

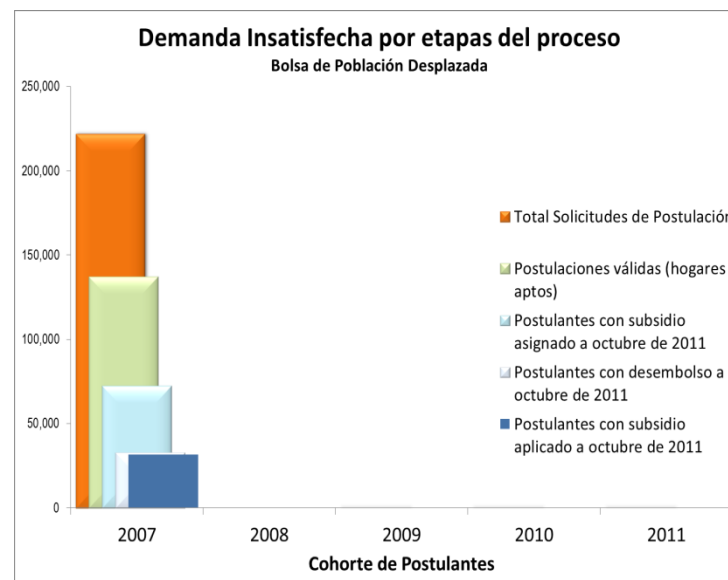
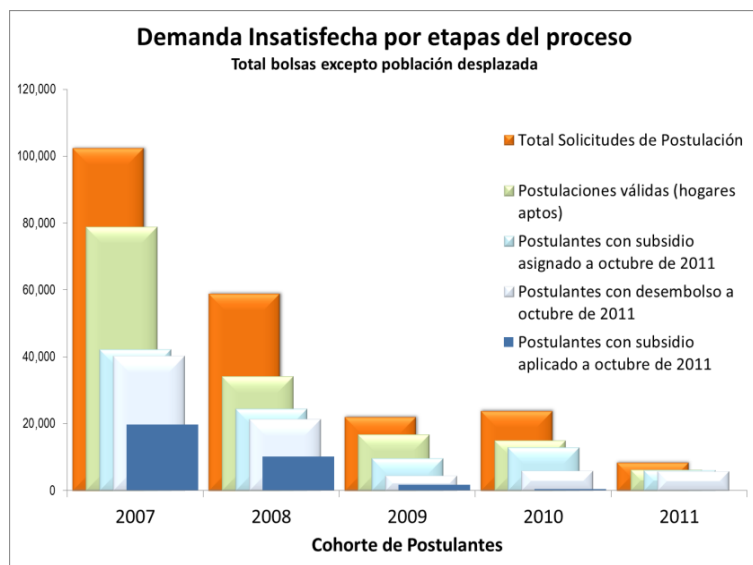
Limitantes de la Política Nacional de Vivienda o Por qué los Subsidios Familiares de Vivienda no resuelven el Déficit Habitacional.

**Ismael A. Molina Giraldo.
Septiembre de 2012**

Lo que va de las declaraciones a las realizaciones: Elementos para afirmar que hay un crisis de resultados en la Política de VIS

- Déficit habitacional persistente y creciente.
 - Dinámica de oferta menor a la formación de hogares.
 - Paralización del la asignación de subsidios
- Aparecimiento de nuevos pobres urbanos.
 - Pobres con vivienda y sin derechos al disfrute da la ciudad.
- Rechazo de las viviendas por parte de los beneficiarios del SFV
 - Casos de Santa Ana en Soacha, Nueva Castilla en Ibagué y Proyecto de La Mesa.

Evidencia: Cobertura



INDICADORES PORCENTUALES DE DEMANDA POR SUBSIDIOS 2007-2011

Proceso	Cobertura	Desplazados	Otras Bolsas	Total
Asignación	% Rechazados en Postulación.	36.8%	29.7%	33.4%
	% Asignados sobre total de postulaciones	32.7%	46.0%	39.1%
	% Asignados sobre Demanda Válida - (Cobertura).	51.8%	65.4%	58.8%
Legalización	% Renunciados/ Asignados	0.1%	4.8%	6.0%
	% Legalizados/Asignados	42.8%	32.7%	37.0%
	% Legalizados/Total Postulaciones Válidas	22.2%	15.0%	14.5%

Fuente: FONVIVIENDA, Sistema de Información de Administración del Subsidio y Cálculos de la UT Econometría-DINP. Información con corte a Diciembre de 2011

Fuente: Evaluación de la Política de VIS, DNP- Consultor Econometría –DINP. Octubre de 2011. Información con base al año de postulación.

Las fallas de mercado por parte de la Oferta.

- Disponibilidad y costos de tierra urbana.
 - Efectos de la ley 388 de 1997 y las actuaciones de las autoridades ambientales.
 - Los constructores frente los instrumentos de gestión del suelo.
 - La formación de precios del suelo o los constructores como impulsores de los precios.
 - Los precios del suelo como porcentaje del precio de la vivienda.
 - Acceso a los SSPP: disponibilidad técnica o disponibilidad efectiva.

Subsidios y Precios de VIS

Valor promedio por solución por modalidad según año de radicación (millones de pesos)

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Adquisición de vivienda	18.1	17.5	23.5	26.8	36.4	35.9
Construcción en sitio propio disperso	12.8	14.3	22.4	15.2	17.7	21.3
Construcción en sitio propio nucleado	14.3	13.0	20.2	22.0		
Vivienda saludable	6.1	6.7	7.3	8.6		
Mejoramiento de vivienda	5.4	5.8	7.1	7.1		
Total general	16.9	14.9	22.5	24.6	36.1	34.0

Fuente: SIVIS. Estadísticas oficiales de FINDETER.

Valor promedio del subsidio por solución por modalidad según año de inicio de obra (millones de pesos)

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Adquisición de vivienda	9.4	9.6	10.4	10.9	12.1	14.0
Construcción en sitio propio	8.7	9.2	10.2	10.2	9.6	
Mejoramiento de vivienda		4.9	5.3	5.1	8.2	

* Fuente: Sistemas de Información para Proyectos de Vivienda - SIPV. MAVDT.

– Barreras de entrada a los oferentes en el sector de VIS:

- Barreras institucionales
 - Las normas sismo-resistentes
 - Las exigencias de experiencia mínima
 - Valorización de utilidad en la VIS/VIP
- Barreras financieras.
 - Formas de pago de pago de las VIP
 - Tiempo de pago de las VIS/VIP
- Restricciones al uso de los recursos del SFV en la oferta de proyectos.

Las fallas de mercado en la Demanda

- Información asimétrica entre oferta y demanda.
 - Desconocimiento de procesos de acceso a los SFV.
 - Tiempos excesivos de espera.
 - Calidad de vivienda
- Estructura de mercado adversa a la competencia.
 - Mercado de Demanda
- La no organización de la demanda o el desconocimiento de la experiencia de las OPV.
 - La falta de organización de demanda incrementa los costos de transacción.
 - Satanización de la organización de demanda como cobros indebidos

Tiempo promedio por etapas del proceso 2007-2011

Valores en meses

Tiempo Promedio por Etapas del Proceso (meses promedio)	Bolsa de Población Desplazada	Otras Bolsas	Total
Entre postulación y asignación*	13.2	5.5	8.9
Entre asignación y legalización*	17.0	20.5	18.9
Entre postulación y legalización*	29.5	26.1	27.6
Entre postulación y legalización percepción desde los beneficiarios**	26.9	25.9	26.4

* Fuente: FONVIVIENDA, Sistema de Información de Administración del Subsidio y Cálculos de la UT Econometría–DINP **Fuente: UT-Econometría DINP. Encuesta Directa a Beneficiarios (2007-2008).

Las fallas la institucionalidad sectorial

- La centralización de recursos y decisiones.
- Incorporar la gestión de riesgo en los proyectos VIS/VIP.
- Menosprecio a las entidades territoriales.
- Falta de control, evaluación, seguimiento e interventoría a los proyectos de VIS/VIP.
- Fallas en los sistemas de información.
- Limitada capacidad operativa de Fonvivienda.
- Demoras excesivas en la asignación y cobro de los SFV.

Alternativa de Política de Vivienda

Se propone estructurar una política de vivienda en donde se reflejen los siguientes elementos:

- Una fuerte intervención estatal en el mercado del suelo urbano, y obligatoriedad del cobro de la Plusvalía.
- Fortalecimiento y viabilización de los sistemas alternativos de financiamiento para VIS (leasing inmobiliario, ahorro voluntario contractual, arrendamiento con opción de compra, entre otros).
- Mecanismos para la promoción de oferta de vivienda de interés social (vitrinas inmobiliarias, incentivos a las CCF y fortalecimiento de los municipios en calidad de oferentes de vivienda, etc.).
- Promoción de mecanismo de organización de la demanda y el acompañamiento de para mejorar la calidad de las soluciones.
- Fortalecimiento de los programas de mejoramiento de vivienda, MIB y entornos.

- la focalización en la población de más bajos ingresos para asegurar la salida de las familias de la situación de déficit de la vivienda, particularmente para aquellos que no tienen acceso a sistemas de financiación ni capacidad
- Un sistema de asistencia técnica para los departamentos centrada en las unidades regionales de promoción de vivienda.
- Promover la utilización de los sistemas prefabricados, en la provisión de vivienda de interés prioritario, con las correspondientes exigencias de calidad.
- Un sistema de seguimiento y evaluación de proyectos a cargo de Fonvivienda a través de mecanismos de interventoría y supervisión.
- Un sistema de información integral que permita un monitoreo independiente, continuo, confiable sobre la totalidad de la política de vivienda y un sistema eficiente de cruces de base de datos.
- Modificar los requisitos y la calificación para la certificación de elegibilidad, de manera que incorpore exigencias sobre la gestión de riesgo de los proyectos y el aseguramiento del suministro de servicios públicos básicos.