructura pública, se propuso adecuar el marco normativo que facilitará el desarrollo de infraestructura pública en las entidades territoriales, sectores sociales que enfrentarán el posconflicto (educación, salud, vivienda y agua, cultura, medio rural, etc.), en sistemas de transporte y servicios públicos.

Una estrategia de capital privado para la provisión de infraestructura incluyó los siguientes componentes:

- 1) priorización y planificación de proyectos de iniciativa privada,
- 2) ejecución por parte de más entidades públicas,
- 3) reducción de restricciones a las entidades territoriales,
- 4) optimización del uso de suelo público para proyectos de desarrollo, y
- 5) retención de proyectos de mitigación de riesgos de iniciativa privada.

Este gobierno identificó como el efecto del fenómeno de La Niña 2010-2011 generó un gran impacto en la población aumentando la vulnerabilidad del territorio nacional. “Según la CEPAL (2013), de los 3,2 millones de personas afectadas, el 64,7% se concentró en las zonas rurales. Así mismo, los departamentos de Bolívar, Cauca y Córdoba registraron el 31% del total de afectados (2013, p. 30).” Por su parte, el impacto sobre la vivienda se concentró en las zonas rurales, evidenciándose mayores afectaciones en 2,5 veces más viviendas en las zonas rurales que en las urbanas. (Presidencia de la República 2. , 2014)

La estrategia de Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad del segundo Gobierno de Juan Manuel Santos contribuyó a la superación de la pobreza en zonas urbanas a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad (vivienda y su entorno, agua potable y saneamiento básico) y la movilidad. Además, dio continuidad al logro de la visión y metas de largo plazo del país, tales como los Objetivos de Desarrollo del Milenio, Visión Colombia 2019, Construyendo Ciudades Amigas y la Política Nacional para la Consolidación del Sistema Urbano Colombiano al 2035, como lo expresó el gobierno en su plan de desarrollo “TODOS POR UN NUEVO PAÍS”.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio trabajó en colaboración con otras entidades como el Departamento de Prosperidad Social (DPS), las Cajas de Compensación Familiar (CCF) y el Sistema General de Regalías (SGR) para implementar planes a largo plazo. Estos planes incluyeron nuevos métodos de financiamiento que involucraron tanto al sector público como al sector privado. Se crearon modelos de cofinanciamiento que combinaron múltiples fuentes de financiamiento, y se desarrollaron modalidades de financiación pública y privada que implicaron la participación y contribución de los beneficiarios. (Presidencia de la República 2. , 2014)

Según el plan de desarrollo "TODOS POR UN NUEVO PAÍS", el objetivo era reducir el déficit habitacional cualitativo en los hogares urbanos. Se planteó la meta de reducirlo en un

0.9%, pasando del 11.3% al 10.2%. Además, se estableció la meta de realizar 22,000 nuevos mejoramientos de vivienda durante ese periodo.

Tabla 24 Metas 2013- 2018 Plan de desarrollo

Meta intermedia	Línea Base (2013)	Meta 2018
Porcentaje de hogares urbanos en situación de déficit de vivienda cualitativo	11.3%	10.2%
Producto	línea Base (2013)	Meta 2018
Mejoramientos de vivienda ejecutados	8.000	30.000

* mejoramiento de vivienda ejecutado con recursos DPS y CCF.

Fuente: Plan de desarrollo Todos por un Nuevo País (2014-2018) meta de mejoras de vivienda

De otro lado, este periodo correspondiente al segundo gobierno de Juan Manuel Santos, evidencio las siguientes dificultades:

1) Insuficiente manejo del suelo urbano, con expansión urbana incluida en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) para permitir viviendas de interés social (VIS) y/o de interés prioritario (VIP);

2) menor vinculación a otros sectores que garantizaban proyectos integrales de vivienda al proporcionar mejores espacios públicos, equipamientos sociales y colectivos y generar oportunidades económicas y productivas en el mismo proyecto o áreas adyacentes;

3) falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación y diferentes niveles territoriales;

4) Falta de incentivos, herramientas de financiamiento y mecanismos de monitoreo del consumo para promover la construcción sustentable;

5) Problemas de calidad de la vivienda.

9.5.2 PROGRAMAS Y METAS

Algunas metas y programas planteados por el gobierno en su programa “**TODOS POR UN NUEVO PAÍS ES CONSTRUIR UNA COLOMBIA EN PAZ EQUITATIVA Y EDUCADA**” del segundo gobierno de Juan Manuel Santos fueron las siguientes, Construcción Sostenible:

Se formularon e implementaron políticas de construcción sostenible y planificación urbana para reducir los impactos ambientales adversos debido a procesos inadecuados de planificación, diseño, construcción y uso, la política incluía instrucciones sobre incentivos, así como objetivos cuantificados para el impacto en la vivienda.

Es importante precisar, que las herramientas para fortalecer el acceso a la vivienda de los hogares durante el Gobierno Nacional del segundo periodo de Juan Manuel Santos, continuó enfocándose en identificar y remover las diferentes barreras que limitaban el acceso a la vivienda de los hogares más vulnerables.

“manteniendo un enfoque diferenciado en el diseño de instrumentos de financiamiento que también promovían la construcción sostenible, la energía, eficiencia de la vivienda, y las consideraciones frente a las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiarios de la póliza. Esto se lograría a través de asignaciones del Subsidio Familiar a la Vivienda (SFV) en efectivo o en especie para la adquisición de vivienda urbana nueva, con nuevas garantías de crédito, cobertura de tasa de interés condicionada en hipotecas, arrendamientos de vivienda y contratos de arrendamiento, lo cuales eran acordes para comprar una nueva casa y las combinaciones de los anteriores para continuar aumentando las opciones de financiación hipotecaria disponibles en la base de la pirámide poblacional”. (Presidencia de la Republica 2. , 2014)

El Gobierno nacional en su plan “**TODOS POR UN NUEVO PAÍS**” identifico la importancia de generar un proceso de apoyo en la capacitación de los Planes de ordenamiento territorial POT y sus planes de riesgo lo cual había sido nulo en el periodo anterior y se proponía una meta de 400 municipios con esta clase de asesorías, adicionalmente planteaba realizar capacitaciones

en cuestión de inventarios de asentamientos y zonas de alto riesgo que se encontraban en 0 y propuso una meta de 250 municipios capacitados. (Tabla 25)

Tabla 25 Capacitación y asesoría de planes de riesgo a nivel municipal.

Meta intermedia	Línea Base (2013)	Meta 2018
municipios capacitados y/o apoyados para la revisión de planes de ordenamiento territorial	0	400
Producto	Línea Base (2013)	Meta 2018
Municipios capacitados en la incorporación de la gestión del riesgo en la revisión en sus POT	0	400
Municipios capacitados en la elaboración del inventario de asentamientos en zonas de alto riesgo	0	250

* mejoramiento de vivienda ejecutado con recursos DPS y CCF.

Fuente: Plan de desarrollo Todos por un Nuevo País (2014-2018) meta de capacitación y asesoría de planes de riesgo en municipios

El plan de desarrollo "TODOS POR UN NUEVO PAÍS" del gobierno nacional estableció metas ambiciosas para reducir el déficit habitacional cuantitativo. Inicialmente, la meta era reducirlo de 707,107 a 565,685 viviendas, lo que representaba una disminución de 141,422 viviendas para el periodo. Sin embargo, se realizaron correcciones y se ajustó la meta a 800,000 viviendas, lo que implicaba una disminución de 58,958 viviendas iniciadas durante el periodo hasta 2018. En cuanto a los subsidios de vivienda, se estableció una meta de 58,114 viviendas iniciadas por parte del FONVIVIENDA. Además, se modificó la meta de subsidios de vivienda para el segmento de Viviendas de Interés Social (VIS) apoyadas por las Cajas de Compensación Familiar, aumentándola a 100,000 subsidios.

Una meta que experimentó un incremento significativo fue la de subsidios de vivienda en especie, que se estableció en 77,196. Por otro lado, el Fondo de Adaptación Urbana tenía como meta proporcionar 21,321 soluciones de vivienda. Estas metas reflejaban el compromiso del gobierno nacional en abordar el déficit habitacional cuantitativo y promover la provisión de viviendas asequibles a través de subsidios y programas de apoyo. (Tabla 26)

Tabla 26 Meta de disminución de déficit habitacional cuantitativo

Meta intermedia	Línea Base (2013)	Meta 2018
personas en situación de déficit cuantitativo de acuerdo con el IPM	707.107	565.685
Producto	Línea Base (2013)	Meta 2018
Viviendas urbanas públicas y privadas Iniciadas	858.958	800.000
Viviendas de interés prioritario y social asociadas con apoyo de Fonvivienda	241.886	300.000
Subsidios familiares de vivienda de interés social asignados con apoyo de las CCF	122.987	100.000
Hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie con acompañamiento familiar y comunitario	22.804	100.000
Soluciones de vivienda entregadas por el fondo de adaptación (Urbanas)	2.932	24.253

Fuente: Plan de desarrollo Todos por un Nuevo País (2014-2018) meta de disminución de personas en déficit Habitacional cuantitativo de vivienda.

Durante el segundo periodo de gobierno de Juan Manuel Santos, se implementó el plan de desarrollo "TODOS POR UN NUEVO PAÍS" con el objetivo de mejorar las condiciones de vivienda y servicios públicos domiciliarios, y reducir la pobreza multidimensional. El plan se enfocó en mitigar las privaciones habitacionales y mejorar las condiciones de vida de la población. Como meta intermedia, se propuso reducir el número de personas que vivían en viviendas con paredes de materiales insuficientes a 565,685 para el año 2018.

El gobierno implementó programas como el Programa de Atención Gratuita a la Salud y el Programa de Subsidio Familiar a través del Programa de Vivienda en Especie, en colaboración con el Ministerio de Salud. Se establecieron indicadores para medir el progreso y las metas intermedias alcanzadas en relación con los objetivos planteados en la estrategia. (Presidencia de la Republica Informe al Congreso,, 2018)

Adicionalmente según el plan de desarrollo "TODOS POR UN NUEVO PAIS" con su lema paz, equidad educación de 2014 se proyectó entregar 1 millón de viviendas urbanas,

distribuidas de la siguiente manera: 200.000 nuevas viviendas gratuitas para colombianos vulnerables (20%); 250.000 nuevas soluciones habitacionales del programa de vivienda VIPA ahorradores (25%); Hogares, VIS, (15%); 400.000 unidades no VIS (40%), algunas de las cuales pueden tener bonificación de intereses. Entre 2011 y mayo de 2017, el gobierno apoyó a cerca de 795.000 hogares para comprar su propia casa a través de financiamiento o cofinanciamiento.

En resumen, la proyección de metas relacionadas en el plan de desarrollo “TODOS POR UN NUEVO PAÍS” plantearon:

1. La reducción del déficit cuantitativo con el fin de vivienda era disminuir el déficit habitacional en 0.5 %.
2. Asignar nuevos cupos de viviendas nuevas urbanas en 3.176 casos.
3. Soluciones de vivienda rural por un total de 10. 958.
4. Disminuir el déficit habitacional cualitativo de los hogares Urbanos en un 0.9 %
5. Mejoramientos de vivienda los cuales aumentaron en 22.000 nuevos mejoramientos proyectados.
6. Capacitación de los planes de ordenamiento territorial POT a 400 municipios del territorio nacional
7. Capacitaciones en cuestión de inventarios de asentamientos y zonas de alto riesgo a 250 municipios
8. Reducción del déficit cuantitativo en 141.422 unidades de vivienda además de 58.958 de viviendas iniciadas como meta para el periodo de 2018.
9. Viviendas iniciadas por parte del FONVIVIENDA siendo la meta para estas de 58.114
10. Número de subsidios de vivienda para VIS apoyadas por las Cajas de compensación Familiar 100.000
11. Para el subsidio de vivienda en especie se presentó una meta planteada de 77.196.

12. El Fondo de Adaptación Urbana estableció una meta de 21.321 soluciones de vivienda.

9.5.3 LOGROS

La reducción del déficit de vivienda en Colombia que alcanzó el gobierno de Juan Manuel Santos según el informe de gestión al Congreso “TODOS POR UN NUEVO PAIS 2018”, el supero la meta trazada en su gobierno de 5,5%., las viviendas con condiciones dignas para ser habitadas o que vivían en condiciones de hacinamiento disminuyó y llegó al 5,2%, sobrepasando la meta consignada en el Plan Nacional de Desarrollo “TODOS POR UN NUEVO PAÍS ES CONSTRUIR UNA COLOMBIA EN PAZ EQUITATIVA Y EDUCADA”, Indicando que en el gobierno de Juan Manuel Santos se hicieron más viviendas que en cualquier otro (Ministerio de vivienda, 2018).

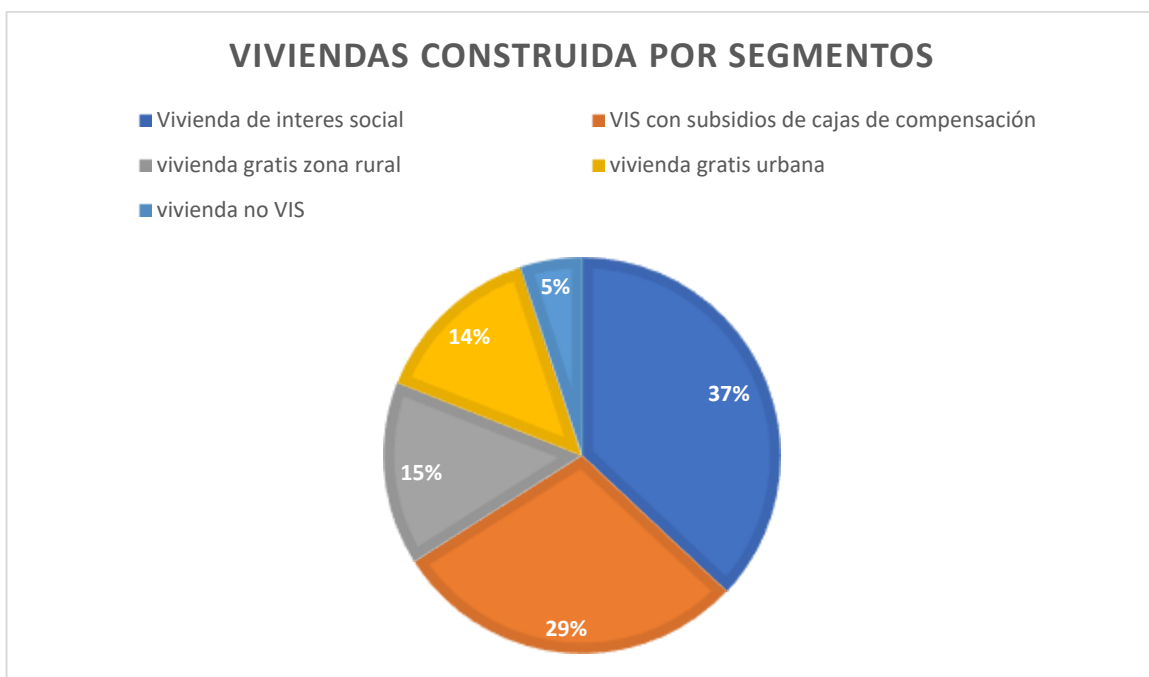
“Mediante programas de construcción de vivienda, mejoramientos y saneamiento básico se buscó disminuir los índices de hacinamiento y el déficit habitacional de las zonas rurales de la región, para lograr un mayor bienestar en la población, con impactos sociales y económicos positivos. Durante 2018, se entregaron 2.664 viviendas rurales nuevas, para un total acumulado de 16.618 soluciones de vivienda entregadas durante el cuatrienio, lo que representó el 86,9% de cumplimiento de la meta de cuatrienio 19.136 soluciones de vivienda. Adicionalmente, durante el cuatrienio 2014-2018, se logró la iniciación de 46.474 viviendas a través de Fonvivienda, de las cuales 10.041 viviendas correspondieron a iniciaciones hechas en 2018, lo que permitió sobrepasar la meta del cuatrienio en 132,4 p.p. y la meta de la vigencia en 100,8 p.p.” (Informe Presidencia, 2018)

Según el informe entregado al congreso de la república “TODOS POR UN NUEVO PAIS” el cual informa que logró la creación de más de 800.000 viviendas urbanas a nivel nacional. Programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores y el Programa de Vivienda Gratis formaron parte de este plan general. En cuanto a la Vivienda Rural Sostenible, durante el periodo

presidencial se entregaron 100.000 soluciones integrales de vivienda rural, diseñadas de acuerdo con las necesidades de los hogares rurales y las condiciones socio ambientales para la mejora de las condiciones de vida de la población.

Podemos observar en la (Grafica 17) como la construcción de vivienda se dividió en diferentes segmentos como lo son Vivienda VIS 37%, Vivienda VIS con Subsidio de caja de compensación Familiar 29% siendo la vivienda VIS el segmento que más construcción presento representando un total del 66%, por otro lado, la vivienda No vis representó el 5% , la vivienda gratuita el 29% siendo la vivienda gratis rural la que más porcentaje tuvo con un 15% y la vivienda gratis urbana el 14% (Ministerio de vivienda, 2018)

Gráfico 16 Viviendas construidas por segmentos.



Fuente: Elaboración propia datos tomados de Ministerio de vivienda, 2018

El gobierno logró reducir significativamente el índice multidimensional de pobreza en un 13,4% en comparación con el año 2010, gracias a la implementación de programas de vivienda. Esto significa que 5,4 millones de colombianos experimentaron una mejora en sus condiciones de vida y salieron de la pobreza.

El programa de viviendas 100% subsidiadas "Gratuita", en su primera y segunda fase, fue especialmente exitoso, contribuyendo a reducir el déficit habitacional en Colombia al 5,2%. Esta cifra superó la meta del 5,5% establecida por el Plan Nacional de Desarrollo. Hace 13 años, el déficit habitacional era del 12,5%. A pesar de estos logros, el gobierno reconoció la necesidad de seguir ofreciendo más opciones para la adquisición de vivienda y continuar reduciendo el déficit habitacional en el país. (Ministerio de vivienda, 2018).

Durante el periodo mencionado, se logró una reducción significativa del déficit habitacional. Sin embargo, todavía quedaba un 5,2% de déficit habitacional potencial que se recomendó abordar para llegar a un 0% de déficit. En cuanto al número de viviendas licenciadas en trámite gubernamental, se registraron 387.968 viviendas, y a nivel nacional se alcanzaron 214.853 viviendas hasta abril de 2012, lo que representa un aumento del 1,1% en comparación con el año anterior. Este crecimiento se explica por un incremento casi proporcional en los segmentos de vivienda de interés social (VIS) y no VIS, con un aumento del 1,5% y 0,8% respectivamente. (Informe Presidencia, 2018)

La distribución de estos subsidios permitió a los hogares reducir su cuota de pago mensual de vivienda hasta en un 40%, y el alivio en la movilidad aportaría a la disminución de la pobreza. Del total de subsidios otorgados, cerca de 382.000 hogares se beneficiaron de esquemas de apoyo a la compra como: Mi Casa Ya, Programa Vivienda para Ahorristas (VIPA) y Subsidio a la Tasa de Interés (FRECH). Por su parte, 100.000 viviendas gratuitas fueron terminadas y otras 27.200 iniciadas. Así mismo, mediante el apoyo de las Cajas de Compensación Familiar, casi 240.000 familias recibieron entre 2011 y 2016 un subsidio para la

cuota inicial. Finalmente, se entregaron más de 23.400 viviendas a familias afectadas por el fenómeno de La Niña ocurrido entre 2010 y 2011. (Informe Presidencia, 2018)

Tabla 27 Hogares beneficiados con programas de adquisición de vivienda 2010 - 2017

Programa	Tipo de beneficiarios	Nº de viviendas
Vivienda Gratuita	Hogares Vulnerables y desplazados	128.402
Fondo de adaptación	Hogares vulnerables víctimas de la ola invernal 2010-2011	30.518
Vivienda para ahorradores VIPA	hogares con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos	72.031
Mi casa ya Cuita Inicial	hogares con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos	91.577
Subsidio familiar de vivienda (2010-2014)	Hogares con ingresos entre 1 y 4 SMMLV	85.566
Cobertura a la tasa de interés (FRECH)	Hogares con ingresos menores a 8 Salarios mínimos	188.194
Cajas de compensación familiar	Afiliados a CCF con ingresos inferiores a 4 SMMLV	274.217
cobertura a la Tasa de interés (FRECH no Vis)	sin restricciones solo vivienda entre 135 y 335 SMMLV	67.399
Total Nacional		937.904

Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Esta tabla, extraída de datos públicos donde se manejan los datos del ministerio de Vivienda, muestra los datos establecidos para el proceso de entrega de subsidios que se asignaron y entregaron, durante el segundo gobierno de Juan Manuel Santos en (Presidencia de la Republica Informe al Congreso,, 2018).

El principal enfoque presentado en la política de vivienda planteada en la segunda administración de Juan Manuel Santos, busco que se eliminaran las barreras para ser propietario de una vivienda a través del programa de vivienda gratis, al igual que los programas de vivienda prioritaria de ahorradores (VIPA), Mi Casa Ya y esquemas de cobertura de tasa de interés. De otro lado, el gobierno implementó el Programa de Mejoramiento de Vivienda impulsado por el Ministerio de Vivienda (MinVivienda), Prosperidad Social y Caja de Compensación Familiar. En

el marco de las metas planteadas por parte del gobierno cerca de 59.167 hogares se beneficiaron de diversos programas de compra de vivienda en 2018, con 337.001 hogares beneficiados en un período de cuatro años.

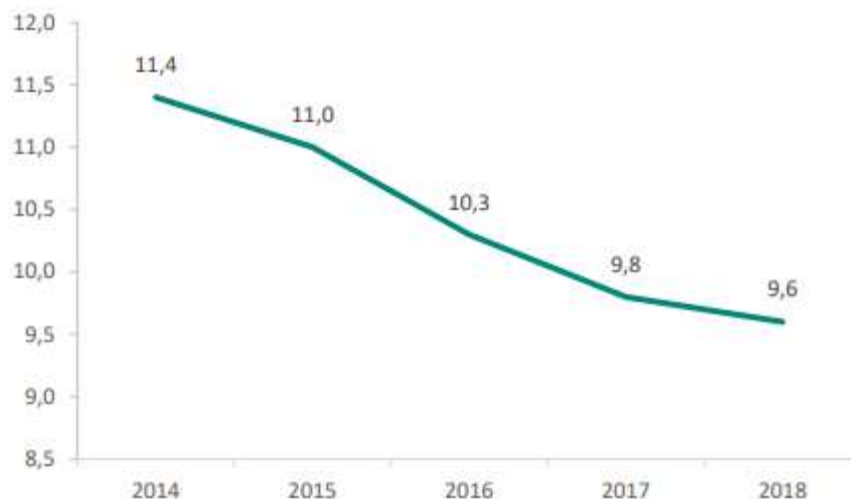
Para el año 2018, se iniciaron 6.005 mejoramientos de vivienda en la segunda administración de Juan Manuel Santo y según el informe de gestión entregado al congreso TODOS POR UN NUEVO PAÍS, se informó que fueron distribuidos en las regiones Pacífico 394, Caribe 3.983 y 1.628 en el resto del país, logrando un cumplimiento del 121,7% de la meta. Los diferentes programas, presentados a continuación, permitieron que 19.039 hogares mejoraran sus viviendas durante un período de cuatro años, lo que resultó en que el 82,5 por ciento de los hogares cumpliera la meta establecida en 23.091. Tabla 28

Tabla 28 Mejoramientos de vivienda ejecutados, 2015-2018

Programas	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Prosperidad Social	2.208	2.109	3.038	1.437	8.792
Cajas de compensación familiar	699	717	168	444	2.028
Dirección de programas de MinVivienda		2.126	1.969	4.124	8.219
Total	2.909	4.952	5.175	6.005	19.039

Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Gráfico 17 Porcentaje de hogares urbanos en déficit cualitativo 2014- 2018



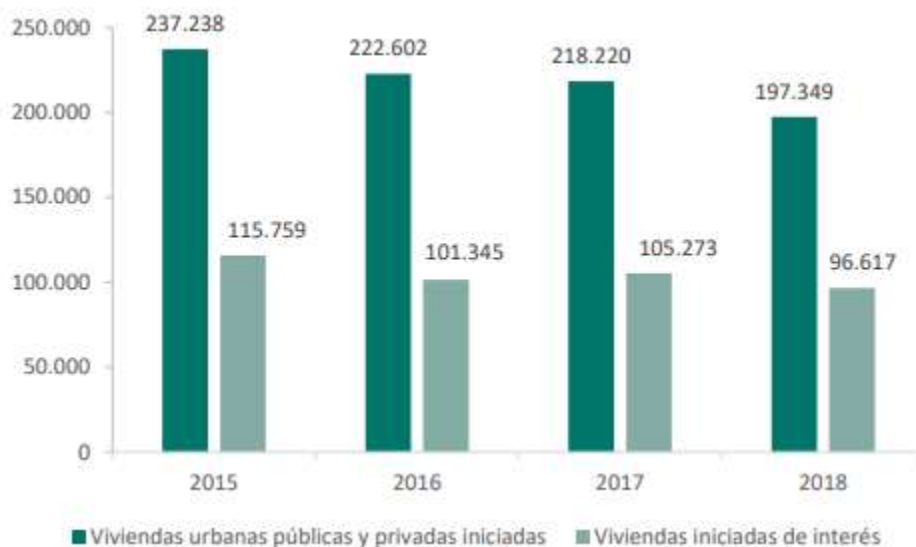
Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

A través de los programas de vivienda fue posible avanzar en la reducción del déficit de cualitativo en 1,72 puntos porcentuales tras pasar de representar el 11,4 por ciento de los hogares urbanos en 2014 al 9,6 por ciento en 2018 (Grafico 17)

“En cuanto a la iniciación de vivienda urbana, durante el cuatrienio se empezaron 875.454 unidades en todo el territorio nacional, superando la meta del cuatrienio (800.000). Lo anterior, favorecido por el apoyo de Fonvivienda a la iniciación de Viviendas de Interés Social y Prioritario, a través de los distintos programas que conformaron la política habitacional. Así, mediante el programa "Mi Casa Ya" se habilitaron 146.191 viviendas en el cuatrienio, de las cuales 28.795 fueron en 2018. El número de Viviendas de interés social y prioritario iniciadas en el Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación - "FRECH" fue de 26.322 viviendas (de las 33.500 que se tenía como meta) para 2018, discriminados de la siguiente manera: 5.022 VIP y 21.300 VIS, con un porcentaje de cumplimiento del 79%. En el cuatrienio el programa FRECH logró iniciar 117.698 viviendas, alcanzado un cumplimiento del 90,12%. Por su parte, el Programa VIPA llegó a 3.415 viviendas iniciadas en 2018 y 44.075 viviendas para el cuatrienio, llegando al 96,59% de la meta establecida. Finalmente, el número de viviendas iniciadas en el Programa de Vivienda Gratis - Segunda Fase sumó 635 viviendas en el

año 2018 y un acumulado en el cuatrienio de 29.037, con un cumplimiento del 97,79% frente a la meta de 30.000 unidades” (Informe Presidencia, 2018)

Gráfico 18 Viviendas urbanas iniciadas 2014- 2018



Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Gran parte de estos programas fueron ejecutados por MinVivienda, a través de Fonvivienda, específicamente en el periodo 2015-2018, se asignaron 29.037 subsidios a través del PVGII, que correspondieron al 96,79% de la meta (30.000). Por su parte, a través del Programa Mi Casa Ya se habilitaron 146.191 con un cumplimiento del 166,13%; en el Programa VIPA se asignaron 44.075 subsidios, y se otorgaron 117.698 coberturas a la tasa de interés, alcanzando un cumplimiento del 96,59% y 90,12%, de las metas respectivamente. Así, en el cuatrienio se beneficiaron 337.001 hogares, logrando un cumplimiento del 114,54% de la meta.

Tabla 29 Programas de apoyo para el acceso a vivienda administrados por Fonvivienda 2015-2018.

Programas	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Vivienda Gratuita fase II	4.269	11.521	12.612	6.35	29.037
VIPA	22.124	16.005	2.531	3.415	44.075
Mi Casa Ya - Cuota Inicial	13.130	33.379	70.887	28.795	146.191
Cobertura condicionada a la tasa de interés FRECH VIS	30.081	33.218	28.077	26.322	117.698
Fonvivienda	69.604	94.123	114.107	59.167	337.001

Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

De igual forma, el subsidio a la compra de vivienda entregado por las Cajas de Compensación Familiar a sus afiliados fue otro de los mecanismos que permitió eliminar las barreras de acceso a vivienda. El programa logró entregar 138.654 subsidios entre 2015 y 2018, lo que permitió superar en 31,09% la meta programada para la vigencia que era de 105.771 subsidios. Adicionalmente, el Fondo de Adaptación hizo entrega de viviendas a los hogares afectados por el fenómeno de la Niña durante el periodo comprendido entre 2010–2011, con una cifra total de 2.542 entregadas en ese periodo.

Con el propósito de cumplir con su objetivo misional, esta entidad entregó un total de 25.455 viviendas en la vigencia 2015 - 2018. Durante este periodo se cumplió con la meta establecida para la vigencia en un 104,96%. Por último, como medida contracíclica, se puso en marcha el programa FRECH contra cíclico de cobertura condicionada a la tasa de interés para vivienda No VIS. Este programa, liderado directamente por MinHacienda, logró la entrega de 57.104 coberturas (Tabla 30)

Tabla 30 Otros programas de apoyo para el acceso a vivienda 2015-2018

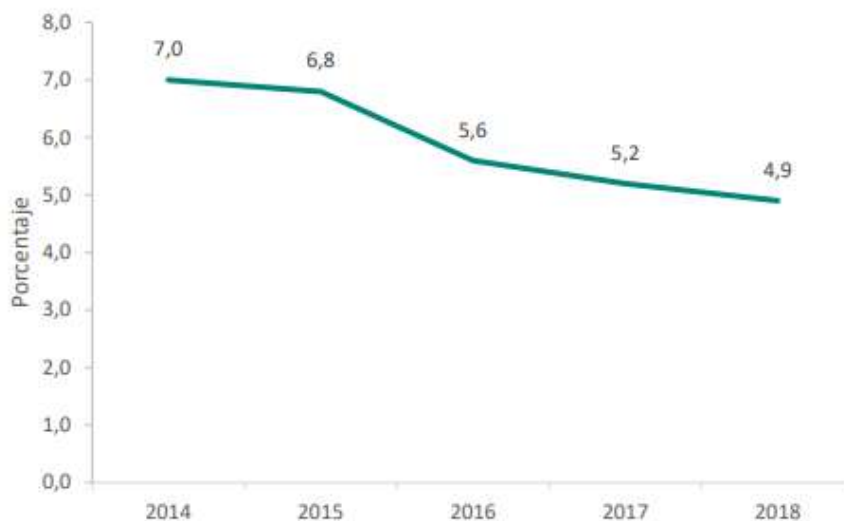
Programas	2015	2016	2017	2018	2015 - 2018
Cajas de compensación Familiar	54.257	49.585	34.812	0	138.654

Cobertura condicionada a la tasa de interés FRECH no VIS		17.214	19.913	19.977	57.104
Viviendas urbanas entregadas por el fondo de adaptación	4.005	9.302	9.606	5.325	28.238
Total	58.262	76.101	64.331	25.302	223.996

Fuente :Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Los programas desarrollados entre el año 2015 y 2018, por parte del Gobierno nacional, permitieron que los hogares colombianos progresivamente lograran el acceso a una vivienda de calidad. Así, en el cuatrienio se logró reducir el déficit cuantitativo en 2,14 p.p., tras pasar del 7,0% de hogares afectados por este tipo de carencias en 2014, al 4,9% en 2018, superando en 0,6 p.p. la meta establecida (Gráfico 23. Porcentaje de hogares urbanos en déficit cuantitativo, 2014-2018).

Gráfico 19 Porcentaje de hogares urbanos en déficit cualitativo, 2014-2018



Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

En el ámbito rural de Colombia, se evidenció un déficit cuantitativo de vivienda del 3,09% y un déficit cualitativo del 48,54%. Mientras tanto, en el sector urbano, el déficit cuantitativo fue del 5,22% y el déficit cualitativo del 9,75%.

En el año 2018, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural realizó avances significativos en la entrega de soluciones de vivienda en el ámbito rural. Se entregaron un total de 6.439 soluciones de vivienda de interés social (VIS) rural, lo que representó un avance del 29,3% de la meta establecida para ese año y un 69,3% de la meta del cuatrienio. Estas viviendas fueron entregadas en 20 departamentos del país y beneficiaron a la población rural, campesina y a víctimas del conflicto. De estas soluciones, 46.000 fueron viviendas nuevas y 405 correspondieron a mejoramientos de vivienda.

Además, se entregaron 9.948 soluciones de vivienda rural a hogares víctimas, lo que representó un avance del 57,7% de la meta establecida para el cuatrienio. Estos esfuerzos contribuyeron a mejorar las condiciones de habitabilidad en las zonas rurales de Colombia.

Gráfico 20 Entrega de soluciones VIS rural 2014- 2018



Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

De igual manera, se otorgaron 71.691 soluciones de vivienda a miembros de la Fuerza Pública durante el cuatrienio, de las cuales 20.101 se confirieron en 2018, lo que permitió alcanzar un cumplimiento de la meta propuesta del 113%, para disminuir estos impactos se llevó a cabo la entrega de soluciones de vivienda rural que buscaban mejorar las condiciones de vida de la población y reducir la contaminación generada por el uso de leña para cocinar. Por lo anterior, en el cuatrienio Min Agricultura entregó 51.849 soluciones de VIS rural en la zona dispersa de 21 departamentos del país de las cuales 45.749 fueron viviendas nuevas y 6.100 mejoramientos de vivienda representando un avance del 69,1% de la meta del periodo.

Según las bases de datos del DNP datos abiertos se encuentra la siguiente información: Las asignaciones de cada programa de vivienda financiado exclusivamente por el gobierno nacional para el periodo 2015-2016-2017-2018 mostraron las diferentes bolsas de atención según factores determinantes acordes a las necesidades con un total de 146.415 soluciones habitacionales entregadas para este periodo. (tabla 28)

Tabla 31 Cantidad de Subsidios asignados- 2do periodo presidencial Juan Manuel Santos.

Año de Asignación	2015-2016-	2017-2018
Etiquetas de fila	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Bolsa Atentados terroristas	508	5.162.111.300
Bolsa concejales	1	14.175.700
Bolsa Desastres Naturales	1.432	79.800.731.047
Bolsa Desplazados	965	19.567.272.980
Bolsa Esfuerzo Territorial	35	370.829.550
Bolsa Ordinaria	6	57.858.885
Bolsa única Nacional	61	741.602.916
Concurso de Esfuerzo Territorial Nacional	827	9.730.587.250
Fenómeno de la Niña	757	19.171.650.176
Macro proyectó	1.442	52.709.260.263
MI CASA YA	53.390	928.158.513.546
Programa Vivienda Gratuita Fase I	30.868	1.308.551.137.729
Programa Vivienda Gratuita Fase II	7.944	421.928.222.947
TUTELAS		13.385.554
VIPA	48.177	1.021.377.915.956
Total, general	146.415	3.867.355.255.799

Fuente: Elaboración propia, Datos abiertos/ Min VIVIENDA tomados de subsidio asignado 2000-2022.

Para el segundo periodo de Juan Manuel Santos se logra evidenciar un leve incremento en las unidades iniciadas ya que reportan un total de 524.484 unidades de vivienda iniciadas de las cuales 291.110 son de vivienda No Vis, 162.625 de vivienda Vis y 70.749 de vivienda Vip. (Tabla 32).

Tabla 32 Recopilación de datos Camacol Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio.

Año X Trimestres	Total nacional dieciséis áreas urbanas y tres metropolitanas Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio, 16 áreas					
	0-50 SMLMV	51-70 SMLMV	71-100 SMLMV	101-135 SMLMV	136-350 SMLMV	más de 350 SMLMV
2014-III	537	6.393	5.917	6.111	7.897	5.953
2014-IV	755	4.617	3.667	2.997	10.401	7.656
2015-I	676	5.416	6.179	5.522	10.541	7.804
2015-II	1.582	5.322	4.856	5.034	10.291	7.924
2015-III	527	4.679	4.006	4.892	11.443	8.569
2015-IV	315	4.398	6.063	5.633	13.181	7.414
2016-I	559	4.302	3.680	7.030	13.973	7.343
2016-II	386	3.192	4.214	7.137	11.833	7.741
2016-III	347	2.053	3.143	6.314	13.686	8.481
2016-IV	274	1.934	1.623	4.822	10.857	7.252
2017-I	533	5.531	2.986	8.803	13.364	7.768
2017-II	378	4.836	4.195	8.746	10.512	7.795
2017-III	401	2.922	1.987	6.396	10.837	6.114
2017-IV	212	2.735	2.265	6.422	9.216	5.550
2018-I	294	1.611	3.612	7.906	7.923	7.531
2018-II	273	2.759	1.895	8.572	7.884	6.376

Fuente: Elaboración Propia información Camacol Viviendas Iniciadas

Asimismo, las 967.000 viviendas iniciadas entre 2010 y 2014, sumadas a las 728.000 unidades urbanas iniciadas durante el segundo cuatrienio, a marzo de 2018, permitieron llegar a 1,69 millones de viviendas urbanas en los últimos ocho años. Esta dinámica se logró gracias a la ayuda directa del gobierno nacional a través de diversos programas de vivienda y un entorno económico favorable para la construcción. (Informe Presidencia, 2018)

Gráfico 21 Viviendas gratuitas iniciadas

Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Desde 2010 principios de 2014, el gobierno nacional ha desarrollado el Esquema de Vivienda Gratuita, que permite que los hogares más pobres y vulnerables recibieran subsidios para adquirir soluciones habitacionales dignas. Se terminaron 103.753 viviendas al final de la primera fase del programa. Por su parte, la Fase II había iniciado la construcción de 29.956 viviendas a mayo de 2018. (Informe Presidencia, 2018)

Se observa como desde el año 2014 se realiza un análisis de datos de las obras culminadas VIS y No VIS hasta el Año 2018 en donde las obras culminadas de vivienda VIS fue de 46.613, mientras en el mismo periodo se culminaron un total de 316,373 viviendas No VIS para un total de 362.986 obras culminadas. (CAMACOL, 2022) Tabla 30

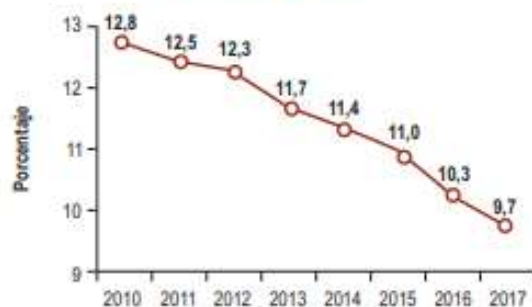
Tabla 33 Datos correspondientes a la cantidad de obras culminadas No Vis y VIS

Año X	Obras culminadas No Vis	Obras culminadas Vis
2014-III	21.501	922
2014-IV	23.516	1.817
2015-I	20.037	2.141
2015-II	18.639	2.842
2015-III	18.293	1.851
2015-IV	23.907	5.532
2016-I	19.992	4.266
2016-II	20.529	3.984
2016-III	19.783	2.620
2016-IV	23.466	3.232
2017-I	18.262	2.749
2017-II	19.812	1.580
2017-III	20.573	1.620
2017-IV	20.784	4.835
2018-I	21.109	4.502
2018-II	26.974	2.160

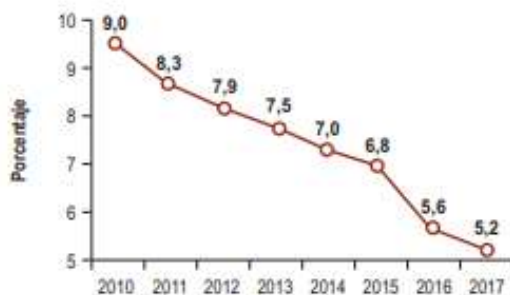
Fuente: Elaboración Propia información Camacol Obras culminadas- <https://camacol.co/nuestro-sector/investigaciones-sectoriales>

Gráfico 22 Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda Urbana.

Porcentaje de hogares en déficit cualitativo de vivienda urbano



Porcentaje de hogares en déficit cuantitativo de vivienda urbano

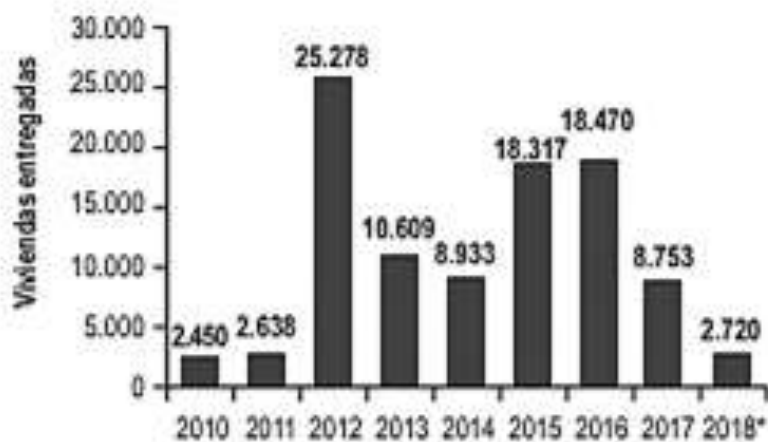


Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Dentro de los resultados del segundo gobierno de Juan Manuel Santos, a marzo de 2018 se realizaron 21.034 mejoras de vivienda con el objetivo de superar la pobreza y garantizar el acceso a los servicios básicos de agua y saneamiento realizando adecuaciones a las viviendas con estas carencias. Así, el gobierno nacional logró reducir en 3,1 puntos porcentuales el déficit de calidad de la vivienda urbana el cual pasó de 12,8 por ciento en 2010 a 9,7 por ciento en 2017. Lo anterior muestra que cerca de 105.000 hogares ya no eran precarios en términos de estructura, espacio o disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

De igual forma, en cuanto al déficit habitacional, el Gobierno Nacional rebajó el mencionado indicador en 3,8 puntos porcentuales, al pasar de 9,0 por ciento en 2010 a 5,2 por ciento en 2017. Como resultado, casi 266.000 hogares lograron salir de la escasez. Con ello, se evidenció que redujo significativamente la cantidad de hogares colombianos más pobres y vulnerables y se les ha permitido avanzar en sus proyectos de vida al garantizarles una vivienda digna. (Informe Presidencia, 2018)

Gráfico 23 Soluciones de vivienda rural entregadas a mayo de 2018



Fuente: Informe entregado al congreso Todos por un Nuevo País (2014-2018)

Del mismo modo en temas relacionados con el déficit cualitativo el segundo gobierno de Juan Manuel Santos (Informe Presidencia, 2018), con el fin de mejorar las condiciones de vida de los colombianos que vivían en las zonas rurales del territorio nacional, desde 2010, a mayo de 2018, se entregaron 98.168 soluciones de vivienda rural a personas de estas zonas y desplazadas, de las cuales 9.382 fueron entregadas a población afectada. En términos de condiciones de vida, el déficit de calidad de la vivienda en la Colombia rural se redujo en 3,9 puntos porcentuales en 2017, al pasar de 52,4 por ciento en 2016 a 48,5 por ciento en 2017.

Es así como según el informe de gestión “TODOS POR UN NUEVO PAÍS” se pueden observar datos que permiten determinar cómo disminuyó la meta de hacinamiento llegando al 5,2%, es así como según el informe llegó al 86,9 % que son 16.618 mejoras y entregas de vivienda para este punto fueron de 46.474 logrando superar la meta y llegando al 132.4%, si vemos el planteamiento en relación a viviendas urbanas el informe reporta que logró la creación de 800.000 viviendas urbanas y 100.000 soluciones de vivienda rural.

El gobierno desde las diferentes entidades encargadas de promover los planes de vivienda logró beneficiar a 382.000 hogares, a su vez en una tabla de datos establecida por el gobierno en el mismo informe reporta un total de 937.904 soluciones habitacionales, así mismo reporta que en el cuatrienio se presentaron 337.001 hogares beneficiados. De igual manera el mismo informe reportó que 19.039 hogares fueron beneficiados con el plan de mejoras de vivienda, mostrando como el déficit cualitativo disminuyó en 1,72 puntos porcentuales, pues el informe del gobierno nacional entregado al congreso reportó que 875.454 unidades de vivienda se entregaron en los 4 años de ejecución, sin embargo, nuevamente reportan cifras que no son claras pues indica que 138.654 subsidios fueron entregados por las diferentes entidades nacionales.

Por otra parte, de las cifras reportadas por Camacol se logra evidenciar que 146.415 representó la cantidad de subsidios y soluciones habitacionales entregadas durante el cuatrienio, mientras tanto 524.484 fueron unidades habitacionales iniciadas y 362.986 obras culminadas.

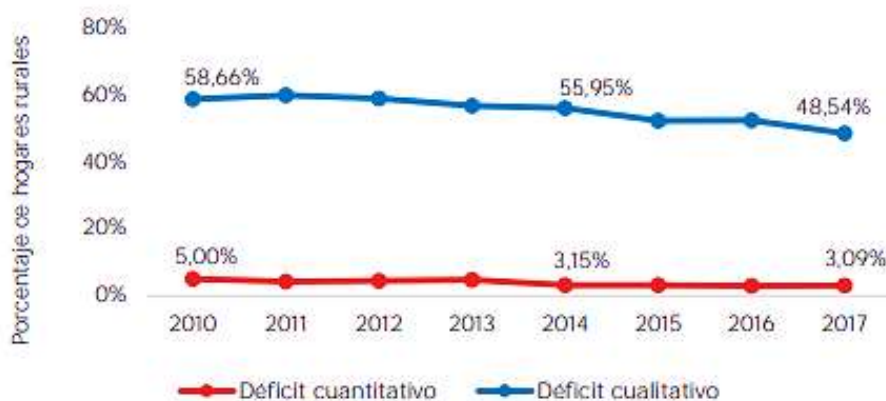
Se observa que al igual que el gobierno Uribe I y II presentaban datos en el informe final del segundo mandato como un solo informe general y no solo los procesos del periodo II de Juan Manuel Santos, haciendo que la recopilación de los datos fuese mayormente confusa al momento de su entrega final.

9.6 IVAN DUQUE MARQUEZ - “PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018-2022”

9.6.1 SÍNTESIS DE SU DIAGNÓSTICO RELACIONADO CON VIVIENDA

Las políticas de vivienda adoptadas por el gobierno del presidente Iván Duque en su Plan de gobierno PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018-2022, contribuyeron a que miles de familias mejoraran su calidad de vida durante los últimos 4 años, a través de beneficios que se tradujeron en la compra de vivienda nueva, la titulación de predios, el mejoramiento de sus casas y la adecuación de entornos. Entre tanto, el gobierno realizó un análisis del déficit habitacional desde el 2017, evidenciando que había 1,6 millones de hogares con carencias de vivienda rural (51,63%), de las cuales 95.744 viviendas (3,09%) eran de nueva construcción y 1,5 millones de personas (48,54%) necesitaban mejoramiento de vivienda (DANE, 2017) (Presidencia de la Republica 2018-2022, 2018) se observa como el análisis y desarrollo del diagnóstico maneja la información que reportó el Gobierno Santos II en su informe final.

Gráfico 24 Déficit vivienda rural, (2010-2017)



Fuente: plan de desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022)

Los programas de VIS rurales que atendieron a poblaciones ubicadas en centros densamente poblados y áreas rurales dispersas enfrentaron el desafío de atender estas áreas porque los residentes tienen menos oportunidades de generar ingresos para el pago en promedio, el equivalente a la mensualidad al 79% (SMMLV) del salario mínimo legal actual (Presidencia de la República 2018-2022, 2018)

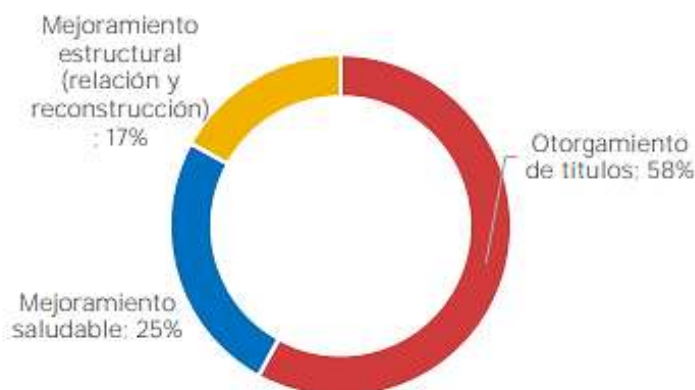
Gráfico 25 Déficit de vivienda urbano (2009-2017)



Fuente: Plan de desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022)

Para esto el gobierno Duque informó que, de los 1.095.594 hogares urbanos estimados con mala calidad, 52,2% tenían problemas de alcantarillado; 27,2%, hacinamiento aliviado; 24,9% hacinados; 14,4%, de acueductos; 8,2%, apartamentos (DANE - GEIH, 2017a). Al respecto, entre 2003 y 2016, la distribución del SFV de Fonvivienda en términos de mejoras y tenencia formal fue la siguiente: 25% para mejoras en salud, 58% para titulación y 17% para mejoras estructurales.

Gráfico 26 Distribución de SFV para el mejoramiento de vivienda urbana



Fuente: Plan de desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 – 2022) Distribución de SFV para el mejoramiento de vivienda urbana.

Ahora bien, el diagnóstico de la vivienda a nivel regional en 2017 hecho por el Gobierno de Iván Duque en su plan de desarrollo “PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD” presenta que la calidad y cantidad de las necesidades de vivienda para cada región se evalúan en 2017. El Caribe tuvo la escasez más severa en términos de calidad de la vivienda, ya que el 26,58% de los hogares de su región la necesitaban. Sin embargo, el Pacífico enfrentó el mayor déficit cuantitativo de vivienda con solo 8.37%. Por el contrario, en comparación a los datos del país presentan los porcentajes más bajos de déficit habitacional nacional con 3,97% en calidad de vivienda y 3,67% en cantidad.

Duque indicó que los esfuerzos que se adelantaron en materia de subsidio y cobertura a la tasa de interés otorgadas por el Estado y por las instituciones financieras para respaldar la demanda de préstamos, busco reducciones en las tasas de interés y programas de subsidios otorgados por el gobierno, sin embargo, las condiciones del mercado crediticio de Colombia impidieron que más hogares pudieran adquirir viviendas. La cartera hipotecaria del país solo comprendía el 6% del PIB; el promedio latinoamericano es de 9,6% y los índices de cartera VIS rara vez superan el 2%. Esto significa que las instituciones financieras no cuentan con

capacidad de aumentar la cantidad de hogares que pueden comprar viviendas en Colombia. (Presidencia de la Republica 2018-2022, 2018)

Además, se advirtieron deficiencias en la calidad ambiental de las viviendas. Más del 87% de los espacios habitables eran propensos a amenazas sísmicas altas e intermedias además de los altos riesgos de inundación. Aproximadamente el 31% de las áreas habitables estaban en riesgo de desalojo masivo y el 28% tenían otras preocupaciones ambientales. (Dirección de Vivienda Rural, 2021)

Para este gobierno según el plan de gobierno “PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018”, se empezó a desligar acciones encaminadas a temas relacionados con arriendo en donde se estableció este ítem como vital para el acceso a la vivienda pues el alquiler o toma de arriendo de un predio es una de las causas por la que los hogares de menores ingresos tienen menor acceso a vivienda y para mejorar eso y brindar más oportunidades de acceso a la vivienda como arrendatarios se debe expresar un subsidio que aunque está estructurado desde la administración anterior solo hasta esta administración se optimiza e inicia como lo plantea. “Un estudio del DANE-GEIH mostro que el 83% de los inquilinos tenían ingresos por debajo de 4 SMMLV y estos hogares asignaron el 40,2% de su ingreso al canon de arrendamiento, Además, los hogares de alquiler con 0 a 2 SMMLV gastan el 54% de sus ingresos, por encima de la recomendación internacional del 30%”. Fuente Calculo (Banco de la República, 2015).

Para el gobierno Duque las instituciones y condiciones financieras impedían que el 45,6% de estos hogares que estaban en informalidad realizarán contribuciones significativas a su futuro, ya que restringía su capacidad de ahorro el pago de un arriendo. Además, la tasa de crecimiento anual de la población entre 2018 y 2022 provocará una mayor presión sobre la producción de nuevas unidades de vivienda. Esto se debe a que disminuirá el tamaño de las familias de 3,6 a 3,4 personas, cambio que se produciría en más del 1,17% de la población

(Misión Sistema de Ciudades, 2018). (Presidencia de la Republica 2018-2022, 2018) como lo expresa en su plan de desarrollo donde adicionalmente menciona que las pocas opciones de suelo urbanizable disponibles en el Pacto por la Descentralización fomentaban el comercio informal e ilegal para satisfacer la demanda.

Esto conduce a que la formación de asentamientos que enfrentaron problemas legales y financieros debido a la ocupación de tierras públicas sean mayores.

“Como Moreno indica, este fenómeno ocurrió en la gran parte de tierras ocupadas de manera ilegal del país, afirma que la ocupación ilegal de tierras públicas genera complicaciones para la tenencia legal, dado que, sin una metodología estándar para identificar áreas precarias, los municipios a menudo crean sus propios métodos para identificarlas. Estos incluyen el uso de herramientas de análisis de riesgos, también pueden utilizar polígonos de tratamiento para mejorar las ciudades en su conjunto, Sin embargo, la falta de lineamientos nacionales dificulta la comparación de los datos y determinar su tamaño, escala y profundidad. Por lo tanto, nadie está seguro de cuántos territorios precarios existen en el país. Esto significa que la intervención en estos territorios es difícil, incluso si es posible, porque no hay datos con los que trabajar” (Presidencia de la Republica 2018-2022, 2018)

Esto muestra como no se dispone de un inventario de asentamientos precarios, pero se han encontrado pruebas a nivel internacional de los beneficios de las mejoras en la infraestructura social. Ejemplo México, donde el Programa Hábitat encontró que mejorar los espacios públicos y los suministros institucionales aumentó el valor de las viviendas en 2.85 Pesos por cada peso invertido en estas mejoras, es decir, si lo interpretáramos en el caso colombiano sería que por cada 245.88 invertidos en obras públicas, el valor de la vivienda aumentaría en 700,77 pesos (ROJAS, 2009)

Durante este gobierno también se presentaron datos que relacionados a él arriendo para la administración Duque, en Colombia, el número de viviendas en alquiler (arriendo) por cada 100 habitantes pasó de 37 a 45 entre 2005 y 2017, según DANE-GEIH (2017), donde se estima que 5,08 millones se beneficiaron de subsidios, aumentándose los beneficios del arrendamiento sobre la compra. Estos incluyeron tiempos de transacción más rápidos, precios más bajos y mayor movilidad laboral. Adicionalmente, el 85% de las viviendas colombianas

alquiladas se encuentran en buenas condiciones donde su déficit cualitativo es del 7,7 de los hogares, por último, el alquiler de viviendas mejoró drásticamente las disparidades haciendo más estable este proceso si comparamos el Índice de Precios de Vivienda Nueva IPVN y el Índice de Precios al Consumidor de Alquiler IPC (Torres, 2014). (DANE, 2018)

El desajuste entre la oferta y la demanda fue evidente en el número promedio anual de hogares urbanos, (Sistema de Ciudades de la Misión, 2018), y el inicio de nuevas viviendas, 223,347 (DNP, 2018b). Esto indica una escasez de espacio de mercado formal y una dependencia del mercado informal o de alquiler. (Presidencia de la Republica 2018-2022, 2018)

9.6.2 METAS Y ESTRATEGIAS

Los Objetivos del Gobierno Duque según el plan de gobierno “PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018”, se basaron en que el Ministerio de Vivienda trabajará en conjunto con la Secretaría de Prosperidad Social y Ministerio de Agricultura para crear un plan integral de mejoramiento de barrios y viviendas. Este proceso se implementaría a través de proyectos específicos enfocados en áreas específicas, los equipos con los que trabaja Ministerio de Vivienda Ministerio de Agricultura, y el Departamento para la Prosperidad Social desarrollaron un conjunto de lineamientos para estos proyectos. Estos lineamientos se utilizaron para cada etapa de cada proyecto, incluyendo la contratación, supervisión, ejecución y seguimiento. El Ministerio de Vivienda intervino de manera integral en los asentamientos precarios en lo que se refiere a la prestación de servicios públicos, vías y andenes, espacio y equipamiento público. Esto se debe a que son requeridos por la política nacional de titulación, la disponibilidad de servicios públicos y condiciones físicas adecuadas. Además, se aseguran de que los hogares reciban asistencia con las actualizaciones formales de tenencia de la política nacional de titulación.

La intención de este proyecto era crear un método más eficiente de mejora de barrios a través del uso de suelo de entidades públicas. Esto se logró extendiendo los programas de Ministerio de Agricultura, como los programas de Titulación de Tierras Gubernamentales y Conexiones Intradomiciliarias de Ministerio de Vivienda, a nuevos barrios. (Informe de gestión 2018, 2022)

A su vez el Gobierno Duque pretendió que el Ministerio de Vivienda impulsará el arrendamiento como parte de la estrategia para mitigar el déficit habitacional. También implementarían un programa de arrendamiento y ahorro social llamado “Semillero de Propietarios”, este programa requeriría que Min Vivienda, otorgara subsidios para el alquiler de vivienda nueva o usada como método de transición a la propiedad. Fue también importante que los diseños de los programas garantizaran que cada etapa del proceso, como la contratación, el desempeño y la supervisión, funcionara según lo previsto. Además, coordinar con el Programa Mi Casa según fuera necesario esto presto a garantizar la atención a los hogares que no buscaban ser propietarios, pero requerían una solución de vivienda temporal. (Informe de gestión 2018, 2022)

Por otro lado, la administración 2018 – 2022 quiso trabajar con el Fondo Nacional del Ahorro, además de impulsar la reforma administrativa de esta entidad, ayudo a mejorar las posibilidades de que los usuarios obtuvieran créditos y desembolsos. Esto beneficio a los programas actuales como Mi Casa Ya (MCY), el programa del Ministerio de Vivienda mejoro su capacidad de atención a la población con el objetivo de ser propietario de una vivienda. Esto se debe a dos cambios incorporados en el programa: la asistencia financiera llegó a más personas informales y de bajos ingresos; y las organizaciones comunitarias, esto se hizo utilizando dinero del Fondo Nacional de Garantías.

De otro lado, con el fin de disminuir el riesgo el plan nacional de desarrollo 2018 - 2022 PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD, busco que se pudiera lograr la

integración de la planificación urbana y las estrategias financieras para el mejoramiento del hábitat. Además, las Cajas de Compensación Familiar de las entidades territoriales y el SFV fueron las principales fuentes de financiamiento. (Informe de gestión 2018, 2022)

A su vez el gobierno propuso Estandarizar el proceso de postulación y asignación del SFV a través de Fonvivienda y las CCF, es un programa definido por el Ministerio de Vivienda, donde se podían adquirir viviendas usadas y establecer estándares utilizando estos criterios, para que la adquisición de viviendas fuera más segura y el cierre financiero fuera más asequible para más familias de menores ingresos. (Informe de gestión 2018, 2022)

Entre tanto, los subsidios para una cuota inicial alcanzaban a revisarse por nivel de ingreso para asegurar una mejor focalización de los SFV. Esto podría ayudar a cerrar más brechas financieras para los hogares. Donde las entidades financieras pudieran brindar acceso a servicios financieros a hogares de bajos ingresos. También pretendía dar continuidad al programa de cobertura dependiente del tipo de interés hipotecario para VIP y VIS condicionada a la tasa de interés hipotecaria seguido de la cobertura para VIP y VIS, revisando los montos máximos de financiamiento de los créditos de vivienda y leasing habitacional. Otro de los puntos del Gobierno Duque de los que pretendía implementar fue la fomentación del programa de Vivienda Rural para ello tuvo que fortalecerse el Programa de Subsidio de VIS rural. (Informe de gestión 2018, 2022)

En general se establecieron las siguientes metas en el programa de gobierno “PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD” Tabla 34 y tabla 35

Tabla 34 Metas planteadas por parte del Gobierno Nacional en el “PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD”

Indicadores			
Sector	Indicador	Línea Base	Meta
Agricultura y desarrollo rural	Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda rural	51,60%	48,20%
Vivienda, Ciudad y Territorio	Porcentaje de hogares urbanos con déficit cualitativo de vivienda	9,75%	8,50%
Vivienda, Ciudad y Territorio	Porcentaje de hogares urbanos con déficit cuantitativo de vivienda	5,22%	4,00%
Agricultura y desarrollo rural	Déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda rural en municipios PDET	63,00%	48,20%

Fuente: Plan de desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022)

Tabla 35 Metas planteadas por parte del Gobierno Nacional en el “PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD por Programa”

Indicadores				
Sector	Programa	Indicador	Línea Base	Meta
Agricultura y Desarrollo Rural	Desarrollo e incentivos de bienes y servicios rurales	Viviendas de interés social rurales construidas	39.820	41.400
Agricultura y Desarrollo Rural	Mejoramiento de la habitabilidad rural	Viviendas de Interés social rural mejoradas* (T)	11.381	40.000
Agricultura y Desarrollo Rural	Mejoramiento de la habitabilidad rural	Viviendas de Interés social rural tituladas* (T)	0	10.000
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con mejoramiento de vivienda (DPS) * (T)	8.972	128.000
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Viviendas de interés social urbanas mejoradas (Fonvivienda)* (T)	8.219	112.590

Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con incentivos de reducción de carencias habitacionales (DPS)* (T)**	47.035	119.412
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con mejoramiento de entornos (DPS)* (T)	0	77.588
Vivienda, Ciudad y Territorio	Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Hogares beneficiados con mejoramiento integral de barrios (MinVivienda)* (T)	0	55.810
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Viviendas urbanas de interés social tituladas* (T)	0	56.600
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con subsidio familiar para adquisición de vivienda	37.732	135.000
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con coberturas para adquisición de vivienda	110.711	120.000
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Viviendas de Interés Social urbanas iniciadas (T)	492.003	520.000
Vivienda, Ciudad y Territorio	Acceso a soluciones de vivienda	Hogares beneficiados con subsidios para arrendamiento de vivienda de interés social urbana (T)	0	200.000

Fuente: Plan de desarrollo Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022) Metas planteadas por el gobierno nacional.

*Estos indicadores hacen parte de la mega meta: hogares beneficiados con mejoramiento de vivienda y/o entorno. La sumatoria de las metas de estos indicadores es igual a 600.000 mejoramientos de vivienda y/o entorno. ** En la ficha técnica se incluirá la discriminación por sexo. T: Indicador Transformacional/ Prioridad Sectorial. Fuente: DNP, sectores.

9.6.3 LOGROS

El Gobierno Duque proyectó mejorar las condiciones sociales y físicas de la vivienda aumentando el acceso a la financiación, esto condujo a una disminución del déficit habitacional del país. Al calcular el déficit con la metodología 2009 se encontró que el déficit habitacional cuantitativo sería de 3.69% para el 2021, este fue 8.93% superior a la meta y se cumplió la meta a 4 años. En vivienda urbana se encontró un déficit cualitativo de 1.76% para el 2021.

Esto significa que el 45% de los hogares tuvo un déficit de 2.21% en cuatro años. En comparación, solo se cumplió el 52 % de la meta de 2021 y se logró el 70 % de la meta de cuatro años. (Informe de gestión 2018, 2022)

Tabla 36 Hogares beneficiados con mejoramiento de vivienda, barrio y titulación (2019-2022)

Componente	Indicador	Avance 2019-2022 ¹⁷	Meta del cuatrienio	Avance del cuatrienio (%)
Formalización de la tenencia	Viviendas urbanas de interés social tituladas	68.448	56.600	100 %
Mejoramiento de entornos	Hogares beneficiados con mejoramiento integral de barrios	58.097	55.810	100 %
	Hogares con mejoramientos de entornos DPS	369.044	77.588	100 %
	Total de hogares beneficiados con mejoramiento de entornos	427.141	-	-
Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda	Viviendas de interés social urbana mejoradas (Forvivienda)	31.520	112.590	28 %
	Viviendas de interés social rural mejoradas (MinAgricultura)	645	13.500	4,78 %
	Viviendas de interés social rural mejoradas (MinVivienda)	0	26.500	0 %
	Hogares beneficiados con reducción de carencias habitacionales DPS	64.396	119.412	53,93 %
	Hogares beneficiados con mejoramientos de vivienda DPS	18.016	128.000	14,08 %
	Total de hogares beneficiados con mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda	114.577	-	-

Fuente: Informe entregado al congreso Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022)

Del mismo modo el Gobierno Duque busco mejorar el plan de Vivienda de Interés Social considerando necesario el financiamiento y el acceso a los materiales adecuados. En consecuencia, se lanzaron varias iniciativas, acciones encaminadas a impulsar la iniciación de viviendas. Como bien lo expresan los datos del (Informe de gestión 2018, 2022) donde a marzo de 2022 se iniciaron 384.521 viviendas (133.851 de estas en 2021) lo que permitió llegar a un cumplimiento del 73,95 % de la meta cuatrienal (520.000), a través de los programas Mi Casa Ya, Semillero de Propietarios y Vivienda Gratuita se asignó el subsidio familiar de vivienda a

mayo de 2022 a 190.276 hogares (73.157 hogares en 2021) duplicando la meta anual, y superando la meta cuatrienio en 40 Puntos porcentuales, de la misma manera fueron otorgados, a mayo de 2022, 56.480 coberturas a la tasa de interés mediante tasa FRECH VIS 12.975 los cuales fueron otorgados en 2021, lo que dio como resultado el cumplimiento de la meta anual en 43,2 % y se avanzó en 47,07 % en la meta cuatrienio (120.000). Por su parte, con el programa FRECH No VIS se garantizaron \$3,92 billones para otorgar 100.000 coberturas, por un monto de 42 SMMLV, a la tasa de interés entre 2020 a 2022 que facilitarían la financiación de vivienda urbana nueva no VIS de hasta 500 SMMLV y coberturas para que cada familia que adquiriera una vivienda que incorpore criterios de sostenibilidad reciba una cobertura adicional de 10 SMMLV.

PROGRAMA DE ARRIENDOS DURANTE EL MANDATO IVAN DUQUE

El gobierno de Duque dio a conocer información sobre los resultados del programa de semillero propietario que implementaron, donde a mayo de 2022 este Gobierno asignó 15.389 subsidios familiares de vivienda en modalidad de arrendamiento de los cuales 8.043 fueron otorgados en 2021. El programa siguió presentando retos, avanzó en 13,4 % de la meta anual 2021 (60.000) y en 7,7 % en la meta cuatrienio (200.000). Finalmente, respecto a vivienda rural, los esfuerzos se enfocaron en la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo rural en Colombia, para reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de los hogares rurales por medio de soluciones de vivienda digna. En consecuencia, se logró reducir en un 11,9 % el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda rural en 2020, el cual se ubicó en el 49,02 %. Presentó un sobrecumplimiento de la meta anual en cinco veces lo proyectado (56,46 %) y frente a la meta del cuatrienio (54,66 %) se presentó un sobrecumplimiento de 2,5 veces lo planteado. Durante 2021 (Informe de gestión 2018, 2022)

Desde la perspectiva del gobierno Duque los resultados de la encuesta multidimensional en virtud de los avances metodológicos, realizó cambios significativos en su método de

encuesta en 2018, esto hizo que la encuesta fuera más representativa a nivel departamental de 2010 a 2016, El Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018 mostró que había casi 615.000 personas viviendo en la pobreza multidimensional. El índice de pobreza multidimensional, o IPM fue del 19,1 % en el total nacional, el 13,2 % en cabeceras y el 38,6 % en centros poblados y rural disperso. En 2019, la pobreza multidimensional fue del 17,5 % (1,6 puntos porcentuales menos que en 2018), lo que indica que aproximadamente 615.000 personas superaron la pobreza multidimensional. (Informe de gestión 2018, 2022)

A su vez el gobierno informo que en mayo de 2021 se lanzó la iniciativa Jóvenes Propietarios, destinada a facilitarles a personas de entre 18 y 28 años el acceso a vivienda. La iniciativa tuvo tres componentes esenciales: primeramente, las condiciones preferenciales en el crédito de vivienda VIS, las garantías para el crédito hipotecario 100 % subsidiadas por el Gobierno y acompañamiento durante todo el proceso. A corte del 31 de marzo de 2022, se beneficiaron 10.684 jóvenes en todo el país.

Gráfico 27 Cifras de mejoramiento de vivienda durante el periodo presidencial



Fuente: Informe entregado al congreso Pacto por Colombia, Pacto por la equidad (2018 - 2022)

Se observa como el Gobierno Duque reporta que para el año 2022 final de su mandato realizo 114.577 mejoras de vivienda, 427.141 hogares atendidos en el mejoramiento de barrios, 68.448 titulaciones, 190276 subsidios otorgados de mi CASA YA y por último 56.480 subsidios de tasa Frech para vivienda de interés Social.

Tabla 37 Obras culminadas No Vis y VIS (2018-2022)

Año X Trimestres	Obras culminadas No Vis	Obras culminadas Vis
2018-III	24.559	2.175
2018-IV	23.937	3.725
2019-I	18.680	2.401
2019-II	20.437	816
2019-III	16.514	2.331
2019-IV	19.343	1.879
2020-I	15.789	1.084
2020-II	14.032	558
2020-III	12.698	986
2020-IV	18.042	1.389
2021-I	16.070	1.627
2021-II	17.254	1.991
2021-III	15.743	2.095
2021-IV	19.025	2.939
2022-I	14.422	2.070
2022-I	16.728	2.813

Fuente: Elaboración Propia fuente de información Camacol Obras culminadas-

Se observa como desde el año 2018 se realiza un análisis de datos de las obras culminadas VIS y No VIS hasta el Año 2022 en donde las obras culminadas de vivienda VIS fue de 30.879, mientras en el mismo periodo se culminaron un total de 283.543 viviendas No VIS. (CAMACOL, 2022)

Tabla 38 Número de viviendas iniciadas durante el mandato de Ivan Duque desde las VIS hasta las No VIS. Segmentadas por trimestre y por año.

Año X Trimestres	Total nacional dieciséis áreas urbanas y tres metropolitanas Unidades iniciadas de vivienda según rango de precio, 16 áreas					
	0-50 SMLMV	51-70 SMLMV	71-100 SMLMV	101-135 SMLMV	136-350 SMLMV	más de 350 SMLMV
2018-III	378	2.398	1.958	8.415	9.484	5.595
2018-IV	181	2.376	3.033	5.611	11.716	6.976
2019-I	277	2.423	2.689	10.940	11.659	4.895
2019-II	1.297	2.892	3.046	6.957	10.947	4.936
2019-III	332	2.956	3.071	9.247	8.131	6.043
2019-IV	310	3.573	2.835	5.133	7.665	5.379
2020-I	301	2.025	1.781	6.703	8.762	2.863
2020-II	115	2.618	1.084	3.697	4.019	2.086
2020-III	230	3.655	2.256	7.050	9.126	3.559
2020-IV	246	4.735	2.924	11.362	9.893	2.533
2021-I	299	4.217	2.067	8.903	12.226	4.621
2021-II	181	3.060	2.216	8.803	12.337	5.928
2021-III	135	1.723	1.715	6.709	16.608	6.734
2021-IV	120	1.847	4.679	6.971	18.142	4.121
2022-I	134	4.226	2.565	12.200	16.565	5.105
2022-I	142	4.281	2.617	7.796	17.030	5.539

Fuente: Elaboración Propia información tomada de Camacol viviendas iniciadas.

De esta manera se puede observar como las viviendas iniciadas en este periodo fue de 4.428 viviendas de 0 a 50 SMLV mientras tanto las de 51 a 70 SMLMV fueron de 44.798, por otro lado las viviendas iniciadas de 71 a 100 SMLMV fue de 37.847 todas estas están dentro de las viviendas VIP dentro de las viviendas VIS están las que van de 101 a 135 SMLMV que fueron en total 184.310 iniciadas en el periodo 2018- 2022 por ultimo podemos observar como las viviendas No VIS son de 136 SMLMV y estas son 261.223 , (CAMACOL, 2022)

Según las bases de datos del DNP datos abiertos se encuentra la siguiente información: Las asignaciones de cada programa de vivienda financiado exclusivamente por el gobierno nacional para el periodo 2019-2020-2021-2022 mostraron las diferentes bolsas de atención

según factores determinantes acordes a las necesidades con un total de 223.424 soluciones habitacionales entregadas para este periodo. (tabla 39)

Tabla 39 Subsidios asignados en el Gobierno de Ivan Duque.

Año de Asignación	2019-2020-2021-2022	
	Suma de Hogares	Suma de Valor Asignado
Etiquetas de fila		
Bolsa Atentados terroristas	6	110.603.178
Bolsa Desastres Naturales	456	23.852.156.720
Bolsa Desplazados	133	3.047.930.885
Bolsa Esfuerzo Territorial	4	49.302.900
Bolsa única Nacional	5	61.287.571
Casa Digna Vida Digna	9.987	100.685.230.908
Fenómeno de la Niña	140	4.367.224.162
Macro proyectó	435	23.690.397.470
MI CASA YA	172.825	3.884.627.229.390
Programa Vivienda Gratuita Fase I	213	9.404.604.016
Programa Vivienda Gratuita Fase II	14.187	818.974.809.222
Semillero de Propietarios Ahorro	1.576	8.949.212.658
Semillero de Propietarios Arriendo	19.671	262.071.641.871
TUTELAS	1	27.255.780
VIPA	3.785	94.883.709.546
Total general	223.424	5.234.802.596.277

Fuente: Elaboración propia, Datos abiertos/ Min VIVIENDA 2000-2022.

Esta tabla, extraída de datos públicos donde manejan los datos del ministerio de Vivienda, muestra los datos establecidos para el proceso de entrega de subsidios que se han asignado y entregado, durante el gobierno de Ivan Duque Márquez siendo el más representativo el subsidio de MI CASA YA seguido de semillero de propietarios en (Informe de gestión 2018, 2022)

Tabla 40 Número de subsidios VIS y no VIS

TIPO DE SUBSIDIO	Vigencia	Suma de NÚMERO DE SUBSIDIOS	Suma de VALOR SUBSIDIO
COBERTURA NO VIS	2020	7.482	275.844.325.932
	2021	26.946	1.028.191.172.274
SUBS. CUOTA INICIAL VIS	2018	24.827	1.042.734.000.000
	2019	54.759	2.299.878.000.000
	2020	143.547	5.538.587.836.362
	2021	21.384	815.972.639.328
	2022	16.065	674.730.000.000
Total general		295.010	11.675.937.973.896

Fuente: elaboración propia Datos abiertos/ Min VIVIENDA 2000-2022 Subsidio Vis – No Vis.

Desde la base de DNP los datos referentes a Subsidios VIS y No VIS entregados durante la administración Duque representan un total de 295.010 subsidios VIS mientras que los No VIS asignados fueron 34.428 (DNP, 2022)

Tabla 41 Datos comparativos por periodos presidenciales 2000-2022

	1998-2002 Andrés Pastrana		2002-2006 Álvaro Uribe I		2006-2010 Álvaro Uribe II			2010-2014 Juan M Santos I			2014-2018 Juan M Santos II				2018-2022 Ivan Duque	
hogares*	658761		1 0092671	,17%	1 0988080	,22%		2070539	,51%		1 3408765	,76%			1 5294565	,96%
viviendas**	863392		9 278642	,27%	1 0159186	,39%		1254068	,73%		1 2604233	,96%			1 4465744	,10%
variando		SD		SD		SD			SD							5 de cada 100 habitantes
déficit	3,65%	260.513	3 6,21%	000.000		D		D			D	S			3 1%	SD
cuantitativo	7%	D	2 3,84%	D		D		200.000			D	S			7 ,50%	SD
cualitativo	6,65%	D	1 2,37%	130.000		D		D			4 8,50%				1 6,70%	SD
programas	hogar	.901	IS	V 7.018	S subsídios Urbano	70.857		IS	7.532	21.001	V IPA	0.800	2.031	4.075	T títulos de viviendas urbanas	8.448
	condos del Subsidio Vivienda Familiar	42.000	IP	V 6.962	S subsídios Rural	3.834		IP	4.15		S soluciones de vivienda Rural	6.618	00.000		M mejoramientos de vivienda	8.016
	reforma agraria y vivienda social	6.614		F financiación del gobierno 24.939	S subsídios asignados CCF	71.045	84.061	o VIS	58.169	80.000	S soluciones de vivienda	00.000	82.000		S soluciones de vivienda Rural	
	réditos de vivienda	98.682		V vivienda VIS rural 6.953	V VIVIENDA militar	9.622	5.422	réditos	93.527		V vivienda gratuita	00.000	28.402	9.037	M mi casa Ya	90.000
				F ONVIVIE NDA 19.081	C réditos FNA	03.075	36.671	viviendas iniciadas	39.700		S subsídios	40.000	74.217	38.654	C obertura FRECH	6.480'

									asignados CCF						
		réditos FNA ^C	0.143	ONVIVIE NDA ^F	99.041		iviendas Entregadas	41.025	68.594	iviendas familias afectadas por el fenómeno de La Niña ^V	3.400			iviendas iniciadas ^V	84.521
		IVIENDA militar ^V	77.410	anco Agrario ^B	9.354		nforme al congreso o viviendas iniciadas	68.594		ondo de adaptación ^F	0.518	8.238		ubsidio Semillero de propietarios ^S	5.389
		ubsidios asignados CCF ^S	29.141	ubtotal Subsidios ^S	47.878		nforme al congreso o viviendas iniciadas vis	52.919		i casa Ya ^M	1.577	46.191		ivienda gratuita ^V	90.276
		amilias beneficiadas con subsidios de VIS rural ^F	6.953	otal Soluciones ^T	84.549		nforme al congreso o viviendas licenciadas 2009-2012	07.063		obertura FRECH ^C	88.194	17.689		obertura FRECH VIS ^C	2.975
				nidades entregadas Fonvivienda ^u	8.603					obertura FRECH NO vis ^C	7.399	7.104		ubsidio Jóvenes propietarios ^S	5.389
										ejoramientos de vivienda ^M	.005				
										ONVIVIE NDA ^F	37.001				

										Viviendas Urbanas	8.238				
										viviendas iniciadas de vivienda	24.484				
datos Camacol		D	U viviendas iniciadas de vivienda	D	U viviendas iniciadas de vivienda	74.725			03.384	U signación de subsidios y programa	46.415			U viviendas iniciadas de vivienda	91.939
		D	A signación de subsidios y programa	D	A signación de subsidios y programa	43.108			2.441	C obras Culminadas	16.373			A signación de subsidios y programa	23.424
		D		D					D					C obras Culminadas	83.543
		D		D		D			D					N Número de subsidios VIS y no VIS	95.010
datos Informes entregados al congreso o por periodo.	D	I Informe al congreso Total	D	I Informe al congreso Total	84.549				01.325	I Informe al congreso Total	37.904			I Informe al congreso Total	85.000

Fuente: Elaboración propia, datos comparativos por periodos presidenciales 2000-2022

**hogares variación interanual ** Viviendas Variación interanual

Se han recopilado datos comparativos sobre la cantidad de hogares y viviendas en Colombia durante los periodos presidenciales desde el año 2000 hasta el 2022, mostrando tanto las cifras absolutas como los porcentajes de crecimiento o disminución en cada periodo.

En términos de hogares, se observa un crecimiento constante en Colombia en los últimos 20 años. El mayor incremento se registró durante el periodo presidencial de Juan Manuel Santos I (2010-2014), con un aumento del 9,2%. Durante la actual administración de Iván Duque (2018-2022), se prevé un crecimiento del 2,76% en la cantidad de hogares. Mientras que, si hablamos de relación de viviendas, también se ha experimentado un incremento constante durante las últimas dos décadas. El mayor crecimiento se produjo durante el mandato de Juan Manuel Santos I (2010-2014), con un aumento del 2,96%. Durante la administración actual de Iván Duque (2018-2022), se estima un incremento del 4,10% en la cantidad de viviendas.

Respecto al arriendo, no se cuentan con datos disponibles para algunos periodos presidenciales. Sin embargo, se puede destacar que durante el actual mandato de Iván Duque (2018-2022), se prevé una disminución del 31% en los costos de arriendo, en general, los datos muestran una tendencia positiva en cuanto al crecimiento de hogares y viviendas en Colombia a lo largo de los últimos 20 años. No obstante, también es evidente la existencia de un déficit habitacional significativo en algunas áreas del país, lo cual se refleja en la columna "Déficit".

Posterior a la verificación de los datos se puede percibir que a pesar que el país cuenta con información relacionada a la ejecución de los programas de vivienda y la implementación de políticas encaminadas a mitigar en gran parte el déficit habitacional aún se encuentran muchos baches frente al registro de datos entregados por parte de cada uno de los gobiernos, si bien es cierto desde el año 2000 se han recopilado cifras y resultados que indican reportar disminución del déficit habitacional, es determinante el no contar con los datos reales o actualizados por cada gobierno donde se contemplen las cifras de periodos pasados y no

solamente el ajuste de cada gobierno, no obstante, es importante precisar que en general cada periodo presidencial ha tenido un enfoque diferente en cuanto a la problemática de vivienda que enfrenta el país, dejando incluso de lado los avances logrados en años previos.

Así mismo, los datos base entregados mediante los diferentes informes de gestión muestran solo una parte del impacto de las políticas de vivienda en el país, que al contrastar con la información brindada por distintas entidades nacionales con relación a los índices de pobreza y vulnerabilidad no coinciden y solo en algunos casos muestran similitudes. Entidades como Camacol, Min Vivienda, DANE.

En términos de cifras podemos observar como todas las metas gubernamentales darían un total de 3.704.664 soluciones habitacionales en los últimos 20 años, pero al realizar un análisis de cada gobierno muestran acciones imprecisas, ya que en varias ocasiones presentan cifras que se contradicen y en otros casos específicamente en los informes reportados por los gobiernos de Juan Manuel Santos y Álvaro Uribe Vélez , presentan cifras de los dos periodos presidenciales totalizadas haciendo que exageren datos o se malentiendan, el ejemplo es claro, si hablamos de cifras durante el mandato presidencial de Álvaro Uribe dicho gobierno realizo 1.180.408 soluciones habitacionales mientras que Juan Manuel Santos entrego 1.739.229 soluciones habitacionales, datos que no concuerdan con la realidad y tampoco con los datos de las viviendas iniciadas por los mismos gobiernos y menos en las reportadas por Camacol.

CONCLUSIONES

1. La presente investigación permitió concluir como la política de vivienda ha entregado más de un millón de subsidios, y ha beneficiado a más de 3 millones de personas a lo largo del país, de igual manera se puede observar en la disminución del déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo; siendo los periodos de Juan Manuel Santos II e Ivan Duque los que generaron más impacto en la población más vulnerable del país pues presentaron acciones diferenciadas, aunque falto mayor focalización.

2. El programa de vivienda Gratis del gobierno iniciado por el Expresidente Juan Manuel Santos aportó de manera significativa a la reducción del déficit habitacional en la población víctima del conflicto armado, población reinsertada y reincorporada, sin embargo, su enfoque dejó de lado a la población caracterizada como en extrema pobreza y población vulnerable en general.

3. Los datos de los diferentes gobiernos reportan como el déficit habitacional ha disminuido, aunque se puede observar como la adquisición de vivienda cada vez es más difícil y los hogares colombianos se ven condicionados a vivir en la modalidad de arriendo.

4. En el programa VIPA se observa su gran aporte al permitir la adjudicación de vivienda a población de bajos recursos brindando opciones de vivienda de 70 SMLMV y 90 SMLMV, aunque este programa está activo en el momento desde el 2018 no se abrieron más cupos. Por el momento el gobierno nacional se ha enfocado en subsidios como mi Casa Ya el cual ha presentado resultados favorables, pero teniendo en cuenta el valor de MT2 y como este valor

está ligado a los salarios mínimos el aumento de las viviendas actuales que son de 135 SMLMV y de 150 SMLMV es desproporcional el aumento de la vivienda contra con el del Subsidio.

5. Del mismo modo es importante señalar como el arriendo y la compra de vivienda, cada vez son más inasequibles, ya que se vincula un hecho de especulación y movimiento desmesurado de valores los cuales provocan costos altos de hipotecas y arriendos, sobre todo en ciudades principales en donde se presentan acciones de aumento en precios o disminución de tamaño de la vivienda, vendiendo apartaestudios de 17Mts² desde 150 SMLV en modalidad VIS, haciendo que el metro cuadrado aumente su valor y por consiguiente algo de mayor tamaño será más costoso, desconociendo que el promedio de tamaño de una familia es de 3,4 miembros por hogar de acuerdo a lo indicado por el DANE, y si tenemos en cuenta que el valor de las ciudades influye en el valor del mt² en el país se puede decir que cada vez es menor el número de vivienda VIS y si es VIS el tamaño es desproporcionado al número de miembros del hogar según como lo expresan las cifras del DANE. Denotando una falta de rigurosidad con el proceso seguimiento ya que no se complementan conocimientos de valor, crédito y subsidios de manera real.

6. Así mismo, considero importante que la entrega y realización de los informes de gestión y seguimiento que se presentan al Congreso de la Republica por parte de la administración de turno, cuenten con un formato establecido con el fin de evidenciar una información más clara y concisa de cada programa de vivienda, mediante el cual se establezcan acciones desde cada gobierno y la trazabilidad desde el gobierno antecesor, generando que dicho informe cuente con cifras y datos específicos sin caer en las aproximaciones y duplicidad de información, las cuales en ocasiones no demuestran las acciones realizadas de manera correcta.

7. Los subsidios de apoyo al arriendo con el fin de propender que la población ahorre y tenga un mejor índice de crédito en las entidades financieras es importante, aunque se deben garantizar viviendas que sean apropiadas para la compra de estos hogares ya que la gran mayoría de estos son informales con ingresos menores, un ejemplo de este tipo de ejecución es la propuesta por la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante el cual brinda la oportunidad a los hogares con jefatura Femenina para acceder con mayor facilidad a la vivienda VIS y VIP. Por lo tanto, es importante identificar en las políticas de viviendas que los programas de vivienda VIP y VIS presenten alternativas para esta población dejando de lado discursos modernos que muestran a las juventudes que compartir un apartamento es bueno y que el “Coliving” (concepto que referencia a un modelo residencial comunitario) es solo una acción romantizada que distorsiona la realidad del déficit habitacional en Colombia.

Dicho lo anterior es importante resaltar **“No es que el pasado haya sido mejor es que el futuro aún no es prometedor para las nuevas generaciones”**.

BIBLIOGRAFÍA

- (ONU-Habitat), N. U. (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat*. AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE: ONU-HABITAT. Obtenido de <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/D%C3%A9ficit%20habitacional.pdf>
- Acevedo, H. A. (2017). *Análisis y Evaluación de la Sostenibilidad en Proyectos de Vivienda de Interés Social en Latinoamérica*. Barcelona, Catalunya, España: UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA.
- Agudelo, H. A. (2017). *Análisis y Evaluación de la Sostenibilidad en Proyectos de Vivienda de Interés Social en Latinoamérica*. 444. Universitat Politècnica de Catalunya. Recuperado el 2022
- Arango Ramirez y Rodriguez, f. . (2020). *Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020*. Bogota.: FEDESARROLLO.
- Arredondo, D. E. (2019). *Evaluación de la política pública de vivienda social en Colombia y su impacto en el último quinquenio (2014-2018)*. Universidad de los Andes. Obtenido de <http://hdl.handle.net/1992/43772>
- Asobancaria. (2020). *Pasado presente y futuro de la financiación de vivienda en colombia*. Bogota.: Asobancaria. Obtenido de <https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9816/capitulo1-evolucion-y-efectos-de-la-regulacion-del-credito-de-vivienda-en-colombia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Banco de la República, . (23 de 06 de 1995). Boletín 017. *Resolución externa N° 16*. Bogotá: Banco de la República. Obtenido de https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/reglamentacion/archivos/Boletin_1995_17.pdf

- Banco Mundial, B. (2004). *Informe sobre el desarrollo mundial 2004 : servicios para los pobres*. Todo el mundo: Banco mundial. Obtenido de <https://documents1.worldbank.org/curated/en/972191468320374337/pdf/26895010spanish10paper.pdf>
- CAMACOL. (2022). *Colombia Construcción en Cifras actualizado Octubre 2022*. Bogotá: Camacol . Obtenido de <https://camacol.co/nuestro-sector/informacion-economica>
- Camargo y Tarazona, A. P. (2011). Vivienda y pobreza: una relación compleja. *cuadernos de vivienda y urbanismo vol 4 No8*, 224 - 246. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5474/4410>
- Canter, D. (1977). *Psicología del lugar*. Mexico: Concepto. Obtenido de <https://books.google.com.co/books?id=VOyBAAAACAAJ>
- Caracol Radio. (25 de septiembre de 2007). *Caracol Radio*. Obtenido de https://caracol.com.co/radio/2007/09/25/economia/1190730060_484938.html
- Ceballos Ramos, O. L. (2006). POLÍTICA HABITACIONAL Y CALIDAD DE LA VIVIENDA. REFLEXIONES SOBRE LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE BAJO COSTO EN BOGOTÁ. (U. N. Colombia, Ed.) *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 148-157. Obtenido de <https://isfcolombia.uniandes.edu.co/images/documentos/6dejulioceballos.pdf>
- Ceballos, O. L. (30 de mayo de 2018). *entrevista con Miriam Kuehler*. Obtenido de <https://www.archdaily.mx/mx/972172/los-inquilinatos-en-bogota-desde-la-problematika-socioespacial-hasta-una-propuesta-arquitectonica-habitacional>
- CEPAL, N. C.-N.-P. (1999). *Un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994*. Colombia: CEPAL. Obtenido de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/5288-un-perfil-deficit-vivienda-colombia-1994>

- Chinchilla y Parra y Caceres, F. A. (2010). *Pobreza y Derechos Humanos: hacia la definición de parámetros conceptuales desde la doctrina y acciones del sistema interamericano*. Instituto Interamericano de Derechos Humanos IID. Obtenido de <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r30504.pdf>
- Colvin y Rutland, M. &. (2008). *Is Maslow's Hierarchy of Needs a Valid Model of Motivation*. Louisiana Tech University. Obtenido de <http://www.business.latech.edu/>
- Congreso de la República, C. d. (1991). *Constitucion politica de Colombia 1991*. Obtenido de Secretaria Senado: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html
- Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social y el Gobierno del Estado de México. (25 de 08 de 2021). André-Noël Roth Deubel Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social y el Gobierno del Estado de México. *conferencia "¿Eficiencia o equidad? Dilema para la gestión de las políticas públicas."*. La Universidad Autónoma Metropolitana.
- Coupé, F. (2018). *INQUILINATOS EN LATINOAMÉRICA: LA CIUDAD MIGRANTE, SOLITARIA E INFORMAL*. Obtenido de <https://la.network/inquilinatos-latinoamerica-ciudad-migrante-solitaria/>
- Cuervo-Calle, J. J. (2009). Una aproximación desde el habitar a la vivienda compartida en Niquitao, Medellín. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo 2, n.º 3, 38-71*.
- Dane. (2005). *Boletín Censo general Deficit de vivienda*. Bogotá: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - DANE.
- DANE. (2018). *Justificación de actualización de los datos del NBI*. todo el país (colombia): Departamento Administrativo de estadística. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/CNPV-2018-NBI-justificacion-actualizacion-febrero-2021.pdf>

- DANE. (2021). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida ECV 2021*. Bogotá: DANE. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/presentacion-rueda-de-prensa-deficit-hab-2021.pdf>
- DANE, D. A. (2009). *Metodología Déficit de Vivienda*. Bogotá: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf
- DANE, D. A. (2011). *Boletín Pobreza Final*. Bogotá: DANE. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/pobreza/boletin_pobreza_2011.pdf
- DANE, D. A. (2012). *Declaración –Comité de Expertos- Pobreza, pobreza Extrema y desigualdad*. Todo el país (Colombia): DANE. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/pobreza/declaracion_expertos_pobreza_2012.pdf
- DANE, D. A. (2014). *Encuesta multipropósito . 20 municipios de la sabana y 11 cabeceras de provincia del departamento de Cundinamarca y en su segunda edición presenta los resultados de la ciudad de Bogotá*: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - DANE. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/multi/Presentacion_EM_2014.pdf
- DANE, D. A. (2021). *Información Pobreza monetaria con enfoque diferencial*. Bogotá: DANE. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/pobreza/2021/Presentacion-pobreza-monetaria-con-enfoque-diferencial.pdf
- De los Cobos, F. (1990). Elementos para la construcción de la cultura. En C. d. Hacienda (Ed.), *Presentado en el 2º Congreso de Economía Regional de Castilla y León*. Castilla: Consejería de Economía y

Hacienda. Obtenido de

http://www.jcyl.es/jcyl/cee/dgeae/congresos_coreg/CERCL/INDEX.HTM

Densidad familiar 24 sep. (24 de Septiembre de 2022). *Portafolio*. Obtenido de

<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/densidad-familiar-pasara-de-3-a-2-6-personas-por-hogar-del-2022-a-2042-571620>

Dirección de Vivienda Rural. (2021). *Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social*

Rural - PNVISR 2017. Bogotá: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO – MVCT.

Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2021-08/plan-nacional-de-construccion-y-anexo-a-cronograma.pdf>

DNP, D. a. (2022). *DNP- vivienda*. Obtenido de <https://www.gov.co/buscador/vivienda>

Documento Conpes 3195. (2002). *Informe presentado al congreso de la republica conpes 3195*. Bogotá:

DNP.

Donald, J. M. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe. *CEPAL*

- *SERIE Manuales No 38*, 1-190. Obtenido de

https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5602/S0410827_es.pdf

Easterlin, R. A. (2003). Building a Better Theory of Well-Being. 1-61. Obtenido de

<https://www.econstor.eu/bitstream/10419/20411/1/dp742.pdf>

ECHEVERRY, G. Y. (22 de 12 de 1999). *Departamento Nacional de Planeación-Unidad de analisis*

Macroeconomico. Obtenido de Upac: Evolución y crisis de un modelo de desarrollo:

<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios%20Economicos/128.pdf>

Estudios Económicos de la OCDE. (2019). *Estudios Económicos de la OCDE COLOMBIA*. OCDE.

FEDESARROLLO. (2020). *Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria 2020*. Bogotá:

FEDESARROLLO.

Feres y Mancero, J. C. (2001). El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en América Latina. *Estudios estadísticos Serie 7*, CEPAL. Obtenido de

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4784/S0102117_es.pdf?sequence

Funcion Publica. (2022). *Funcion Publica*. Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101>

Giraldo y Otros, F. J. (2006). *HÁBITAT Y POBREZA ; LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO DEL MILENIO DESDE LA CIUDAD*. Bogotá: ONU-Hábitat.

Giraldo, F., García, J., Ferrari, C., & Bateman, A. (2007). *Urbanizacion para el desarrollo humano*. ONU-Habitat. Obtenido de <https://es.slideshare.net/ComisionprogramaticaPDA/libro-onu-habitat-urbanizacion-para-el-desarrollo-humano-incluidos-anexos>

GUTIERREZ, A. R. (2014). *LA CRISIS DE VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA ES EXPLICADA POR LAS*

DIRECTRICES QUE ESTÁN IMPLEMENTANDO LOS DISTINTOS GOBIERNOS. (U. J. LOZANO, Ed.)

Obtenido de

<https://expeditiorepositorio.utadeo.edu.co/bitstream/handle/20.500.12010/3429/Proyecto-de-Grado-Vivienda-Social-2-49.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Haramoto, E. (1998). CONCEPTOS BASICOS SOBRE VIVIENDA Y CALIDAD. *Instituto de la Vivienda FAU-U. de Chile*, 1-10. Obtenido de

https://cursoinvi2011.files.wordpress.com/2011/03/haramoto_conceptos_basicos.pdf

Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 24, núm. 1, 1-36. Obtenido de

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.redalyc.org/pdf/748/74830875016.pdf

INFORME AL CONGRESO 2010-. (2014). *INFORME AL CONGRESO PROSPERIDAD PARA TODOS MÁS EMPLEO, MENOS POBREZA Y MÁS SEGURIDAD*,. Bogotá: DNP Departamneto Nacional de Planeacion.

Informe de gestion 2018. (2022). *Informe de gestion presentado al congreso de la republica Presidencia de la Republica Informe de gestion PACTO POR COLOMBIA PACTO POR LA EQUIDAD*. Bogotá: DNP departamento administrativo de Planeacion.

Informe Presidencia. (2018). *Informe al congreso Presidencia de la Republica Informe al Congreso "TODOS POR UN NUEVO PAÍS"*. Bogotá: DNP- Departamento Nacional de Planeacion.

Instituto Interamericano de Derechos Humanos,. (2010). hacia la definición de parámetros conceptuales desde la doctrina y acciones del Sistema Interamericano. (IIDH., Ed.) *Pobreza y Derechos Humanos*, 18-19. Obtenido de <https://www.iidh.ed.cr/multic/defaultIIDH.aspx?Portal=IIDH>

Kast Rist, & M. (1975). Mapa extrema pobreza. *ODEPLAN*. Obtenido de https://bibliotecadigital.uchile.cl/permalink/56UDC_INST/litqr/alma991002403919703936

Kast Rist, & M. (1975). Mapa extrema pobreza. *ODEPLAN*. Obtenido de https://bibliotecadigital.uchile.cl/permalink/56UDC_INST/litqr/alma991002403919703936

Kuehler., V. A. (2021). Los inquilinatos en Bogotá: desde la problemática socioespacial hasta una propuesta arquitectónica habitacional". *Universidad Técnica de Viena*, 60-73. Obtenido de <https://www.archdaily.mx/mx/972172/los-inquilinatos-en-bogota-desde-la-problematica-socioespacial-hasta-una-propuesta-arquitectonica-habitacional>> ISSN 0719-8914

Maslow, A. (1943). La Pirámide de Maslow en la evolución. (págs. 1-2). U SALLE. Obtenido de <https://www.ulasalle.edu.bo/es/images/ulasalle/postgrado/geastioncapitalhumano2016/modulo3/PAPER-PIRAMIDE-DE-MASLOW.pdf>

Min Vivienda, M. d. (2022). *Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip>

Ministerio de vivienda. (2018). *Sala de prensa Min Vivienda - Colombia supero la meta del deficit habitacional consignada en el Plan Nacional de Desarrollo*. Obtenido de <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/colombia-supero-la-meta-del-deficit-habitacional-consignada-en-el-plan-nacional-de-desarrollo>

Moser, C. (2005). "New Frontiers of Social Policy". *Banco Mundial*, 12-15. Obtenido de <http://hdl.handle.net/10986/16195>

Ocampo Ríos, S. C. (2014). Lógicas de reproducción del inquilinato en Medellín: Entre permanencias y tránsitos. Universidad Nacional de Colombia. Obtenido de <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/75147>

ORTIZ, C. A. (2003). ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS CREDITICIAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (1990-2003). *Tomo 1*. Bogotá: UNIVERSIDAD DE LOS ANDES.

Pasca, L. G. (2014). LA CONCEPCIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS OBJETIVOS. MADRID: Universidad Complutense de Madrid. doi:https://www.ucm.es/data/cont/docs/506-2015-04-16-Pasca_TFM_UCM-seguridad.pdf

Pérez, E. (2009). Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional, CENAC. *Cuadernos de vivienda y urbanismo vol 2 No 3*, 124-151. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5504>

Perez, J. A. (1997). MOTIVACION Y SATISFACCION LABORAL: RETROSPECTIVA SOBRE SUS FORMAS DE ANALISIS. *Universidad de Extremadura - REIS - 80*, 133 - 167. Obtenido de https://reis.cis.es//REIS/PDF/REIS_080_08.pdf

Plan Nacional de desarrollo Estado Comunitario: desarrollo para todos,. (2006). *Estado Comunitario: desarrollo para todos*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeacion.

Planeación-DNP, D. N. (Septiembre de 2007). Obtenido de https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Vivienda%20Agua%20y%20Desarrollo%20Urbano/DU/3%20-%20Estrategia%20Nacional%20Suelo%20Vivienda%20Hogares_BI.pdf?

Presidencia de la Republica. (1998). *PLAN DE GOBIERNO CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ* . Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.

Presidencia de la Republica. (1998). *PLAN DE GOBIERNO CAMBIO PARA CONSTRUIR LA PAZ GESTIÓN PÚBLICA ORIENTADA A RESULTADOS COMPROMISOS SECTORIALES 2002*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.

Presidencia de la Republica. (2002). *HACIA UN ESTADO COMUNITARIO*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeacion.

Presidencia de la republica. (2006). *Prensa presidencia*. Obtenido de http://historico.presidencia.gov.co/prensa_new/sne/2005/mayo/31/09312005.htm

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. (2010). *PLAN DE GOBIERNO MÁS EMPLEO, MENOS POBREZA Y MÁS SEGURIDAD 2010-2014*. Bogotá: DNP Departamento Nacional de Planeacion.

Presidencia de la Republica 2018-2022. (2018). *Plan de desarrollo PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD 2018-2022*. Bogotá: DNP departamento Nacional de Planeacion.

Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,. (2006). *Informe al congreso 2006*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeacion DNP.

Presidencia de la Republica Informe al Congreso HACIA UN ESTADO COMUNITARIO,. (2010). *Informe al Congreso*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeacion.

Presidencia de la Republica Informe al Congreso,. (2018). *Informe al congreso*. Bogotá: DNP- Departamento Nacional de Planeacion.

Presidencia de la Republica, 2. (2014). *TODOS POR UN NUEVO PAÍS ES CONSTRUIR UNA COLOMBIA EN PAZ EQUITATIVA Y EDUCADA 2014-2018*. Bogotá: DNP, Departamento Administrativo de Planeacion.

Reggiani, O. (2019). Un Río, Dos ciudades. Formas de usar, habitar y mirar. *Sociedad de Estudios Morfológicos de argentina*, 1-15. Obtenido de https://rid.unrn.edu.ar/bitstream/20.500.12049/3970/1/Semapatag2019_Oreggiani.pdf

Revista Integración Financiera N° 38. (Agosto 2014). Grandes aportes a Colombia. *Revista Integración Financiera N° 38*, 12-13.

Rojas y Fuentes, N. &. (2001). Economic Theory and Subjective Well-being: Mexico. *Social Indicators Research*, 289–314. Obtenido de <https://link.springer.com/article/10.1023/A:1007189429153#:~:text=A%20main%20assumption%20in%20economic,satisfaction%20but%20not%20to%20income.>

ROJAS, E. (2009). *CONSTRUIR CIUDADES MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y CALIDAD DE VIVIENDA URBANA*. WASHINGTON DC: BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO.

- Salas, J. (2016). Tugurización y necesidades de habitabilidad básica, remoras a la cohesión en latinoamérica. *Pensamiento iberoamericano*, 207 - 230. Obtenido de <https://issuu.com/segibpdf/docs/rpi-n1>
- Secretaria del Habitat. (2007). *INFORME TÉCNICO DE SOPORTE DE LA POLÍTICA INTEGRAL DE HÁBITAT*. Bogotá: INCLUSIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD MISIÓN HABITAT BOGOTÁ. Obtenido de https://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/25733/DTS_politica.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- SEN, A. (1997). Desigualdad y desempleo en el Europa Contemporánea. *Revista Internacional del Trabajo vol 136 Nro 2*, 169 - 186. Obtenido de <http://ilo.org/public/spanish/revue/download/pdf/sen972.pdf>
- Szalachman, R. (1999). un perfil del déficit de vivienda en Colombia, 1994. *financiamiento del desarrollo*, 83. Obtenido de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5288/1/S9970487_es.pdf
- Villaveces, J. N. (2007). Política de vivienda: Alcances y Perspectivas. *Universidad Ciencia y desarrollo*, 1-12. Obtenido de <http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/>
- YORY, C. M., SÁNCHEZ RUIZ, J. E., GUTIÉRREZ FLOREZ, F., & ZULETA. (2009). HABITAT – CONCEPTUALIZACIÓN / TOPOFILIA. *Escuela del Hábitat - CEHAP*, 1-181. Obtenido de https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/51627/Que_%20es_%20el_%20habitat.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Zulaica, L., & Celemín, J. P. (diciembre de 2008). Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y

de la aplicación de métodos de asociación espacial. (P. U. Chile, Ed.) *Revista de Geografía Norte Grande*, 129-146. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30011629007>