

Caja de *Resonancia*

# BOLETÍN

2024

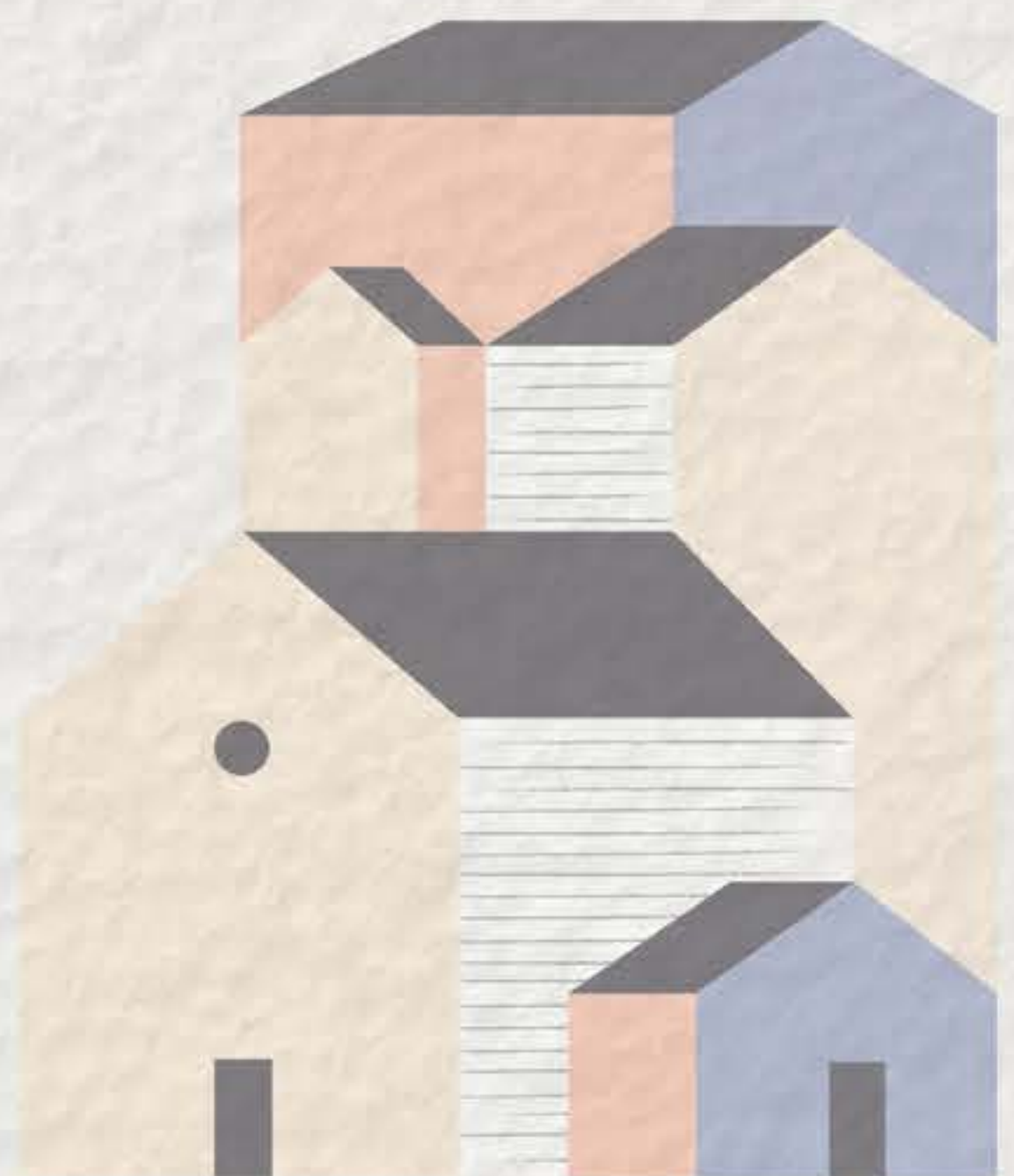




# BOLETÍN DE VIVIENDA

## TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción .....	3
2. El fondo de Vivienda de Interés Social .....	4
2.1. Generalidad .....	5
2.2. Definiciones Generales .....	5
2.3. Naturaleza del FOVIS .....	8
2.4. Objetivos del Subsidio Familiar de Vivienda .....	9
2.5. Marco Normativo General .....	9
2.6. Marco Institucional .....	10
2.7. Subsidios de Vivienda Otorgados por las Cajas de compensación Familiar .....	11
2.8. Esquema Operacional del FOVIS .....	12
2.9. Programas de Vivienda a Nivel Nacional .....	13
3. Dinámica del Fondo de Vivienda de Interés Social .....	14
4. Desafíos de la Vivienda Social y Nuevos Esquemas de Subsidio .....	43
5. Reflexiones .....	49
6. Bibliografía .....	51





# 1.

## INTRODUCCIÓN

La forma en que los hogares ejercen la posesión sobre una determinada solución habitacional tiene implícitos factores económicos de distribución del ingreso y de calidad de vida, es por ello que, una política habitacional adecuada debe estar enfocada a que la vivienda se configure como una determinante económica para la movilidad social y el desarrollo socioeconómico de los hogares. En este sentido, este boletín pretende divisar el aporte del Sistema de Compensación Familiar a los indicadores de tenencia de vivienda, su relevancia en el territorio, y plantear los desafíos a los cuales se enfrenta el sector de cara al contexto nacional.

En este sentido, de acuerdo con los objetivos del Sistema de Compensación Familiar, a través de este Boletín se esbozarán primero los servicios y subsidios ofrecidos por las CCF para entender posteriormente de manera integral la política pública de vivienda del país, en donde, la interacción institucional y el trabajo conjunto son las bases para el adecuado funcionamiento del sistema nacional de vivienda. Así, el primer apartado realizará una síntesis sobre la operación del Fondo de Vivienda de Interés Social y los enfoques de la política pública en materia de vivienda, seguido de la presentación del comportamiento de los subsidios y los proyectos de vivienda de interés social de las Cajas de Compensación Familiar durante el año 2023, para posteriormente hacer un balance sobre el estado actual del sector inmobiliario, los retos que afronta y esbozar la propuesta de dos nuevos esquemas de operación de subsidios de vivienda enfocados en la política pública de reactivación económica del sector constructor en el país.

## 2.

## EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Desde 1991 con la creación del Fondo de Vivienda de Interés Social - FOVIS -, las Cajas de Compensación Familiar se han constituido como actores fundamentales de la política pública habitacional. Por medio de los subsidios de vivienda de interés social y las diferentes actividades en términos de promoción de oferta, las CCF han aportado a disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda. Es así como, en los últimos 8 años se han asignado 462 mil subsidios por un valor de \$10.5 billones en mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, adquisición de vivienda nueva y usada, entre otras modalidades.

La entrega de subsidios implica un esquema operativo que debe responder a los lineamientos de política brindados por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (MVCT), a los requerimientos de las entidades de control como la Superintendencia de Subsidio Familiar (SSF), a la Contraloría General de la República (CGR) y a la estructura organizacional de cada CCF, que al ser entidades privadas sin ánimo de lucro, tienen autonomía en la ejecución y planeación de los procesos de operación que buscan satisfacer las necesidades de sus afiliados.

Así es importante contar con un documento técnico que aborde de manera general los aspectos operativos del Fondo de Vivienda de Interés Social para el entendimiento e información sobre el direccionamiento de los esfuerzos de las CCF en materia de reducción del déficit habitacional, en donde a partir del acompañamiento técnico y operativo por parte Asocajas se ha logrado plasmar una guía que compila los aspectos asociados a la entrega del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por las Cajas a través de los recursos del FOVIS. En este sentido, es importante mencionar que esta es una herramienta instructiva tanto para las personas que quieren acceder al subsidio de vivienda, como para cualquier entidad pública o privada que haga o quiera hacer parte del ecosistema de Vivienda Social en Colombia, y no reemplaza en ningún momento los lineamientos brindados por las entidades que diseñan y regulan la política de vivienda de interés social, así como los manuales y procedimientos internos de cada entidad.

La guía se construye sobre 3 ejes principales. El primero se enfoca en los aspectos generales y de contexto del FOVIS relacionados con la entrega del subsidio, el segundo presenta los diferentes beneficios que las CCF pueden entregar a sus afiliados a través de la gestión de los recursos, y finalmente el tercer eje aborda de forma detallada los procesos relacionados con la entrega de subsidio de vivienda de interés social a los afiliados al Sistema de Compensación Familiar.



## **2.1 GENERALIDAD:**

Los subsidios brindados por las Cajas de Compensación, el Gobierno Nacional, y las entidades territoriales, son un mecanismo indispensable para que las familias de menores recursos puedan lograr el sueño de tener una vivienda propia. En el sector vivienda se otorgan subsidios tanto públicos como privados. Los subsidios públicos están a cargo del Gobierno Nacional, y de las entidades territoriales como son los departamentos y municipios. Los subsidios otorgados por la Cajas de Compensación Familiar son recursos provenientes del aporte de los empleadores al régimen de subsidio familiar que corresponden al 4% de la nómina. Ahora bien, el subsidio familiar es una prestación social que se paga en dinero, especie, y servicios a los trabajadores formales afiliados a las Cajas de Compensación Familiar del país con los cuales se pretende aliviar la carga económica que representa el sostenimiento familiar.

## **2.2 DEFINICIONES GENERALES:**

Obtener una solución de vivienda requiere de una planeación financiera a largo plazo para lo cual es fundamental el subsidio familiar y todos los elementos que lo componen. A continuación, se definen las principales variables que permiten entender el ecosistema de vivienda y los requerimientos para una efectiva asignación y legalización de los subsidios.

### **• SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA GUBERNAMENTAL:**

Es el aporte estatal en dinero o en especie entregado por una entidad de orden nacional o territorial como municipios o gobernaciones, el cual por regla general se entrega por una única vez al beneficiario y constituye un complemento del ahorro y los recursos propios del hogar para el acceso a una solución de vivienda.

### **• SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE LAS CCF:**

Los subsidios de vivienda de las Cajas de Compensación son un aporte en dinero que se entrega, por única vez, a familias afiliadas al Sistema de Compensación Familiar que cumplan con los requisitos previstos en la normatividad vigente y que devenguen hasta 4 SMMLV.

### **• FOVIS:**

Es el Fondo de Vivienda de Interés Social, administrado y operado por las Cajas de Compensación Familiar, constituido por la Ley 49 de 1990, a través del cual se otorgan subsidios y se constituyen proyectos relacionados con la vivienda de interés social.

### **• CIERRE FINANCIERO:**

Es la suma de recursos que el hogar debe acreditar para poder obtener el valor total del costo de una solución de habitacional, entre los cuales se encuentran el ahorro o recursos propios, el subsidio de vivienda, crédito, cesantías, cuotas iniciales, entre otros.

**CRÉDITO:**

Es un préstamo que se otorga a un hogar para financiar hasta el 80% del valor de la solución habitacional a la cual se quiera acceder, el cual es otorgado por entidades que se encuentren dentro del sistema financiero y/o las CCF que lo ofrezcan, para cuyo efecto el hogar debe contar con capacidad de endeudamiento y encontrarse bancarizado.

**• CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO:**

Es el capital máximo al cual una persona puede acceder sin que exceda el gasto soportable, que, para el caso de vivienda, debe ser menos del 35% de los ingresos totales del hogar. La capacidad se encuentra dada por el balance entre los ingresos y gastos del hogar mensualmente.

**• AHORRO PROGRAMADO:**

El ahorro programado es un sistema de ahorro que funciona con depósitos periódicos por un tiempo determinado destinados para un fin específico. Dicho ahorro le permitirá al hogar acceder más fácilmente a la vivienda en tanto permite el cierre financiero. Igualmente, es un factor que se tiene en cuenta dentro de la fórmula de calificación del hogar para la asignación del subsidio, en donde, entre mayor cantidad de ahorro exista tendrá un mayor puntaje y por ende mayor posibilidad de que le sea asignado un subsidio.

**• PUNTAJE DE CALIFICACIÓN:**

Es el resultado de una fórmula que involucra criterios socio económicos entre los cuales están: el puntaje del Sisbén, conformación del hogar, tiempo y cantidad de ahorro del hogar, y cantidad de veces que el hogar se ha postulado a un subsidio. Dicho puntaje determinará el lugar en el cual se ubica el hogar dentro de una lista elegible para el otorgamiento del subsidio de acuerdo con la capacidad presupuestal de la Caja.

**• VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP):**

Son viviendas nuevas que cumplen con los elementos de habitabilidad definidos por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, cuyo valor máximo se encuentra determinado por el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 *Colombia Potencia Mundial de la Vida*, donde para el año 2024 debe ser igual o menor a los 90 SMMLV, con excepción de los departamentos de San Andrés y Providencia, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés, y Guainía<sup>1</sup>. En el caso de los municipios catalogados como aglomeración el valor de la vivienda de interés prioritario podrá ser de hasta 110 SMMLV.

**• VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS):**

Son viviendas nuevas que cumplen con los elementos de habitabilidad y cuyo valor máximo se encuentra determinado por el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 *Colombia Potencia Mundial de*

1. De acuerdo con lo planteado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 los municipios y distritos que hacen parte de las aglomeraciones de más de un millón de habitantes o que cuentan con condiciones de infraestructura complejas que generan presiones sobre la producción de vivienda y afectaciones sobre la rentabilidad para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, cuentan con condiciones que ameritan la aplicación de la excepción en el precio límite de la vivienda de interés social contemplada en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.



la Vida, que actualmente debe ser igual o menor a los 135 SMMLV, con excepción de los departamentos de San Andrés y Providencia, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés, Guainía y en el caso de los municipios catalogados como aglomeración el valor de la vivienda de interés social podrá ser de hasta 150 SMMLV.

Los subsidios de vivienda de interés social se pueden entregar en distintas formas de acuerdo con la demanda de los hogares, para lo cual existen unas modalidades establecidas que permiten acceder a soluciones habitacionales acordes a las necesidades de estos, las cuales se definen a continuación:

- **“Adquisición de vivienda nueva:** *“Modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de pre-venta, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada”.*
- **Adquisición de vivienda usada:** *“Modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta aquella que estando terminada ya ha sido habitada y cuya licencia de construcción ha sido expedida en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente vigente al momento de expedición de esta”.*
- **Construcción en sitio propio.** *“Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de esta en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante”.*
- **Mejoramiento de vivienda.** *“Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su asignación, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes”<sup>2</sup>.*
- **Concurrencia de subsidios:** *Se entiende como una alternativa que permite a las familias que ganen menos de 2*

2. Decreto 1077 de 2015. Ministerio de Vivienda. Régimen Reglamentario del Sector Vivienda.

*SMMLV comprar vivienda uniendo los subsidios de los diferentes actores, disminuyendo el monto de aporte de recursos propios. Las entidades otorgantes de los subsidios de vivienda que se pueden concurrir son: el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación, las entidades territoriales, y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones a nombre de los trabajadores. Estos subsidios se pueden utilizar de manera concurrente mediante los siguientes tipos de concurrencia:*

### **CONCURRENCIA DE SUBSIDIOS NACIONALES**

Unión de subsidios de Cajas de Compensación Familiar con el subsidio otorgado por los programas gubernamentales de vivienda (Fonvivienda). Dicho subsidio es de 30 SMMLV otorgados por la Caja y 20 SMMLV otorgado por el Gobierno Nacional, para un total de 50 SMMLV.

### **CONCURRENCIA DE SUBSIDIOS TERRITORIALES**

Unión de subsidios de vivienda de Cajas de compensación Familiar con el subsidio otorgado por Fonvivienda, y adicionalmente el subsidio focalizado por regiones el cual dependiendo del sitio y el programa que se encuentre vigente en Gobernación o Alcaldías puede alcanzar hasta los 60 SMMLV.

## **2.3 NATURALEZA DEL FOVIS**

Las Cajas de Compensación a partir de la Ley 49 de 1990 tienen la obligación de constituir un fondo para el otorgamiento subsidio familiar de vivienda, el cual, será asignado en dinero y entregado al beneficiario de este, en seguimiento de las políticas trazadas por el Gobierno Nacional. Dicho Fondo de vivienda es destinado para los afiliados de las Cajas de Compensación Familiar con ingresos inferiores a 4 SMMLV, y cuenta con un cociente de recaudo, el cual se asigna de acuerdo con el promedio de personas afiliadas a cargo y aportes anuales del año inmediatamente anterior. El FOVIS es constituido en promedio por el 11% de los aportes del 4% realizados por los empleadores, destinado a vivienda de interés social. Los recursos de los Fondos y es destinado al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social según el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "estarán constituidos por las transferencias mensuales que realice la Caja de Compensación Familiar, de acuerdo con los porcentajes sobre los aportes establecidos para cada caso y destinados al Subsidio Familiar de Vivienda..."

Con estos recursos, además de otorgar subsidios para la adquisición, construcción, mejoramiento o arrendamiento de viviendas de interés so-



cial, se pueden financiar proyectos de vivienda de interés social, proyectos de acompañamiento social por parte de las CCF a sus afiliados, adquisición y adecuación de lotes para proyectos de vivienda, otorgamiento de créditos hipotecarios, o destinar los recursos para programas integrales de renovación urbana. El consejo directivo de cada una de las cajas es el encargado de establecer la hoja de ruta, la viabilidad, y la proyección de la utilización del Fondo de Vivienda de Interés Social garantizando una liquidez mínima para el pago de los subsidios.

## 2.4 OBJETIVO GENERAL DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR

### OBJETIVO PRINCIPAL

Disminuir el déficit habitacional de vivienda de los trabajadores afiliados al Sistema de Compensación Familiar con ingresos inferiores a 4 SMMLV de manera colaborativa con las Entidades del Orden Nacional y Municipal

### OBJETIVOS SECUNDARIOS

- Brindar subsidios para la compra, mejoramiento, construcción y arrendamiento de viviendas de interés social en las zonas rurales y urbanas.
- Mejorar la calidad de vida de los hogares a través de la oportunidad de acceder a condiciones de vivienda digna.
- Realizar actividades de promoción de oferta de vivienda de interés social en los territorios.
- Brindar un acompañamiento social a los afiliados para lograr con éxito la compra y habitabilidad de la vivienda nueva.

## 2.5 MARCO NORMATIVO GENERAL

Desde 1990, con el artículo 68 de la Ley 49, se crea el Fondo de Vivienda de Interés Social FOVIS, como mecanismo de asignación de los recursos de las prestaciones sociales para ayudar a que los trabajadores de menores ingresos puedan acceder a los Subsidios de Vivienda Familiar (SVF).

El subsidio de vivienda de interés social familiar se encuentra reglamentado principalmente bajo el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 el cual dicta las disposiciones en cuanto a montos de asignación, modalidades, requisitos, y condiciones de entrega del subsidio familiar de vivienda.

De igual forma, por medio de la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 del 2021 se busca cumplir con los objetivos de generar acciones que permitan integrar la oferta y la demanda de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), además de promover esquemas de financiación para hogares de bajos ingresos, y fomentar la financiación para la adquisición de vivienda.



## 2.6 MARCO INSTITUCIONAL

Para otorgar el subsidio de vivienda familiar las Cajas de Compensación cuentan con un entorno a través del cual se generan acciones conjuntas entre entidades, dentro de las cuales se destacan tres grupos principales: las hacedoras de política o quienes dan los lineamientos de la política pública requerida para la implementación del subsidio, las relacionadas con la inspección vigilancia y control, y finalmente las instituciones de apoyo transversal a la gestión, que agrupa las instituciones con la que se requiere un trabajo continuo y coordinado para tener una adecuada implementación de los temas relacionados con la entrega de los subsidios de vivienda Familiar de las CCF.

**TABLA 1**

### MARCO INSTITUCIONAL - SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR

TIPO DE INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN	FUNCIONES Y CARACTERÍSTICAS
Hacedores de política	Ministerio de Vivienda Ciudad	Entidad responsable promover el diseño, formulación, dirección y coordinación las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, desarrollo urbano. (Decreto 3571 de 2011)
	Ministerio del Trabajo	Entidad de responsable de dirigir la política referente a los temas del Subsidio Familiar (Decreto 4108 de 2011)
Inspección, Vigilancia y control	Superintendencia de Subsidio Familiar	Es la entidad de orden nacional que ejerce inspección, vigilancia y control sobre la administración de los recursos del Sistema del Subsidio Familiar y la gestión de los programas y servicios que se financian con los mismos.
	Contraloría General de la República	La Contraloría General de la República ejerce, en representación de la comunidad, la vigilancia de la gestión fiscal y de los particulares o entidades que manejan fondos o bienes de la Nación. Evalúa los resultados obtenidos por las diferentes organizaciones y entidades del Estado, al determinar si adquieren, manejan y/o usan los recursos públicos dentro del marco legal, sujetos a los principios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y sostenibilidad ambiental.
Instituciones relacionadas	Banco de la República	El Banco de la República es la entidad encargada de la emisión de la moneda legal y tiene la responsabilidad de velar por los pagos de la economía, adicionalmente, en vivienda es el administrador de los recursos del Gobierno Nacional en lo concerniente al fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria.
	Fonvivienda	Es la entidad otorgante de Subsidios Familiares de Vivienda Urbana, para aquellas personas independientes y que no cuenten con una afiliación a una Caja de Compensación Familiar. Sin embargo, se encadena con las Cajas de Compensación en la entrega de subsidios concurrentes (entre las CCF y el Gobierno Nacional) para ayudar a la población y reducir el déficit habitacional.

Fuente: elaboración propia



## 2.7 SUBSIDIOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR LAS CCF

Las Cajas de Compensación otorgan subsidios de vivienda de interés social en diferentes modalidades de modo que a través de ellas puedan hacer frente a las diversas necesidades de sus afiliados. Las modalidades de subsidio son: 1. adquisición de vivienda nueva, 2. construcción en sitio propio, 3. mejoramiento de vivienda, 4. arrendamiento de inmuebles con opción de compra.

### REQUISITOS GENERALES DE ACCESO AL SUBSIDIO:

- . Contar con ingresos inferiores a 4 SMMLV.
- . Ser afiliado a la Caja de Compensación
- . Tener un hogar conformado el cual puede ser compuesto por una o más personas bajo lo previsto en la normatividad.
- . No ser propietario de vivienda en el territorio nacional para la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada.
- . No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, a excepción del subsidio de mejoramiento, el cual podrá recibirse de nuevo siempre y cuando la vivienda se encuentre en déficit habitacional.
- . Contar con propiedad o sana posesión del lote objeto de construcción en sitio propio o de la vivienda objeto de mejoramiento de vivienda.
- . La vivienda debe ser de interés prioritario o de interés social.
- . El hogar debe aportar mínimo el 10% del valor total de la solución habitacional en recursos propios.
- . Contar con cierre financiero.
- . Tener un crédito aprobado o preaprobado. La clasificación de suelo de la vivienda estará dada por el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial, o Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio en el que este o vaya a estar ubicada la vivienda. Esto es particularmente relevante para las viviendas a construirse en suelo rural.
- . Los predios no deben estar ubicados en zona de riesgo no mitigable, ni de obra, infraestructura pública, o reserva natural.

Una vez verificados los requisitos de acceso al subsidio de vivienda, los hogares tienen la facultad escoger de acuerdo con sus preferencias a que tipo de solución habitacional quieren acceder, para lo cual, cada modalidad de subsidio les ofrece un valor, y tipología de solución distinta. Así, a continuación, se presentarán cuáles son las condiciones generales de cada una de las modalidades de acuerdo con el tipo de suelo en el que se ubican, el valor, y sus requerimientos de acceso.



**TABLA 2**

**MODALIDADES DE SUBSIDIO**

MODALIDAD	DEFINICIÓN	VALOR		CONDICIONES ESPECÍFICAS
		URBANO	RURAL	
Adquisición de Vivienda Nueva	Subsidio para adquirir una vivienda nueva que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y que estando terminada no haya sido habitada.	30 SMMLV para hogares con ingresos de 1–2 SMMLV 20 SMMLV para hogares con ingresos de 2–4 SMMLV	Hasta 70 SMMLV	Por una única vez
Mejoramiento de Vivienda	Subsidio destinado a los hogares cuyas viviendas tengan problemas de déficit cualitativo y que por lo tanto requieran una intervención de tipo estructural que aminore las carencias y mejore las condiciones de habitabilidad.	Hasta 18 SMMLV	22 SMMLV	Utilización para viviendas en déficit cualitativo con un tiempo mínimo entre subsidios de 10 años. Aplicable a una vivienda que esté a nombre de alguno de los miembros del hogar.
Construcción en Sitio Propio	Subsidio mediante el cual se da la edificación de una vivienda en un lote de su propiedad.	Hasta 18 SMMLV	70 SMMLV	Por una única vez. Contar con acceso a servicios públicos. El lote o predio debe estar a nombre de alguno de los miembros del hogar.
Adquisición de Vivienda Usada	Subsidio destinado para adquirir una vivienda usada que estando terminada ya ha sido habitada y cuya licencia de construcción ha sido expedida.	Desde 4 hasta 22 SMMLV	-	Por una única vez. Exclusivo para población en situación de desplazamiento, desastre natural, o calamidad pública.
Arrendamiento de Vivienda	Subsidio destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre una vivienda de Interés Social o Prioritario nueva o usada.	Hasta 0.6 SMMLV	-	Ingresos inferiores a 2 SMMLV. Por dos años por una única vez. Se otorga siempre y cuando exista un negocio inmobiliario en curso.
Concurrencia Gobierno Nacional MCY	Unión de subsidios destinados a cubrir un porcentaje de la cuota inicial del hogar beneficiario para la modalidad de adquisición de vivienda nueva.	Hasta 50 SMMLV		Ingresos inferiores a 2 SMMLV y SISBÉN IV inferior a D20. Cobertura a la tasa de interés del crédito hipotecario de hasta 5 puntos porcentuales.

\*El subsidio de entidades territoriales también puede ser concurrente, y su monto y condiciones de acceso varía en función de las condiciones específicas establecidas por cada entidad.

**2.8 ESQUEMA OPERACIONAL DEL FOVIS**

Los afiliados al Sistema de Compensación Familiar pueden acceder a subsidio de vivienda de interés social partir del momento en que se vinculan a una CCF, para lo cual se lleva a cabo un proceso de acompañamiento al afiliado que se resume en los siguientes siete momentos de valor:



**AFILIACIÓN**  
Vinculación del hogar al Sistema de Compensación Familiar.

**INFORMACIÓN**  
Revisión y comunicación de los programas, productos, subsidios y condiciones de acceso que puede ofrecer la Caja de Compensación Familiar

**POSTULACIÓN**  
Recepción de documentos del afiliado y acompañamiento social en el proceso de convocatoria del subsidio.

**ESTUDIO DE REQUISITOS**  
Verificación de la información aportada por los afiliados y aplicación de la fórmula de calificación.

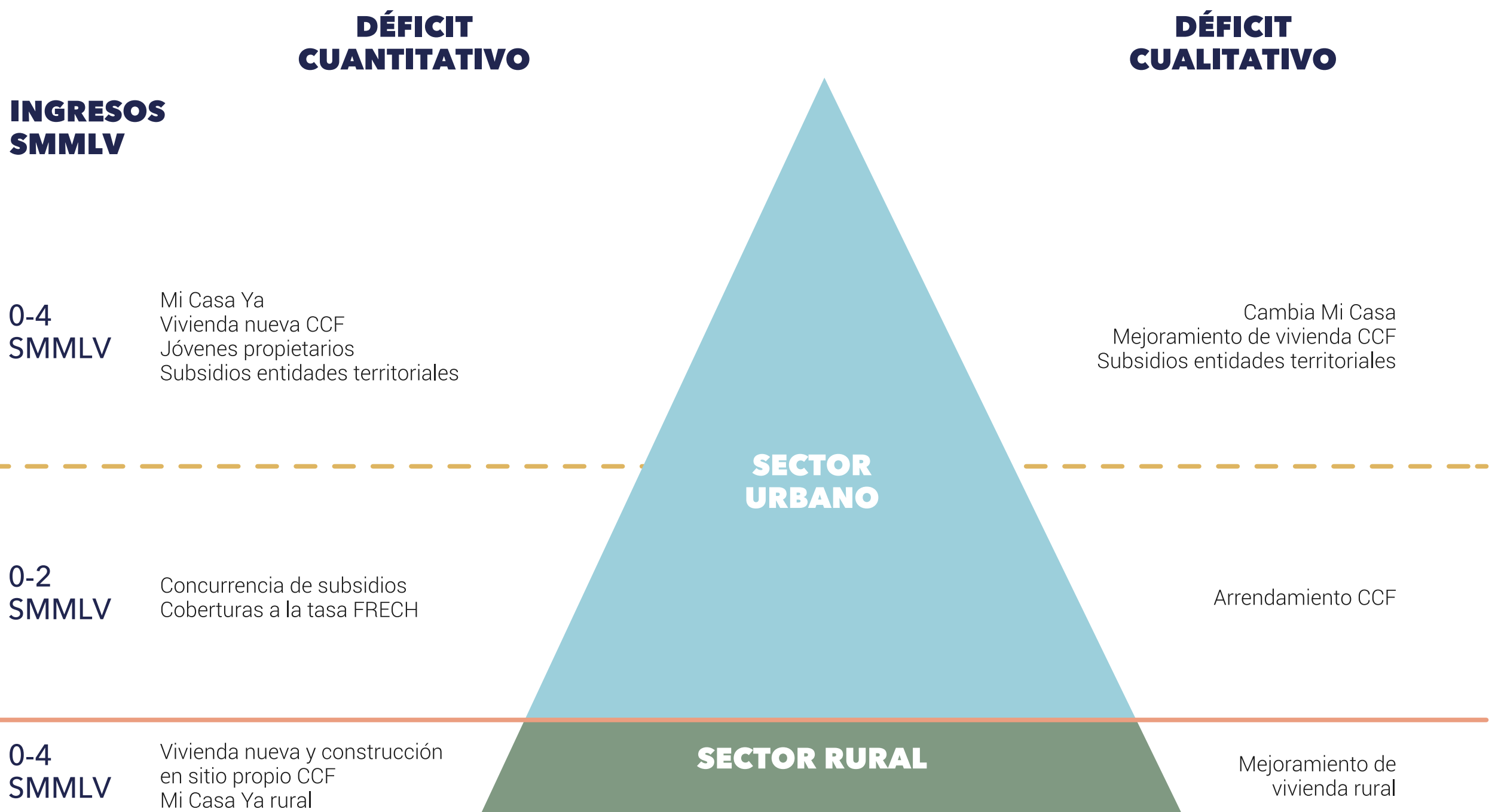
**ASIGNACIÓN**  
Otorgamiento del subsidio de vivienda de interés social a los postulantes seleccionados durante el proceso de postulación y estudio de requisitos.

**NOVEDADES**  
Recepción de novedades que presenten los procesos de asignación de subsidios de vivienda en cuanto a renunciaciones y vencimientos de estos.

**DESEMBOLSO**  
Legalización y desembolso del subsidio a la entidad oferente.

## 2.9 PROGRAMAS DE VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

A continuación, se esbozarán los programas que se encuentran vigentes actualmente y que propenden por la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo a nivel nacional. Si bien estos programas no son operados en su totalidad por las CCF, se han trabajado de manera mancomunada con Gobierno Nacional y son de vital importancia para impulsar el impacto positivo de la política de vivienda en Colombia.





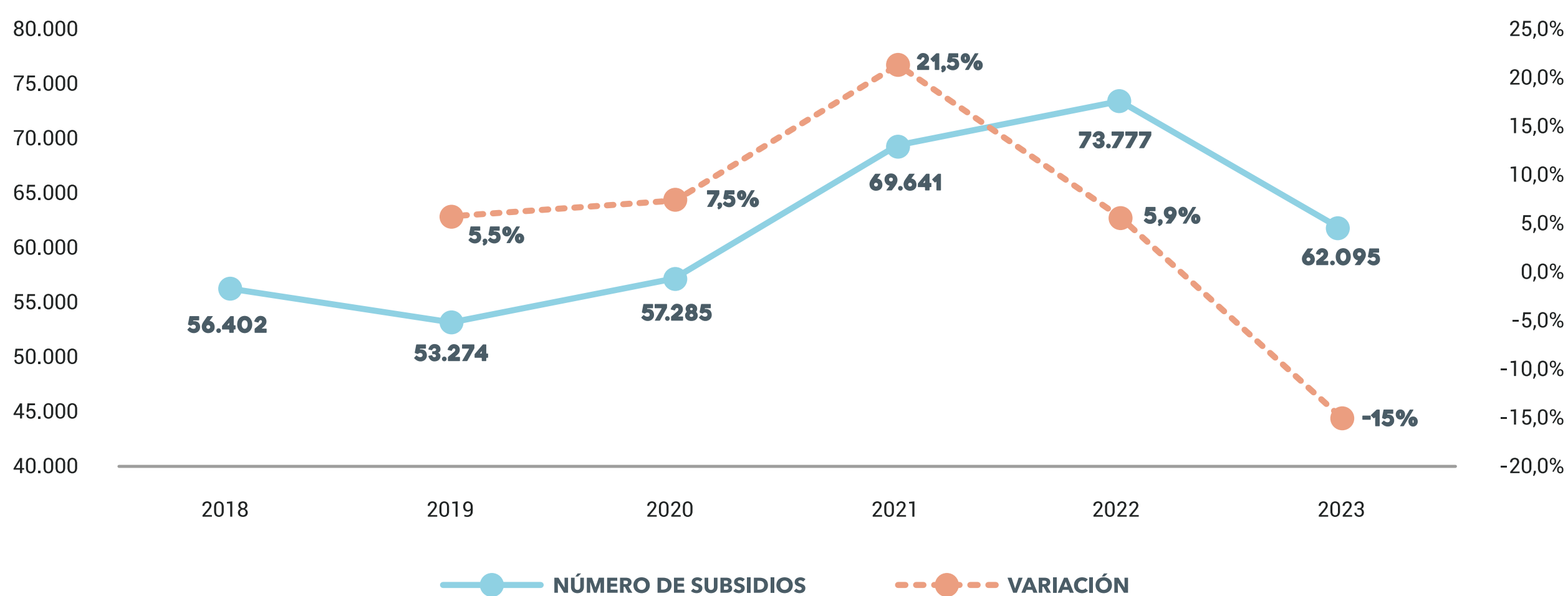
### 3.

## DINÁMICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En este capítulo del boletín se explicará cómo ha sido el comportamiento del Fondo de Vivienda de Interés Social durante el año 2023 en relación con los dos años anteriores desde las perspectivas de accesibilidad territorial, género, modalidades de subsidios, grupos etarios y de ingresos de los hogares, para posteriormente entender desde los componentes urbano y rural el comportamiento de la oferta y la demanda de vivienda social de los afiliados al Sistema de Compensación Familiar.

### GRÁFICA 1

#### NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS<sup>3</sup> EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS



Fuente: Cálculos Asocajas con información de Supersubsidio consultada marzo de 2024.

En los últimos cinco años las CCF han otorgado 372 mil subsidios de vivienda por un valor de \$8.8 billones de pesos, los cuales, han sido invertidos en las modalidades de mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, adquisición de vivienda nueva, y arrendamiento social, con un incremento significativo en el año 2022.

3. Los subsidios asignados son aquellos recursos que, una vez se ha surtido el proceso de postulación y presentación de documentos, se le otorgan al hogar mediante resolución o carta dirigida al jefe de hogar, para ser utilizados y legalizados dentro de la vigencia establecida según la normatividad.



**TABLA 3**

**SUBSIDIOS ASIGNADOS POR CCF 2018 - 2023**

SUBSIDIOS ASIGNADOS 2018 - 2023		
AÑO	CANTIDAD DE SUBSIDIOS	VALOR DE SUBSIDIOS
2018	56.402	1.186.367.561.316
2019	53.274	1.185.650.086.382
2020	57.285	1.236.922.247.602
2021	69.641	1.590.177.091.014
2022	73.777	1.863.718.662.468
2023	62.095	1.831.581.445.124
<b>TOTAL</b>	<b>372.474</b>	<b>8.894.417.093.906</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información SIGER consultada marzo de 2024

**3.1 SEXO BIOLÓGICO**

Ahora, en cuanto al sexo biológico, este hace referencia a las características fisiológicas que definen al jefe de hogar, el cual, es el afiliado aportante a la Caja de Compensación que siendo uno de los miembros del hogar se postula al subsidio de vivienda. Así, se puede encontrar que, en los últimos tres años se han asignado 121.592 subsidios a jefes de hogar cuyo sexo biológico se define como femenino por un valor de \$3.1 billones de pesos, mientras que para jefes de hogar definidos con sexo masculino se han asignado 94.818 subsidios por un valor de \$2.2 billones de pesos, lo que representa que, en promedio el 59% de los subsidios se asignan al sexo femenino y el 41% al sexo masculino.

**TABLA 4**

**NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS 2021 - 2023  
SEGÚN SEXO BIOLÓGICO**

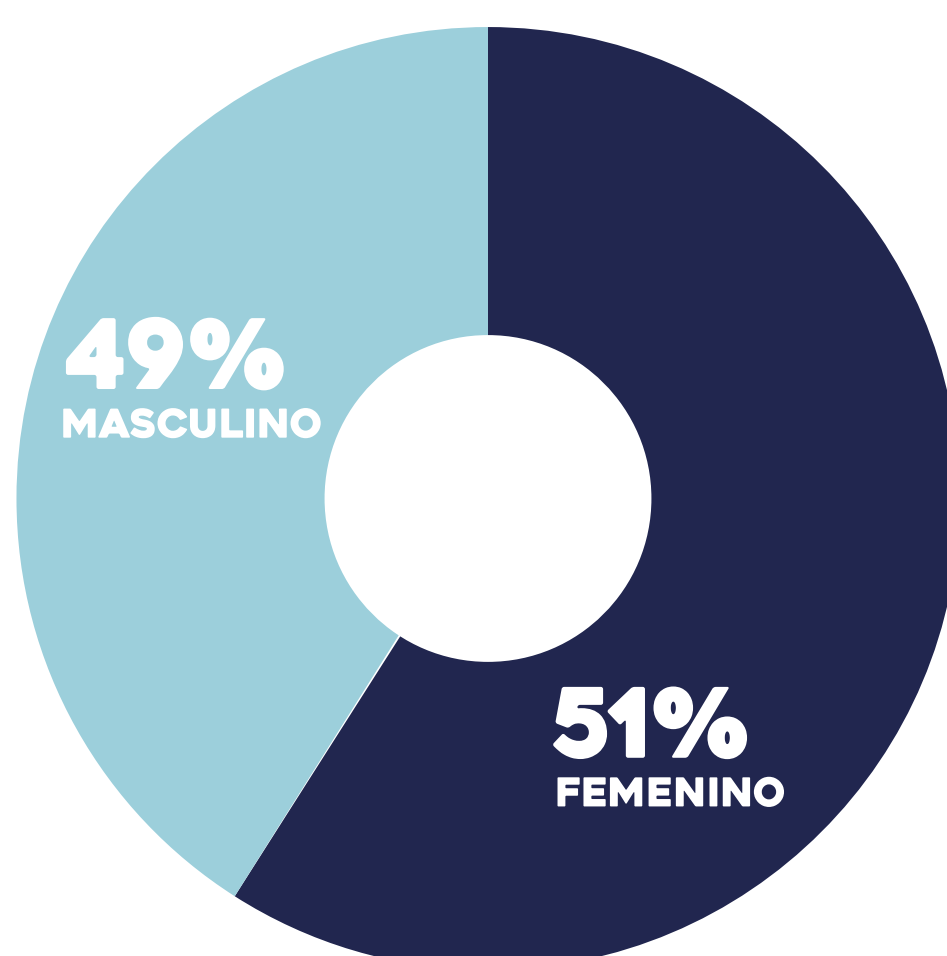
AÑO	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Femenino	40.688	\$927.010.915.565	43.765	\$1.105.012.522.975	37.139	\$1.093.126.628.453
Masculino	28.953	\$663.166.175.449	30.012	\$758.706.139.493	24.956	\$738.454.816.671
<b>Total general</b>	<b>69.641</b>	<b>\$1.590.177.091.014</b>	<b>73.777</b>	<b>\$1.863.718.662.468</b>	<b>62.095</b>	<b>\$1.831.581.445.124</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada 2024.



## GRÁFICA 2

### PROMEDIO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR SEXO BIOLÓGICO 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de Supersubsidio consultada 2024.

Si se contrastan los ingresos por sexo biológico se encuentra que la proporción de subsidios asignados al sexo femenino en los hogares con ingresos de entre 1 y 2 SMMLV sigue siendo mayor con un 56%, y en cuanto hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV el sexo femenino cuenta con una asignación del 55% del total de los subsidios en ese rango salarial, lo que contrastado con el porcentaje general de asignación denota que si bien las mujeres cuentan con una mayor asignación de subsidios, esto no guarda relación con la proporción de afiliados a las Cajas de Compensación, en tanto en los últimos tres años, en promedio, el 44% de los afiliados al sistema son de sexo femenino y el 56% sexo masculino.

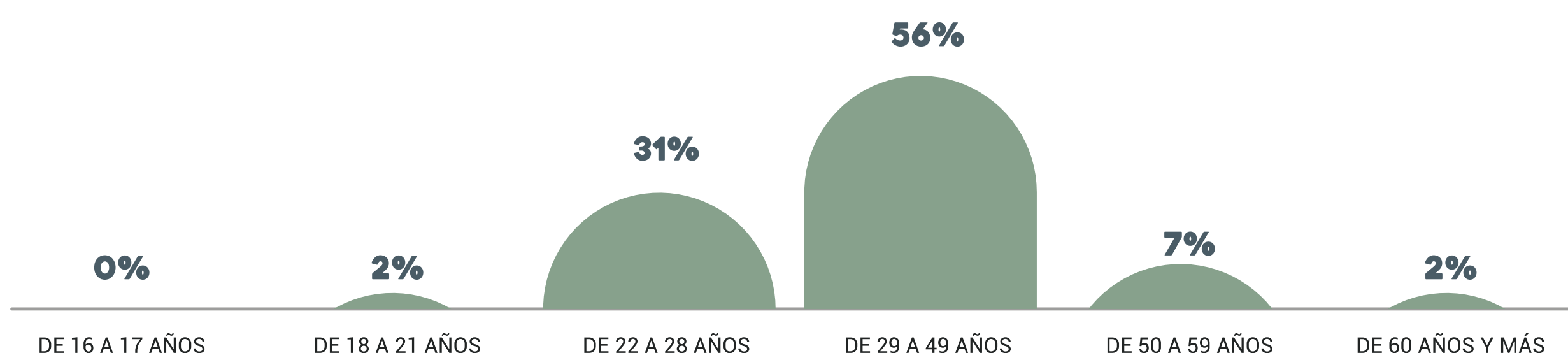
### 3.2 EDAD

Al analizar los rangos de edad en los que se encuentran los jefes de hogar con un subsidio de vivienda asignado, se encuentra que en los últimos tres años el 56% de estos se encuentran en un rango de edad entre los 29 y los 49 años, lo cual concuerda con el reporte de DATACREDITO en las cuales se menciona que es partir de los 30 años el momento en el cual los hogares empiezan a tener mayor acceso a un crédito hipotecario y por ende convertirse en propietarios. El segundo grupo con mayor acceso a subsidio de Cajas de Compensación es el de la población entre 22 a 28 años quienes cuentan con el 32% de los subsidios asignados, y son un grupo etario al cual se ha incentivado a la compra de vivienda a través de los programas de la política pública de vivienda que ofrecen mejores tasas de crédito, coberturas a la tasa de interés, mayor plazo de pago, entre otros alivios financieros.



### GRÁFICA 3

#### NÚMERO DE ASIGNACIONES PROMEDIO DE SUBSIDIO POR RANGO DE EDAD 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de Supersubsidio consultada 2024.

De igual forma, los hogares cuyo jefe de hogar tiene más de 60 años son aquellos con menor participación en los subsidios con apenas el 2% del total de asignados lo que puede obedecer a restricciones en el acceso al crédito o a las preferencias del jefe de hogar, entre otras. Seguido de este grupo se encuentran los hogares entre 50 a 59 años que tienen el 6% del total de los subsidios y cuyo perfil de riesgo es menor que el grupo descritos anteriormente pero que tiene factores asociados que disminuyen significativamente tanto los créditos otorgados como los subsidios asignados.

### TABLA 5

#### NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR EDAD 2021 - 2023

NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR EDAD	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
De 16 a 17 años	0	-	0	-	0	-
De 18 a 21 años	1.890	\$43.720.684.890	2.049	\$51.012.409.536	1.390	\$42.115.828.169
De 22 a 28 años	23.753	\$539.982.438.739	24.008	\$595.185.819.945	18.457	\$537.779.862.694
De 29 a 49 años	38.664	\$875.534.629.336	41.559	\$1.050.210.044.872	35.090	\$1.030.158.633.958
De 50 a 59 años	4.090	\$99.419.303.538	4.644	\$124.994.547.493	3.965	\$121.667.415.943
De 60 años y más	1.244	\$31.520.034.511	1.517	\$42.315.840.622	1.353	\$44.166.247.726
<b>Total general</b>	<b>69.641</b>	<b>\$1.590.177.091.014</b>	<b>73.777</b>	<b>\$1.863.718.662.468</b>	<b>62.095</b>	<b>\$1.831.581.445.124</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada 2024.

### 3.3 INGRESOS

En cuanto a los ingresos, alrededor del 90% de los hogares afiliados al Sistema de Compensación Familiar se encuentran dentro de las categorías A y B que corresponden a ingresos entre 1 y 4 SMMLV, dichos hogares son aquellos que pueden ser potenciales beneficiarios de los subsidios de vivienda. De esos hogares habilitados normativamente, en promedio el 80% se encuentra dentro del rango de ingreso hasta 2 SMMLV y el 20% restante corresponde a los hogares entre 2 y 4 SMMLV. Así, en los últimos tres años los hogares con ingresos entre 1 y 2 SMMLV han recibido más de 163 mil subsidios de vivienda por un valor de \$4.3 billones de pesos, los hogares con ingresos de 2 a 4 SMMLV han recibido 41.873 subsidios de vivienda por un valor de \$872 mil millones de pesos.

**TABLA 6**

**NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR RANGO DE INGRESOS 2021 - 2023 (PRECIOS CORRIENTES)**

RANGO DE INGRESOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
1-2 SMMLV	57.579	\$1.368.625.704.602	<b>59.209</b>	\$1.569.204.769.833	46.852	\$1.474.919.307.781
2-4 SMMLV	12.062	\$221.551.386.412	<b>14.568</b>	\$294.513.892.635	15.243	\$356.662.137.343
<b>Total general</b>	<b>69.641</b>	<b>\$1.590.177.091.014</b>	<b>73.777</b>	<b>\$1.863.718.662.468</b>	<b>62.095</b>	<b>\$1.831.581.445.124</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada 2024.

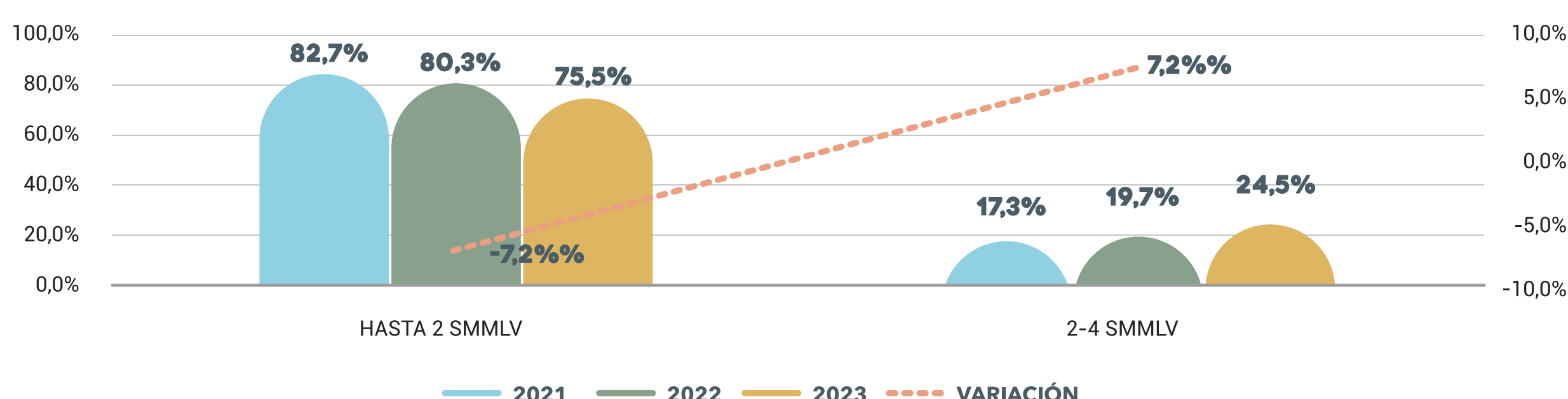
Ahora, en los últimos tres años se ha presentado una variación del -7.2%<sup>4</sup> en las asignaciones de subsidios de los hogares clasificados en categoría A (1-2 SMMLV) afectando positivamente las asignaciones para los hogares de categoría B (2-4 SMMLV) con una variación del 7.2% de más asignaciones, lo cual guarda estrecha relación con el incremento significativo de las tasas de interés que disminuyen la capacidad de endeudamiento de los hogares, y aunado a los ingresos percibidos por estos, las posibilidades de acceso a una vivienda para los hogares de menores ingresos disminuyen, teniendo en cuenta el pago de la cuota inicial, las cuotas del crédito, los gastos de escrituración y costos asociados como arrendamiento y manutención del hogar.

4. Las variaciones se calculan sobre el número de subsidios por año.



## GRÁFICA 4

### DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS POR RANGO DE INGRESOS 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de Supersubsidio consultada 2024.

### 3.4 REGIÓN

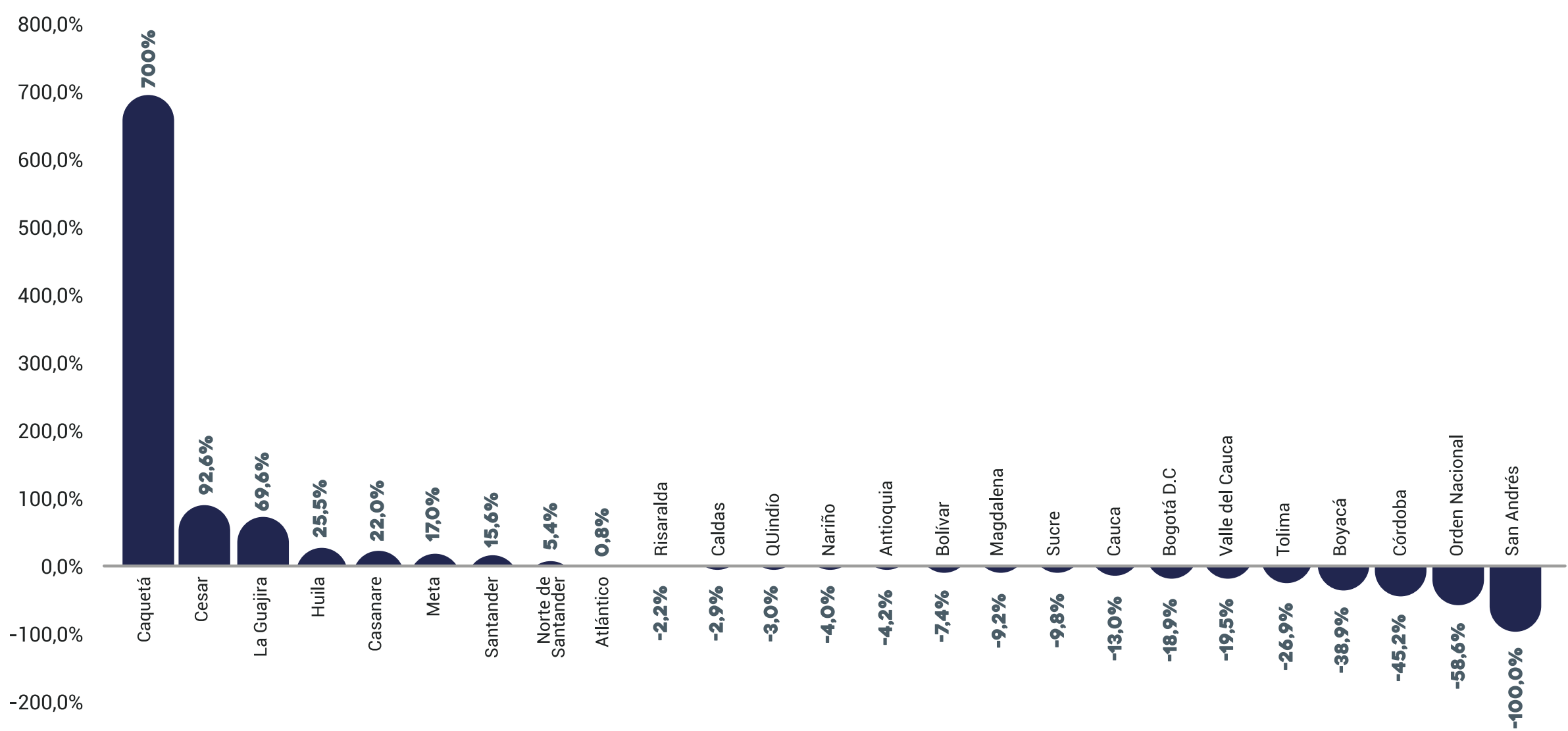
Las Cajas de Compensación Familiar hacen presencia en los 32 departamentos del país prestando los diferentes servicios sociales. Los subsidios de vivienda de interés social llegan a 25 departamentos debido a la disponibilidad de recursos para el FOVIS de cada CCF. De esos departamentos, los que presentaron en los últimos tres años mayor variación positiva en la asignación de subsidios fueron: Caquetá con un incremento del 700%<sup>5</sup>; Cesar, con un incremento de 92,6%, y La Guajira, con un incremento de 69,6%; por otro lado, los departamentos que presentaron disminución en la asignación de subsidios fueron: San Andres Providencia y Santa Catalina con un -100%, seguido de Orden Nacional<sup>6</sup> con una disminución del -58,6% y Córdoba con el -45,2% con respecto al año 2021. Los departamentos que mantuvieron un margen de asignación estable con una variación menor al 3% fueron: Atlántico con el 0,8%, Risaralda con el -2,2%, y Caldas con -2,9% lo que puede aducirse a diferentes factores como el incremento en los ingresos de la CCF y a la variación en la modalidad de subsidios de vivienda asignados teniendo en cuenta los diferentes montos que manejan cada una de las modalidades.

5. El incremento del 700% de los subsidios se debe a que la Caja de Compensación Familiar COMFACA, que cuenta con presencia en el departamento de Caquetá en el año anterior, no tuvo asignación de subsidios de vivienda, por lo cual al asignar 7 subsidios en el año 2023 se presenta una variación del 700%.

6. Orden Nacional hace referencia a los departamentos de Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.

## GRÁFICA 5

### VARIACIÓN PORCENTUAL ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS 2021 - 2023



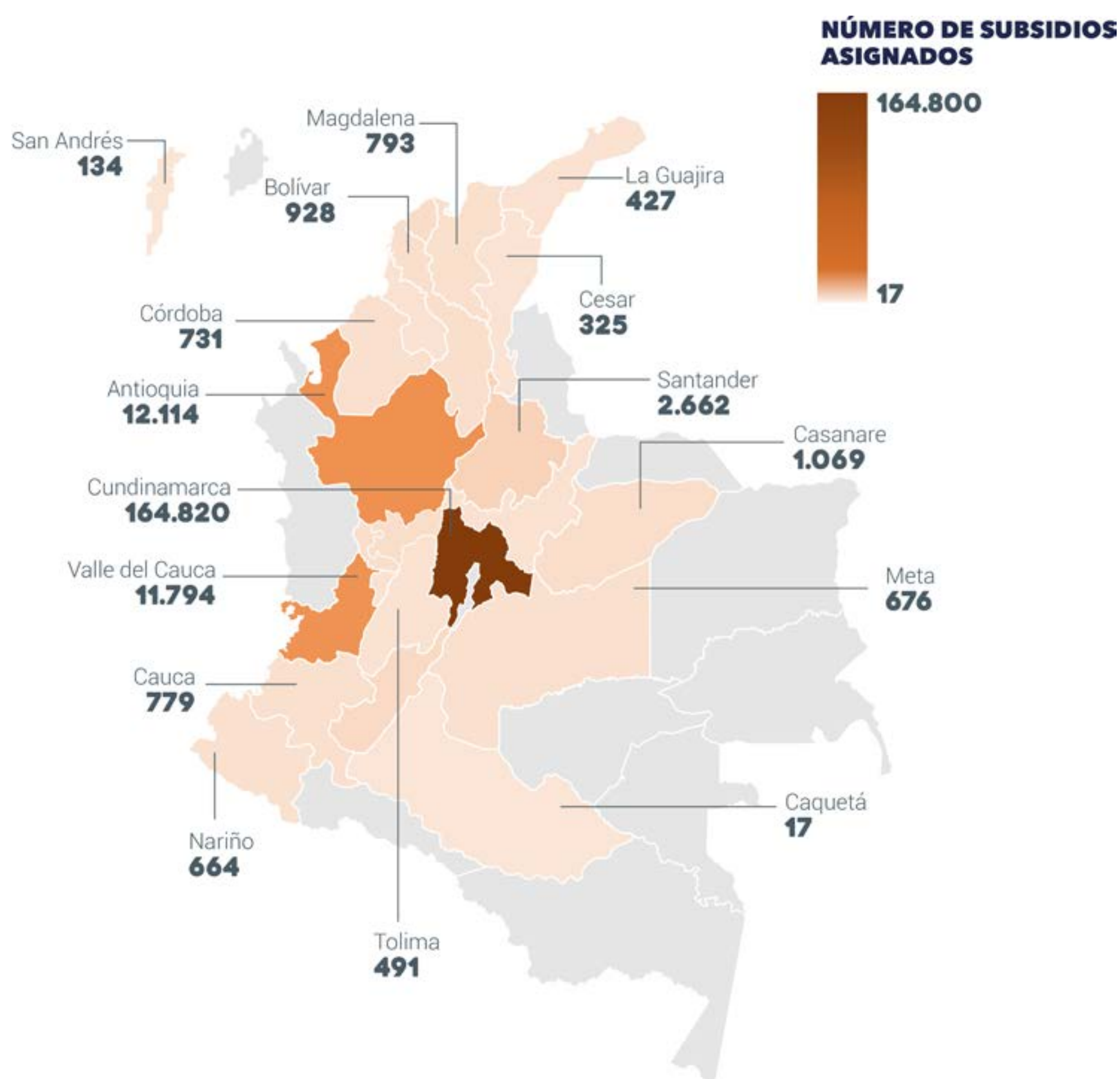
Fuente: cálculos Asocajas con información de Supersubsidio consultada marzo de 2024.

En cuanto al número de subsidios, el departamento con mayor asignación en los últimos tres años ha sido Cundinamarca que incluye a la ciudad de Bogotá, con una asignación acumulada de alrededor de 165 mil subsidios, por un valor de \$4,2 billones de pesos que corresponde al 80% del total de subsidios asignados a nivel nacional. Seguido de este departamento, se encuentran Antioquia, con una asignación del 5.9% del total del fondo con 12.114 subsidios por un valor de \$337 mil millones, y Valle del Cauca con el 5.7% correspondiente a 11.794 subsidios por un valor de \$355 mil millones. En cuanto a los departamentos con menor asignación de subsidios se encuentran San Andrés, Caquetá y Orden Nacional, los cuales al contrastar la información con la variación presentada en los últimos tres años, se encuentra que por un lado San Andrés presenta la variación negativa de asignación de subsidios más alta con 34 subsidios en total, mientras que Caquetá tuvo la variación positiva más alta, en relación con los demás departamentos en los últimos tres años, con una asignación de 17 subsidios en total.



## ILUSTRACIÓN 1

### DISTRIBUCIÓN DEPARTAMENTAL DE SUBSIDIOS ASIGNADOS



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

## TABLA 7

### ASIGNACIONES DE SUBSIDIO POR DEPARTAMENTO 2021 - 2023

DEPARTAMENTO	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Bogotá y Cundinamarca	57.532	\$1.278.901.911.346	59.229	\$1.446.584.310.755	48.059	\$1.383.585.374.396
Antioquia	3.524	\$85.687.005.324	4.388	\$118.741.782.071	4.202	\$132.819.594.579
Valle del Cauca	3.870	\$104.122.857.642	4.389	\$130.589.500.000	3.535	\$120.948.560.000
Santander	812	\$21.571.103.096	858	\$27.513.588.027	992	\$33.873.780.525
Huila	410	\$11.402.824.290	522	\$15.972.683.470	655	\$23.201.193.000
Atlántico	333	\$8.890.692.295	396	\$11.475.433.110	399	\$13.559.331.510
Caldas	351	\$6.416.940.627	376	\$8.198.505.131	365	\$9.095.189.760
Bolívar	175	\$4.712.350.740	391	\$11.660.000.000	362	\$11.943.360.000
Casanare	433	\$11.342.921.466	282	\$8.841.318.136	344	\$12.061.680.000
Risaralda	273	\$7.243.469.763	313	\$9.219.747.000	306	\$10.276.323.959
Magdalena	232	\$5.947.211.196	294	\$7.979.500.000	267	\$8.705.220.000
Meta	192	\$5.260.365.540	223	\$6.709.843.480	261	\$8.818.320.000

DEPARTAMENTO	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Cauca	248	\$6.659.888.085	284	\$8.358.000.000	247	\$8.327.570.106
Nariño	225	\$5.981.725.184	224	\$6.768.000.000	215	\$7.642.080.000
Norte de Santander	157	\$4.211.018.010	186	\$5.420.000.000	196	\$6.591.120.000
Cesar	50	\$1.342.801.428	94	\$2.588.000.000	181	\$5.524.800.000
La Guajira	132	\$3.258.882.762	102	\$2.922.000.000	173	\$5.791.875.780
Córdoba	245	\$5.412.879.432	314	\$7.358.122.767	172	\$5.045.749.190
Tolima	98	\$2.605.652.568	227	\$6.801.000.000	166	\$5.711.758.800
Quindío	123	\$3.198.089.199	165	\$4.683.328.521	160	\$5.087.417.269
Boyacá	82	\$2.270.632.109	252	\$7.893.000.000	154	\$5.535.642.750
Sucre	108	\$2.772.821.352	164	\$4.693.000.000	148	\$5.020.480.000
Orden Nacional	26	\$690.479.760	70	\$2.000.000.000	29	\$893.200.000
Caquetá	10	\$272.557.800	0	-	7	\$190.240.000
San Andrés	0	-	34	\$748.000.000	0	-
<b>Total general</b>	<b>69.641</b>	<b>\$1.590.177.091.014</b>	<b>73.777</b>	<b>\$1.863.718.662.468</b>	<b>62095</b>	<b>\$1.831.581.445.124</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

El número de subsidios asignados de las CCF varía en función del porcentaje de apropiación de los recursos destinados para el FOVIS según la distribución previamente descrita, la cual a su vez determina la capacidad presupuestal de cada Caja; el presupuesto de apropiación resulta del establecimiento de un cociente dado en función de: el cociente de recaudos el cual se obtiene a partir de la división del cociente particular<sup>7</sup> por el cociente nacional<sup>8</sup> del año inmediatamente anterior. El resultado del cálculo porcentual de apropiación divide a las CCF en cinco grupos.

De los cinco grupos mencionados anteriormente, se encuentra una excepción para aquellas CCF cuyo su cociente de recaudo las exceptúa de la obligación de constituir FOVIS, por lo cual a pesar de contar con un porcentaje de apropiación definido no tienen el deber de asignar. Ahora, en cuanto a las asignaciones como se ha mencionado, en el año 2023 las CCF asignaron \$1.8 billones de pesos distribuidos de la siguiente forma:

7. Cociente particular: Es el resultado de dividir el monto de recaudo anual para subsidio familiar del año inmediatamente anterior por el número promedio anual de personas a cargo. (Artículo 2 del Decreto – Ley 1769 de 2003)

8. Cociente nacional: Será el resultado de dividir el total de recaudos para subsidio familiar cada Caja, por el número promedio de las personas a cargo durante el año inmediatamente anterior. (Artículo 2 del Decreto – Ley 1769 de 2003)



**TABLA 8**

**GRUPOS DE CCF POR PORCENTAJE DE APROPIACIÓN**

GRUPO	1	2	3	4	5
Porcentaje de apropiación	1.5%	4%	6%	10%	20.5%
Número de CCF	12	20	3	5	3
Valor	\$50.9 mil millones	\$250.9 mil millones	\$8.6 mil millones	\$145 mil millones	\$1.37 billones

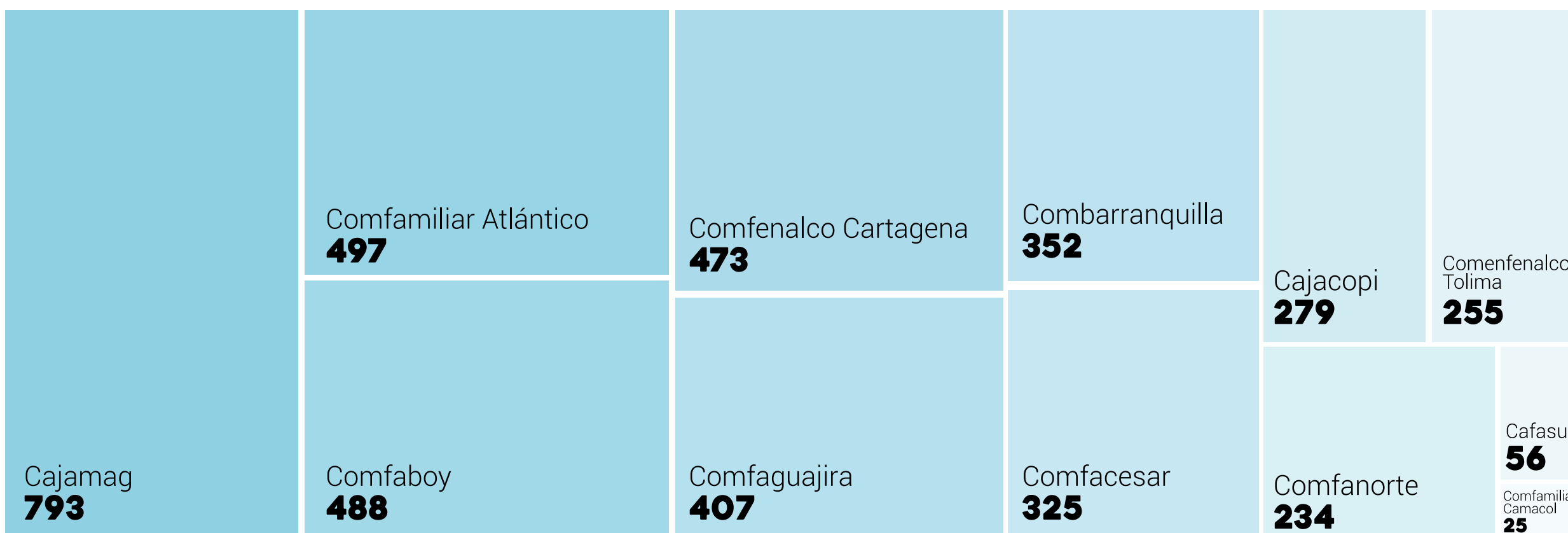
Fuente: Cálculos Asocajas con información de Supersubsidio Resolución de Cuota Monetaria.

De las Cajas que no se encuentran obligadas a constituir FOVIS están aquellas ubicadas en los Departamentos de: Amazonas, Arauca, Casanare, Caquetá, Chocó, Guajira, Guainía, Guaviare, Meta, Putumayo, San Andrés y Providencia, Sucre, Vaupés, Vichada y la región de Urabá, con excepción de las ciudades de Riohacha, Sincelejo, Villavicencio, Yopal, y sus respectivas áreas de influencia. Sin embargo, el hecho de no estar obligadas a constituir un fondo no implica la no asignación de subsidios, en tanto, las Cajas pueden destinar recursos de otras fuentes para constituir FOVIS voluntarios que permita la asignación de subsidios de vivienda a sus afiliados.

El primer grupo de apropiación, del 1.5%, cuenta con una asignación en los últimos tres años de 4.184 subsidios, y las Cajas que presentan una mayor asignación son: Cajamag del Magdalena con 793 subsidios, que representa el 19% del total de subsidios de esta categoría, seguido de Comfamiliar Atlántico con 497 subsidios con el 12%, y Comfaboy con 488 subsidios que participan con el 11,7%.

**GRÁFICO 6**

**ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 3 AÑOS - 1.5% APROPIACIÓN**



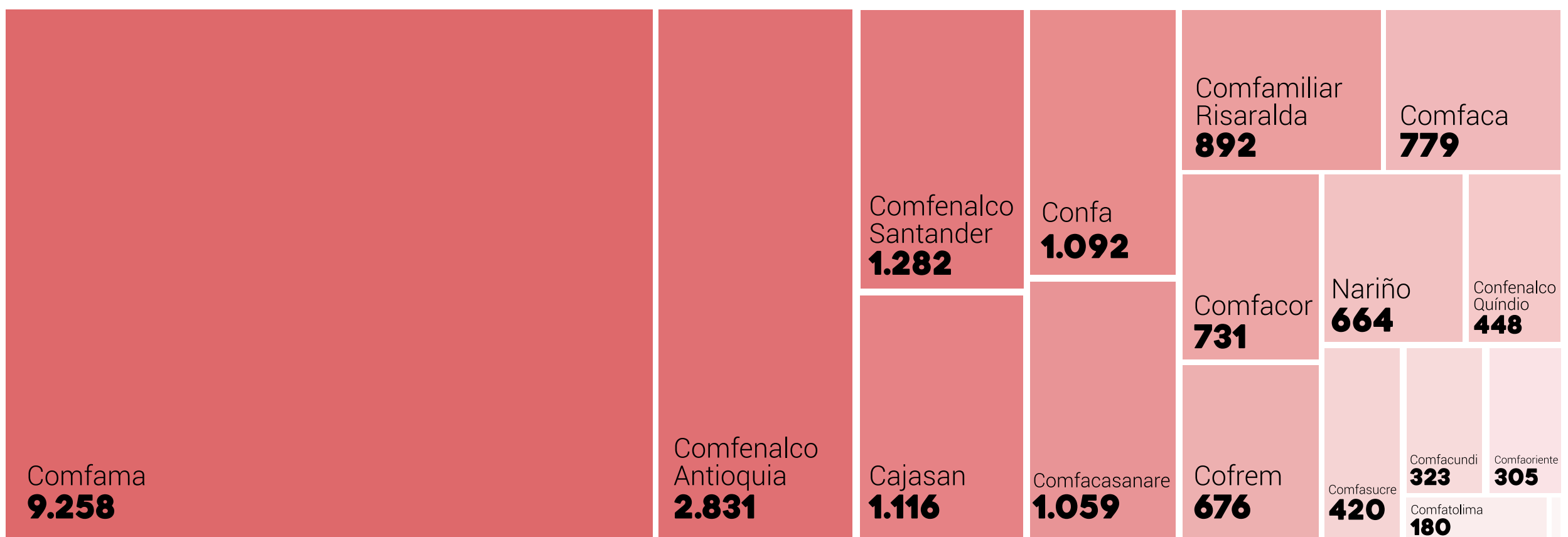
Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

El segundo grupo, el cual cuenta con apropiación del 4%, registra una asignación de 22.073 subsidios en total, en donde COMFAMA en primer

lugar, asigna el 42% de los subsidios de esta clasificación y Comfenalco Antioquia el 13%; seguido del departamento de Antioquia, se encuentra Santander, donde Comfenalco Santander asigna el 5.8% del total de este grupo y Cajasan el 5.1% de los subsidios en los últimos tres años.

### GRÁFICO 7

#### ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 3 AÑOS 4% APROPIACIÓN

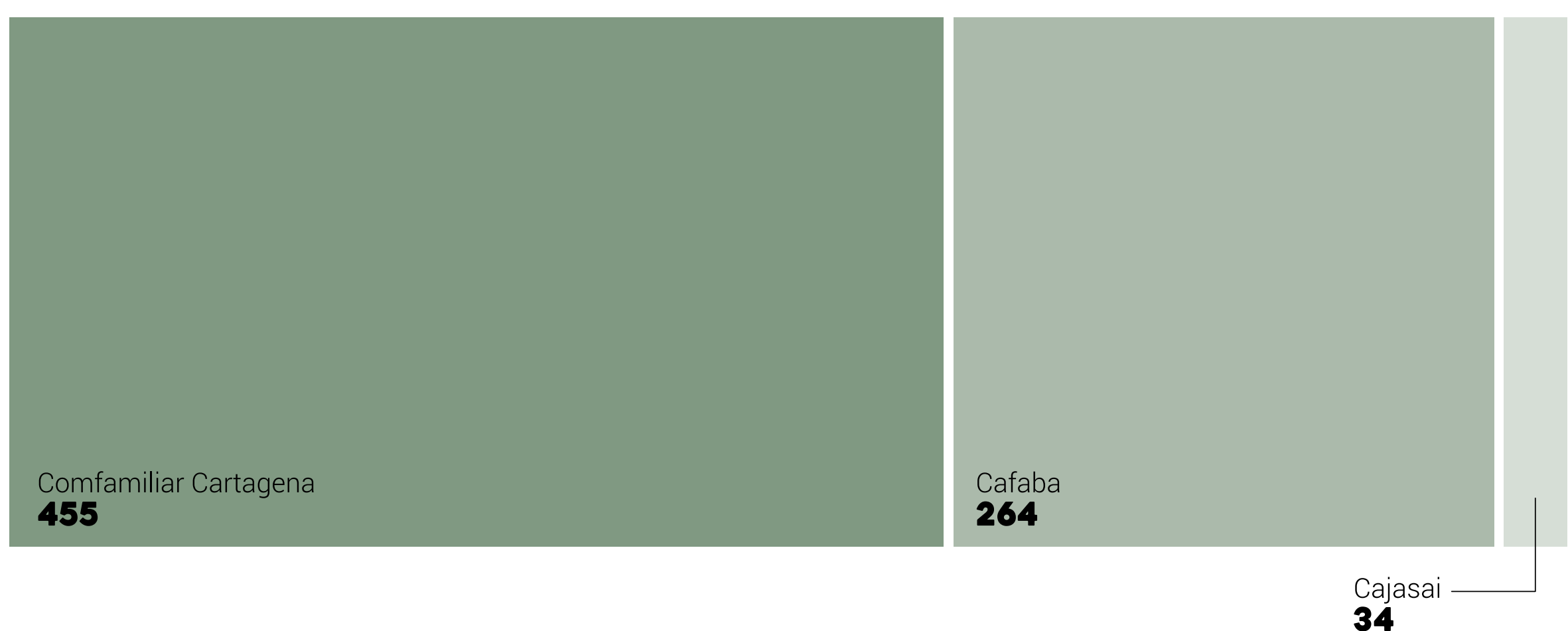


Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Si bien en el siguiente grupo de CCF cuenta con un mayor porcentaje de apropiación del FOVIS, correspondiente al 6%, este registra una menor asignación acumulada que en los dos grupos anteriores con 753 subsidios en total. Lo anterior está relacionado con las excepciones de constitución de Fondos Obligatorios, en donde, algunas cajas como las ubicadas en el Departamento de San Andrés - que hacen parte de este cociente de apropiación – no asignan subsidios y por ende disminuyen la tasa de asignación. En este sentido, las CCF con mayor asignación de este grupo se ordenan de la siguiente forma: Comfamiliar Cartagena del departamento de Bolívar con el 60% de los subsidios, en segundo lugar, Cafaba del departamento de Santander con el 35% de los subsidios de este grupo y por último Cajasai con el 5% restante.

### GRÁFICO 8

#### ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 3 AÑOS - 6% APROPIACIÓN



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.



Las Cajas de Compensación con una apropiación del 10.5% del FOVIS, han asignado en total 13.506 subsidios y dicha asignación ha estado concentrada principalmente en Valle del Cauca, en donde Comfandi ha asignado el 63% de los subsidios y Comfenalco Valle ha asignado el 25%, les sigue Comfamiliar Huila con el 12% de subsidios. Por último, en este grupo se encuentra que la Caja de Compensación Familiar COMFIAR, del departamento de Arauca, que no tiene asignaciones de subsidios en los últimos tres años y también pertenece a la excepción mencionada en la Ley 633 de 2000.

### GRÁFICO 9

#### ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 3 AÑOS - 10% APROPIACIÓN

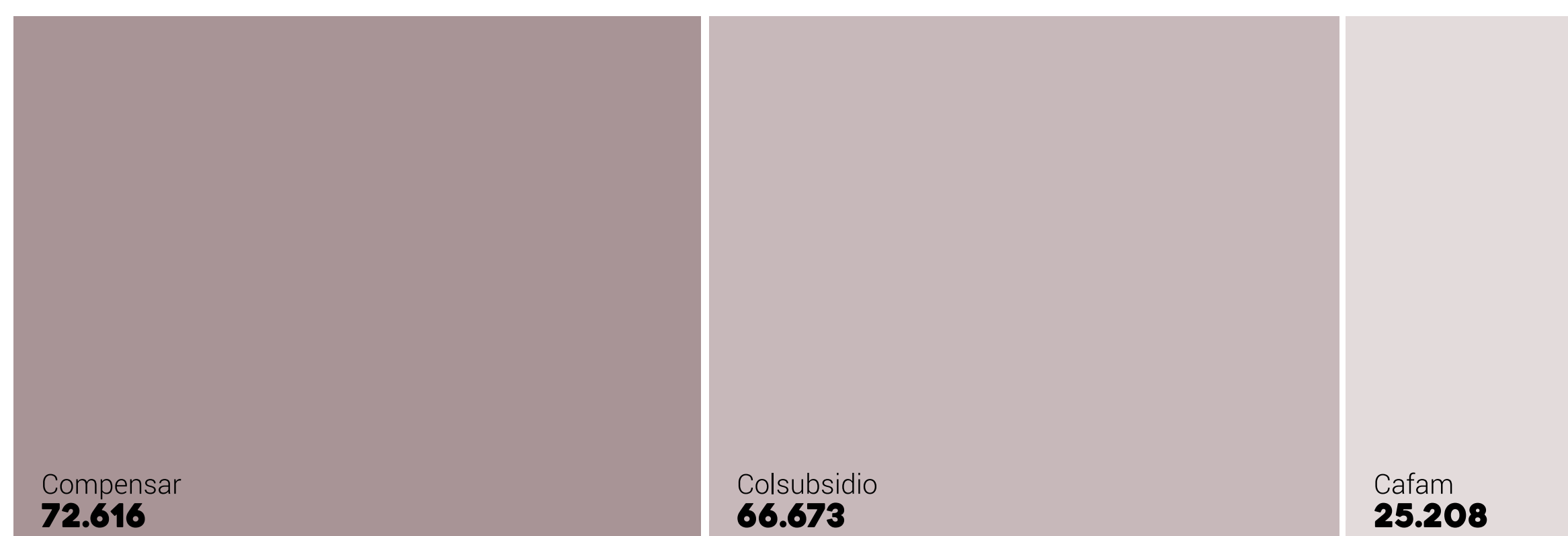


Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Por último, se encuentran las Cajas de Compensación con una apropiación del 20.5%, que corresponden al departamento de Cundinamarca, y cuentan con la mayor asignación a nivel nacional con 164.497 subsidios en los últimos tres años; de dichas Cajas en primer lugar se encuentra Compensar, con una asignación del 44% del total de los subsidios, seguido de Colsubsidio con el 41%, y finalmente está Cafam con el 15% restante. En conjunto estas Cajas apropian el 60% de los subsidios del país.

### GRÁFICO 10

#### ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 3 AÑOS - 20.5% APROPIACIÓN



Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

### 3.5 URBANO RURAL

Una vez los recursos del FOVIS son distribuidos en las CCF de acuerdo con los porcentajes de apropiación, este recurso se destina al interior de la Caja a dos componentes que son: el de suelo urbano y el de suelo rural, cuya distribución se fija vía resolución emitida por la Superintendencia del Subsidio Familiar, la cual establece a su vez, un porcentaje de destinación mínimo para cada componente.

En este sentido, en los últimos tres años las Cajas de Compensación Familiar han asignado el 99% de sus recursos al componente urbano con una asignación acumulada de 203.162 subsidios por un valor de \$5.1 billones de pesos, mientras que al componente rural se han asignado el 1% de los subsidios con un número total de 2.351 subsidios, por un valor de \$111 mil millones de pesos.

**TABLA 9**

#### ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 2021 - 2023 POR COMPONENTE

COMPONENTE	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Urbano	↓ 68.904	\$1.562.795.009.709	↑ 72.943	\$1.827.223.276.949	↓ 61.315	\$1.783.288.651.443
Rural	↓ 773	\$27.382.081.305	↑ 834	\$36.485.385.519	↓ 780	\$48.292.793.681

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

#### COMPONENTE URBANO FOVIS

En relación con la variación en las asignaciones de subsidio se puede evidenciar que en el componente urbano se presentó una caída importante en la asignación en relación con los últimos dos años correspondiente al -11%, lo cual se le puede atribuir en primer lugar la caída en las ventas de viviendas nuevas de interés social que para el año anterior significó una disminución del -49.7% de ventas a nivel nacional según Camacol. De igual forma, se generó una limitación en los requisitos de acceso a los subsidios de arrendamiento social, los cuales, al tener como objetivo convertir a los hogares en dueños de su vivienda, fueron condicionados a la tenencia de un negocio inmobiliario en curso, de modo que en el mediano plazo permita a estos adquirir la vivienda que habitan.



**TABLA 10**

**ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 2021 - 2023 MODALIDADES COMPONENTE URBANO**

SUBSIDIOS ASIGNADOS COMPONENTE URBANO	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Vivienda usada	↑ 65	\$1.198.172.166	↓ 41	\$851.309.035	↑ 47	\$1.183.780.000
Vivienda nueva	↓ 54.622	\$1.375.130.729.408	↑ 59.118	\$1.631.537.005.517	↓ 52.223	\$1.642.036.691.882
Mejoramiento de vivienda saludable	↓ 226	\$3.168.331.038	↑ 239	\$4.053.042.505	↓ 224	\$4.508.136.662
Mejoramiento de vivienda	↓ 657	\$10.330.755.587	↑ 867	\$15.350.837.090	↑ 1.252	\$16.380.304.655
Construcción en sitio propio	↑ 153	\$2.484.576.072	↓ 125	\$2.244.591.177	↓ 102	\$2.185.440.000
Arrendamiento	↑ 13.181	\$170.482.445.438	↓ 12.553	\$173.196.491.625	↓ 7.467	\$116.994.298.244
<b>Total general</b>	<b>↓ 68.904</b>	<b>\$1.562.795.009.709</b>	<b>↑ 72.943</b>	<b>\$1.827.233.276.949</b>	<b>↓ 61.315</b>	<b>\$1.783.288.651.443</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Al realizar una distribución geográfica se encuentra que el departamento con mayor disminución en las asignaciones fue Córdoba con un -87% de subsidios asignados, seguido de Boyacá con un -61%, Tolima con un -35%, Valle del Cauca con un -24%; como casos particulares se encuentran Cundinamarca con un -23% y Antioquia con un -2.5% de asignaciones, a pesar de estos últimos son los departamentos con mayor tasa de asignación de subsidios a nivel nacional con un 84% del total de subsidios asignados en el componente urbano. Ahora, en cuanto a los departamentos que mayor tasa de asignación de subsidios obtuvieron una variación positiva fueron: Caquetá con un 100% más de subsidios que el año anterior, La Guajira y Cesar con un 47% adicional cada uno, y Huila con un 22%.

**TABLA 11**

**ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS 2021 - 2023 COMPONENTE URBANO POR DEPARTAMENTO**

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS URBANOS POR DEPARTAMENTOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Antioquia	↓ 3.203	\$77.341.701.006	↑ 4.074	\$110.201.998.883	↑ 3.974	\$122.308.057.113
Atlántico	↓ 333	\$8.890.692.295	↑ 396	\$11.475.443.110	↑ 399	\$13.559.331.510
Cundinamarca	↑ 57.325	\$1.268.714.963.966	↑ 59.010	\$1.432.447.341.825	↓ 47.764	\$1.360.605.826.994
Bolívar	↓ 175	\$4.712.350.740	↑ 385	\$11.330.000.000	↑ 362	\$11.943.360.000
Boyacá	↓ 78	\$2.070.756.389	↑ 239	\$7.058.000.000	↓ 148	\$5.048.442.750
Caldas	↓ 338	\$6.157.381.578	↑ 371	7.924.542.505	↓ 355	\$8.742.136.662
Caquetá	↑ 10	\$272.557.800	↓ 0		↑ 7	\$190.240.000
Casanare	↑ 397	\$9.614.905.014	↓ 256	\$7.237.318.136	↑ 310	\$9.746.320.000

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS URBANOS POR DEPARTAMENTOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Cauca	↓ 244	\$6.460.012.365	↑ 282	\$8.238.000.000	↓ 246	\$8.246.370.106
Cesar	↓ 50	\$1.342.801.428	↘ 81	\$2.380.000.000	↑ 154	\$5.254.800.000
Córdoba	↘ 245	\$5.412.879.432	↑ 302	\$7.167.722.767	↓ 161	\$4.604.973.000
Huila	↓ 381	\$9.953.725.320	↘ 482	\$13.817.963.100	↑ 623	\$20.602.793.000
La Guajira	↘ 121	\$2.992.684.644	↓ 85	\$2.380.000.000	↑ 163	\$5.258.275.780
Magdalena	↓ 227	\$5.697.366.546	↑ 294	\$7.979.500.000	↘ 256	\$8.257.460.000
Meta	↓ 188	\$5.060.489.820	↘ 218	\$6.424.843.480	↑ 261	\$8.818.320.000
N. de Santander	↓ 154	\$4.061.111.220	↘ 185	\$5.350.000.000	↑ 195	\$6.509.920.000
Nariño	↑ 220	\$5.899.967.844	↑ 218	\$6.504.000.000	↓ 208	\$7.129.360.000
Quindío	↓ 121	\$3.133.583.853	↑ 162	\$4.617.778.116	↑ 160	\$5.087.417.269
Risaralda	↓ 272	\$7.193.500.833	↑ 311	\$9.109.747.000	↑ 304	\$10.113.923.959
San Andrés	↓ 0	-	↑ 34	\$748.000.000	↓ 0	-
Santander	↓ 780	\$20.009.189.674	↘ 830	\$25.751.588.027	↑ 965	\$31.837.980.525
Sucre	↓ 108	\$2.772.821.352	↑ 164	\$4.693.000.000	↘ 146	\$4.858.080.000
Tolima	↓ 96	\$2.505.714.708	↑ 223	\$6.620.000.000	↘ 165	\$5.630.558.800
Valle del Cauca	↘ 3.838	\$102.523.851.882	↑ 4.341	\$127.766.500.000	↓ 3.489	\$117.603.120.000
<b>Total general</b>	↘ <b>68.904</b>	<b>\$1.562.795.009.709</b>	↑ <b>72.943</b>	<b>\$1.827.233.276.949</b>	↓ <b>61.315</b>	<b>\$1.783.288.651.443</b>

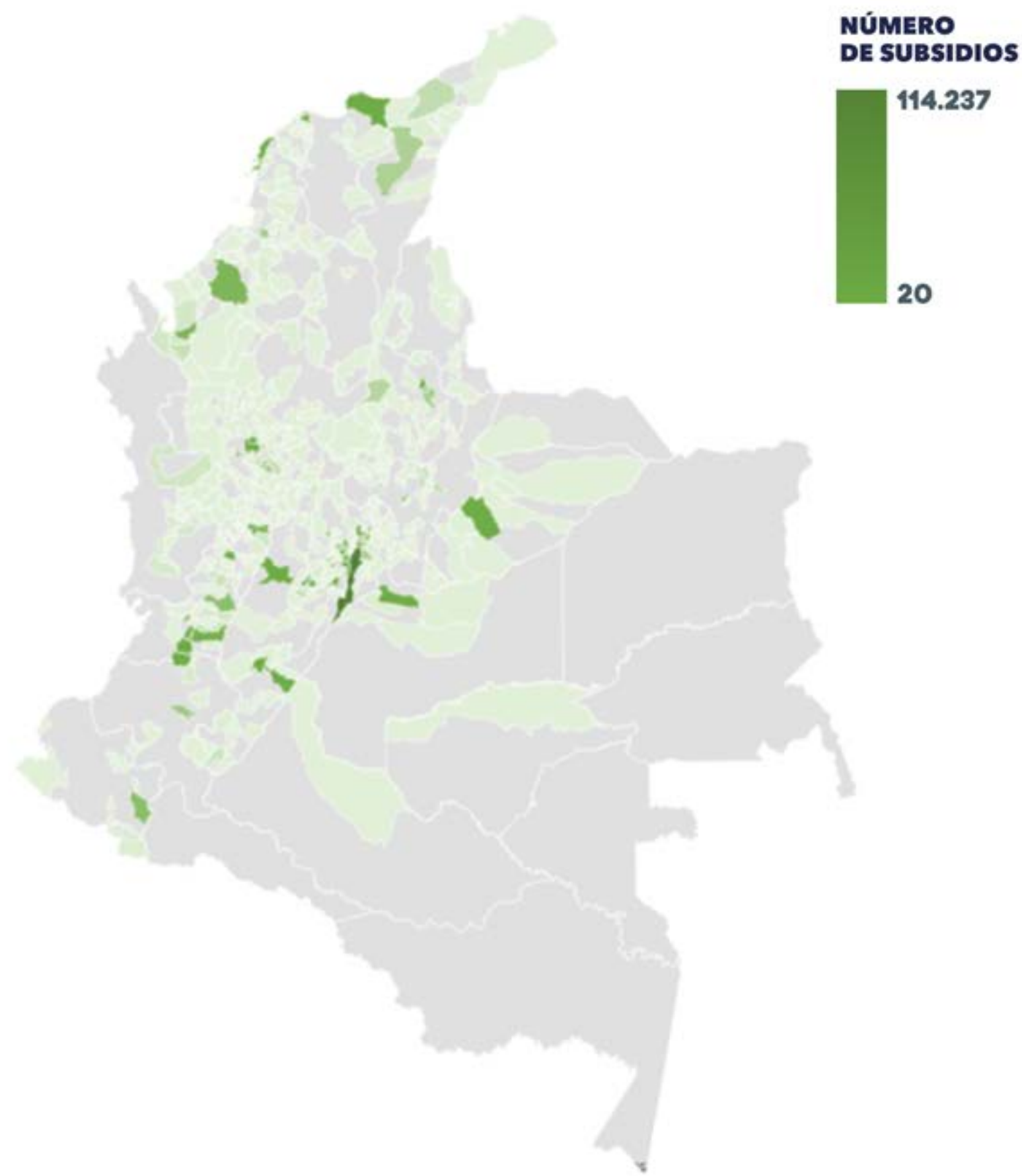
Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Ahora, en cuanto a los subsidios en el componente urbano y su georreferenciación por municipios, se encuentra que el municipio con mayor número de subsidios asignados es Bogotá con 114 mil subsidios, seguido de Soacha con 13 mil subsidios, y Madrid y Tocancipá con más de 4 mil subsidios cada uno, lo cual equivale al 64% del total de los subsidios urbanos en el país. Así, en primer lugar se encuentra que, los municipios con una mayor asignación de subsidios urbanos son también aquellos en los que se encuentra una mayor oferta de proyectos de vivienda y en los que existen una mayor cantidad de empresas, y por ende trabajadores formales que generan la necesidad de que los hogares residan alrededor de las áreas de influencia de su lugar de trabajo; de otro lado, en cuanto a la proporcionalidad de asignación de subsidios en relación con el número total de subsidios asignados por Caja de Compensación y teniendo en cuenta que a nivel departamental el segundo y tercer departamento con mayor asignación son Valle del Cauca y Antioquia, la ciudad de Medellín es la quinta ciudad con mayor asignación y Cali es la sexta ciudad en el componente urbano.



## ILUSTRACIÓN 2

### DISTRIBUCIÓN SUBSIDIOS ASIGNADOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

## DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS URBANOS

Los desembolsos corresponden a los subsidios que, siendo asignados en los últimos cinco años, periodo durante el cual se encuentran vigentes, se legalizan por parte del hogar y por ende se procede al giro del valor del subsidio al oferente de vivienda, así, durante una misma vigencia se pueden desembolsar subsidios de vigencias anteriores. Dichos desembolsos para el año 2023 presentaron un incremento del 172% comparado con el año anterior, lo que se puede atribuir en primer lugar a la modalidad de arrendamiento de vivienda, la cual ocupa el 82% del total de los desembolsos realizados, y adicional esta misma modalidad tuvo incremento de los desembolsos del 377% con respecto al año anterior.

**TABLA 10**

**DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS URBANOS 2021 - 2023**

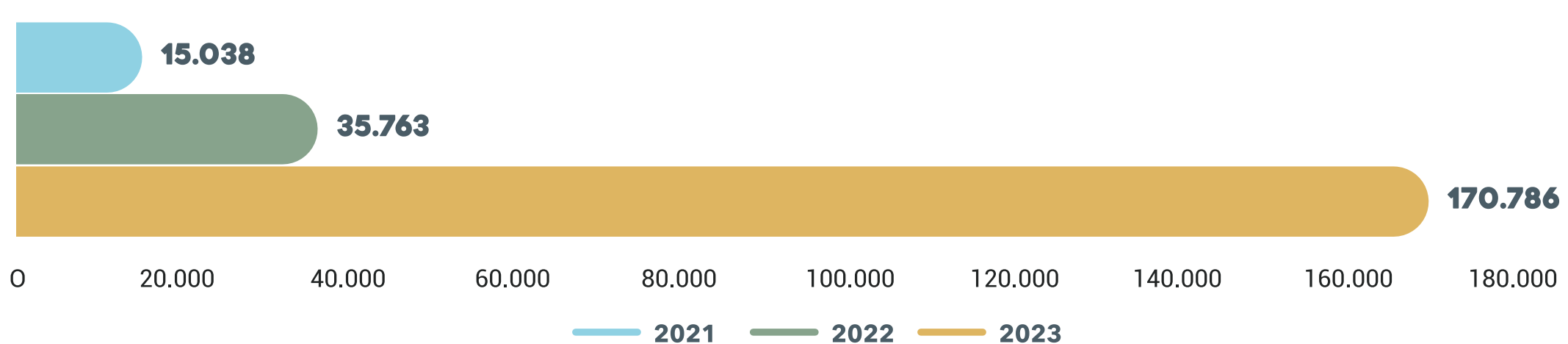
SUBSIDIOS DESEMBOLSADOS COMPONENTE URBANO	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Vivienda usada	↑ 90	\$1.458.666.703	↓ 54	\$965.145.238	↓ 25	\$472.883.620
Vivienda nueva	↓ 29.843	\$684.647.963.507	↑ 37.632	\$929.055.564.417	↓ 35.158	\$944.947.504.196
Mejoramiento de vivienda saludable	↑ 295	\$4.000.506.989	↓ 256	\$3.918.421.619	↑ 267	\$5.011.899.117
Mejoramiento de vivienda	↑ 909	\$7.727.237.092	↓ 779	\$8.517.840.698	↑ 1.140	\$13.742.370.266
Construcción en sitio propio	↑ 350	\$4.748.594.422	↓ 188	\$2.464.639.082	↓ 135	\$1.847.512.820
Arrendamiento	↓ 15.038	\$59.815.849.141	↑ 35.763	\$124.672.255.216	↑ 170.786	\$142.855.973.679
<b>Total general</b>	<b>↓ 46.525</b>	<b>\$762.398.817.854</b>	<b>↑ 74.672</b>	<b>\$1.069.593.866.270</b>	<b>↑ 207.511</b>	<b>\$1.108.878.143.698</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

El subsidio de arrendamiento de vivienda tiene una particularidad con respecto a los desembolsos, puesto que al ser un subsidio que se entrega durante 24 meses por un valor de 0.6 SMMLV mensuales, el reporte de los giros para un mismo hogar se da de acuerdo con el número de transacciones que se deban realizar, adicionalmente, durante una misma vigencia se desembolsan subsidios de años anteriores teniendo en cuenta el periodo de vigencia que es de alrededor de tres meses desde la asignación del subsidio hasta el momento de realización del primer giro y el tiempo durante el cual se otorga. En este sentido se puede observar que, aunque esta modalidad reporta cuatro veces más desembolsos que la modalidad de vivienda nueva, el valor total es de \$142.8 mil millones, mientras que vivienda nueva alcanza los \$944.9 mil millones.

**GRÁFICO 11**

**DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS DE ARRENDAMIENTO COMPONENTE URBANO 2021 - 2023**



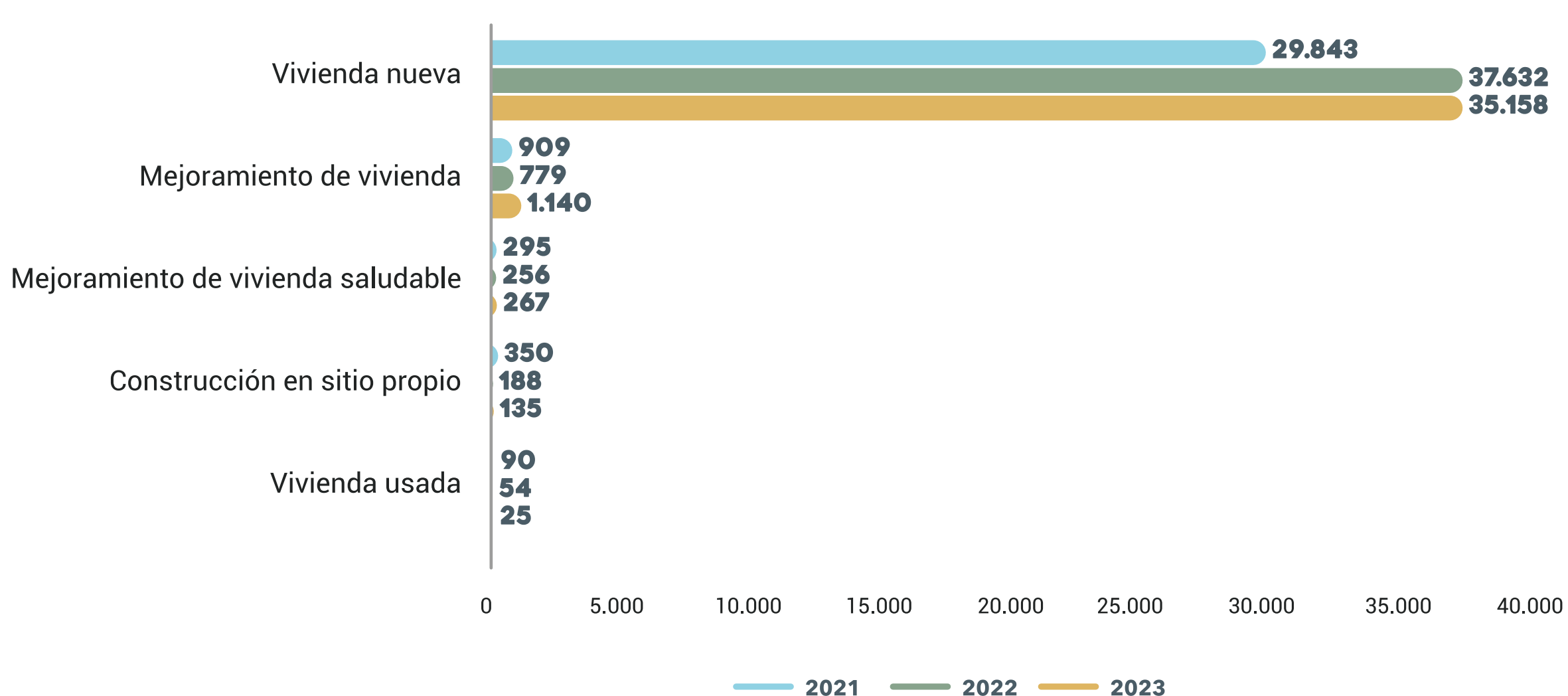
Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024



La segunda modalidad con mayor número de desembolsos fue la de vivienda nueva con una tasa de participación del 16.9%<sup>9</sup>, y una disminución con respecto al año anterior correspondiente al -6.5%, seguido de esta se encuentra la modalidad de mejoramiento de vivienda que representa el 0.54% del total de los subsidios y tuvo un incremento del 46% con respecto al año anterior.

**GRÁFICO 12**

**DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS  
COMPONENTE URBANO 2021 - 2023**



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultad marzo de a 2024.

En cuanto al mejoramiento de vivienda como la segunda modalidad con mayor incremento, se encuentra una relación con el enfoque de la política habitacional el cual está orientado hacia la reducción del déficit cualitativo de las viviendas, donde se ha realizado un trabajo mancomunado con las entidades territoriales cuyos programas de gobierno han destinado recursos que se pueden utilizar de manera concurrente con los subsidios de las Cajas de Compensación Familiar para así mejorar la habitabilidad de las viviendas de los hogares y la accesibilidad de estos al soluciones habitacionales con cierre financiero. En cuanto a la reducción de desembolsos en la modalidad de vivienda nueva se tienen en cuenta factores como: 1. los desistimientos de negocios inmobiliarios asociados al aumento de las tasas de interés, 2. vencimiento de plazos de pago, e incluso 3. legalización de subsidios concurrentes que al estar atados al porcentaje de avance de obra del proyecto impactan la legalización de subsidios de Caja.

Por último, en se observa una disminución en los desembolsos de vivienda usada y construcción en sitio propio, lo cual guarda relación en primer lugar con la baja disponibilidad de suelo urbano urbanizable no urbanizado que impide la ejecución de proyectos de construcción en sitio propio

9. Tasa de Participación Subsidios Asignados: corresponde al valor que resulta de dividir el numero de subsidios asignados por modalidad sobre el total de subsidios asignados.

y, por otro lado, para vivienda usada la restricción en la normatividad para legalización y asignación de subsidios la cual se encuentra enfocada a población desplazada o víctima del conflicto armado o desastre natural.

## RENUNCIAS Y VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS URBANOS

Las renunciaciones a los subsidios de Cajas de Compensación Familiar se dan por factores asociados a las elecciones de los hogares afiliados a los cuales se les ha asignado un subsidio, en donde por condiciones socioeconómicas no requieren el subsidio, o, no pueden legalizarlo, presentando de manera voluntaria la solicitud de desistimiento ante la CCF. Ahora bien, en cuanto al comportamiento de las renunciaciones durante el año 2023 al analizarlo en conjunto se observa un incremento del 92% en la tasa de renunciaciones, comportamiento que se encuentra marcado principalmente por la modalidad de arrendamiento, que comprende el 51% del total de las renunciaciones, y por la modalidad de vivienda nueva con un 47% sobre el total.

En relación con las modalidades mencionadas se presentan dos fenómenos particulares: el primero es en la modalidad de vivienda nueva en la cual se encuentra un porcentaje significativo de las renunciaciones, pero que al analizarlo en relación con el número de asignaciones en los últimos tres años<sup>10</sup> corresponde a una tasa de renunciaciones inferior al 1% de los subsidios otorgados. Ahora bien, pese a que la modalidad tiene una alta participación en la tasa de renunciaciones, para el año 2023, se presentó una disminución en esta modalidad correspondiente al -4.8% en relación con el año anterior. Dicho comportamiento de la modalidad guarda relación con la asignación de subsidios y políticas de desembolso de MCY, donde durante la vigencia anterior se normalizó el tiempo de desembolso y se provisionaron recursos para los subsidios, lo que permitió a su vez que los hogares con subsidio concurrente alcanzaran el cierre financiero y por ende se dieran una reducción en las renunciaciones correspondientes a la modalidad mencionada.

**TABLA 13**

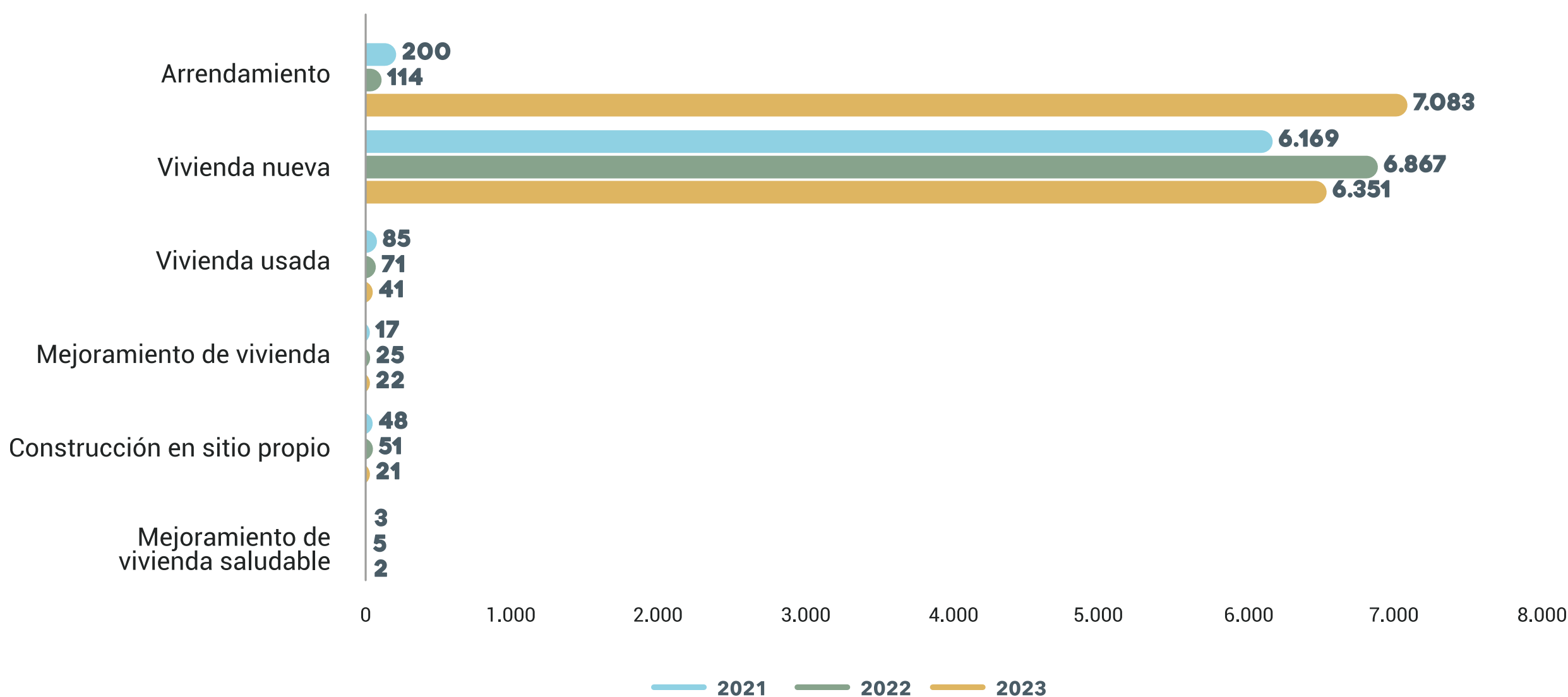
### RENUNCIAS DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023 POR MODALIDAD

SUBSIDIOS RENUNCIAS COMPONENTE URBANO	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Vivienda usada	↑ 85	\$1.431.681.806	↓ 71	\$1.251.440.062	↓ 41	\$743.855.475
Vivienda nueva	↓ 6.169	\$133.413.403.185	↑ 6.867	\$158.685.791.701	↓ 6.351	\$163.861.489.131
Mejoramiento de vivienda saludable	↓ 3	\$43.031.229	↑ 5	\$65.984.749	↓ 2	\$31.100.952
Mejoramiento de vivienda	↓ 17	\$194.173.437	↑ 25	\$324.097.247	↓ 22	\$363.194.168
Construcción en sitio propio	↓ 48	\$689.501.880	↑ 51	\$779.378.688	↓ 21	\$347.715.480
Arrendamiento	↑ 200	\$3.410.551.585	↓ 114	\$4.888.203.033	↑ 7.083	\$8.747.738.751
<b>Total general</b>	<b>↓ 6.522</b>	<b>\$139.182.343.122</b>	<b>↑ 7.133</b>	<b>\$165.994.895.480</b>	<b>↑ 13.700</b>	<b>\$174.095.093.947</b>



**GRÁFICO 13**

**DRENUNCIAS DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023**



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

El segundo fenómeno relacionado con las renunciaciones, se debe a la modalidad de subsidios de arrendamiento, la cual se registró un incremento exponencial el cual se debe a que dichos subsidios se liquidan mensualmente y al realizar el desembolso de la última cuota del subsidio quedan saldos inferiores a los que son permitidos girar en una transacción, por lo cual se reporta como una renuncia en el sistema de información de las Cajas de Compensación Familiar, sin embargo, eso no significa que el hogar no reciba la totalidad del monto de subsidio. En ese sentido, el número de renunciaciones asociadas a dicho ítem están sobreestimadas debido a este aspecto operativo.

Aunado a lo anterior, los subsidios vencidos se comportan de manera similar a las renunciaciones, en cuanto a las causas que lo generan, sin embargo, al analizar las modalidades de manera individual se encuentran ciertas particularidades propias del sector constructor. En este sentido, en el último año, con respecto al 2022, se evidencia una disminución del 22% en el vencimiento de subsidios que corresponde principalmente a los vencimientos dados en vivienda nueva.

10. Se calcula sobre los últimos tres años, teniendo en cuenta que este es el tiempo de vigencia de un subsidio de vivienda, por lo cual, dentro de una vigencia se pueden presentar renunciaciones de diferentes periodos de tiempos.

**TABLA 14**

**VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023 POR MODALIDAD**

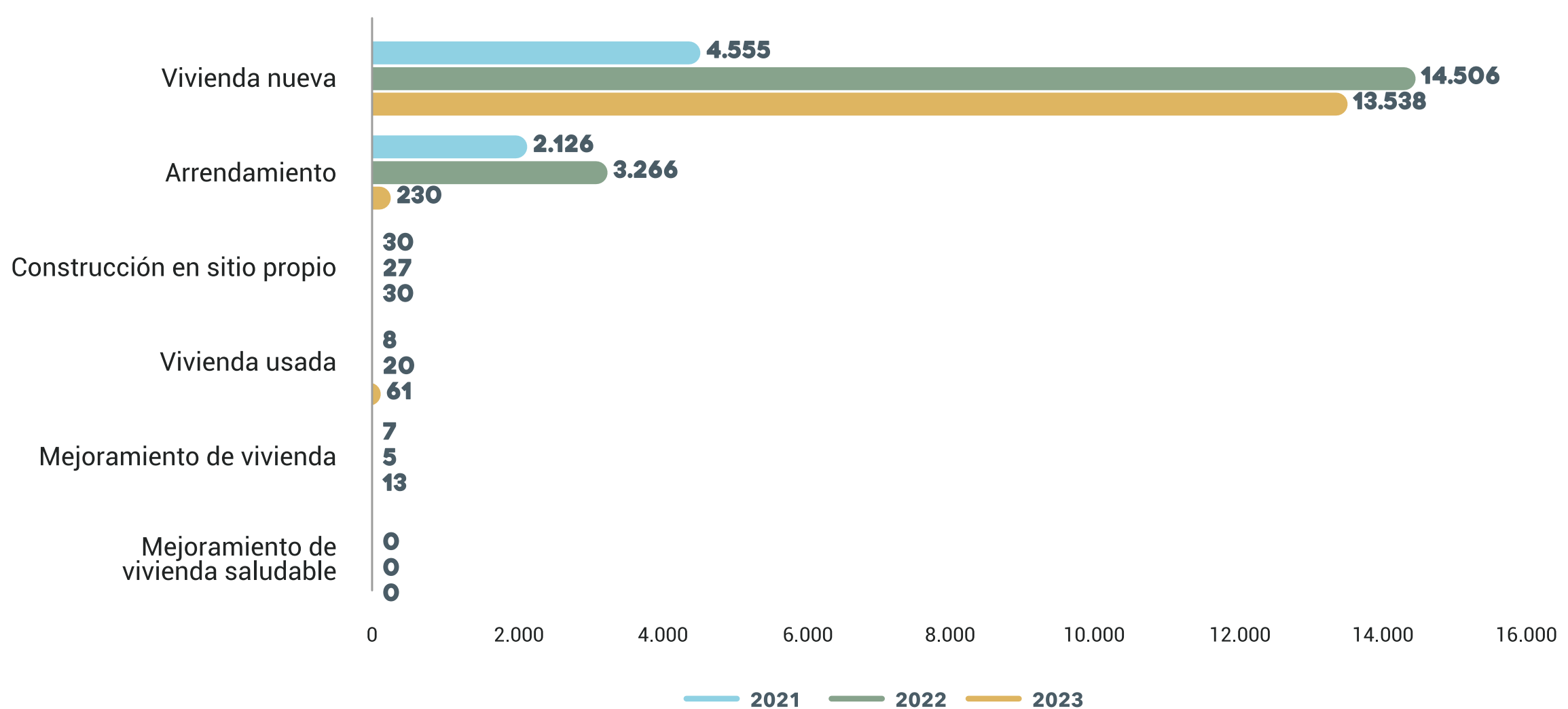
SUBSIDIOS VENCIDOS	2021		2022		2023	
COMPONENTE URBANO	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Vivienda usada	↓ 8	\$129.369.354	↑ 27	\$437.145.676	↓ 61	\$1.045.374.724
Vivienda nueva	↓ 4.555	\$97.445.994.422	↑ 14.506	\$308.001.549.592	↓ 13.538	\$307.041.904.934
Mejoramiento de vivienda	↑ 7	\$59.222.758	↓ 5	\$43.942.892	↑ 13	\$186.401.922
Construcción en sitio propio	↑ 30	\$397.514.376	↓ 27	\$374.985.414	↑ 30	\$441.792.504
Arrendamiento	↓ 2.126	\$26.915.440.793	↑ 3.266	\$43.306.009.054	↓ 230	\$3.456.578.084
<b>Total general</b>	<b>↓ 6.726</b>	<b>\$124.947.541.703</b>	<b>↑ 17.831</b>	<b>\$352.163.632.628</b>	<b>↓ 13.872</b>	<b>\$312.181.052.168</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Los subsidios asignados en vivienda nueva cuentan con una vigencia de 36 meses prorrogables hasta por 24 meses adicionales con el fin de lograr una eficiencia en la provisión y utilización del recursos, pese a ello, dentro de la normatividad actual para la Cajas de Compensación Familiar no existe una priorización en la asignación de subsidios para hogares con proyectos próximos a escrituración de manera que puede asignarse un subsidio y el proyecto de vivienda presentar demoras que afecten al afiliado y por ende el subsidio no alcance a ser utilizado. En este mismo sentido, la normatividad no establece que el afiliado postulante a subsidio de vivienda deba contar con un proyecto inmobiliario en curso, y teniendo en cuenta que el tiempo de adquisición de una vivienda para un hogar es de 5 años, si dicho proceso no se ha iniciado al momento de asignación del subsidio este tenderá a vencerse.

**GRÁFICO 14**

**VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023**



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.



En la misma línea se explica el vencimiento de los subsidios de arrendamiento y la disminución que ha presentado en el último año de -92% con respecto al año anterior, en donde si bien la vigencia de los subsidios de arrendamiento es significativamente menor con un periodo máximo de seis meses para su legalización, lo cual depende de la Caja de Compensación que lo otorgue, los requisitos de acceso al subsidio implican tener un estudio previo de viabilidad de la vivienda a presentar y un negocio inmobiliario en curso lo cual permite que al tener una mejor trazabilidad y control del proceso, las Cajas puedan asignar subsidios con una mayor tasa de éxito en la legalización.

## INDEXACIÓN DE SUBSIDIOS URBANOS

Por último, los subsidios indexados son aquellos que al ser asignados en una vigencia anterior a la vigencia de legalización su valor es actualizado al monto del salario mínimo del año de la legalización, con lo cual se incrementa el recurso otorgado por parte de las Cajas de Compensación Familiar, hecho que se encuentra sujeto a solicitud del afiliado y a la disponibilidad presupuestal del FOVIS, por lo cual este mecanismo tiene un porcentaje de asignación bajo en relación con la totalidad de los subsidios asignados en vigencias anteriores, puesto que de los 310.379 subsidios asignados en los últimos 5 años, que corresponden a los subsidios vigentes se han indexado solo 47.097 correspondiente a menos del 16% del total de los subsidios.

**TABLA 15**

### INDEXACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO 2021 - 2023 POR MODALIDAD

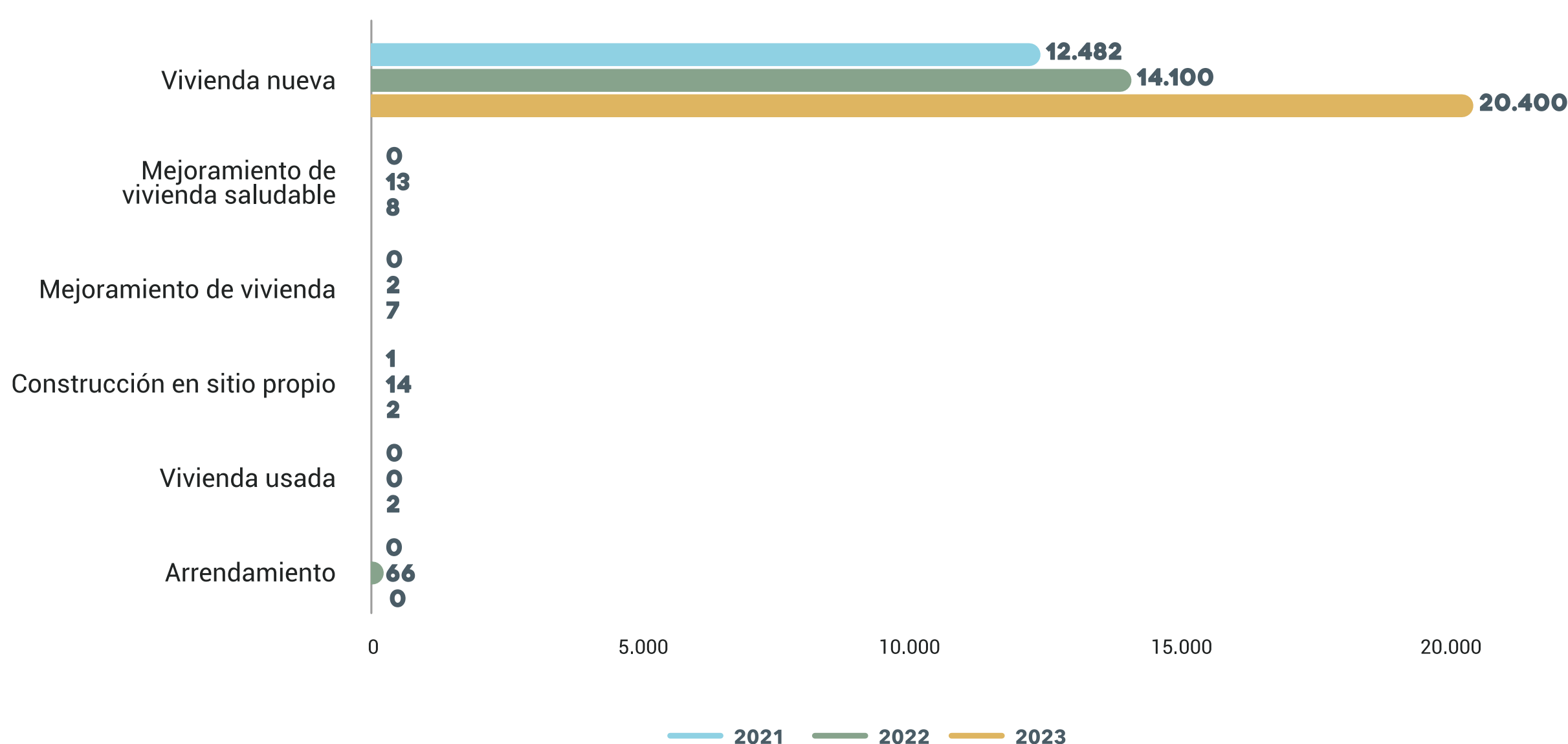
SUBSIDIOS INDEXADOS COMPONENTE URBANO	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Vivienda usada	↓ 0	\$0	↓ 0	\$0	↑ 2	\$15.431.012
Vivienda nueva	↓ 12.482	\$20.743.033.600	↑ 14.100	\$43.599.723.750	↑ 20.400	\$108.452.961.060
Mejoramiento de vivienda saludable	↓ 0	\$0	↑ 13	\$26.084.658	↓ 8	\$25.066.580
Mejoramiento de vivienda	↓ 0	\$0	↑ 2	\$3.293.064	↑ 7	\$28.265.236
Construcción en sitio propio	↓ 1	\$1.447.380	↑ 14	\$38.574.324	↓ 2	\$10.500.444
Arrendamiento	↓ 0	\$0	↑ 66	\$16.889.071	↓ 0	\$0
<b>Total general</b>	<b>↓ 12.483</b>	<b>\$20.744.480.980</b>	<b>↑ 14.195</b>	<b>\$43.684.564.867</b>	<b>↑ 20.419</b>	<b>\$108.532.224.332</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

En esa misma línea, los subsidios indexados se han otorgado en solo 12 departamentos del país con una participación mayoritaria del 89% en el departamento de Cundinamarca y el 8% en Antioquia. Asimismo, los subsidios se han indexado en la modalidad de vivienda nueva en un 99%, y en los últimos tres años se ha visto un incremento progresivo de las indexaciones. Así para el año 2023 se presentó una variación correspondiente al 30%. Las indexaciones se encuentran directamente relacionadas con la inflación causada y el incremento del salario mínimo debido a que, al estar el precio de la vivienda de interés social ligado a este, se genera un incremento cada año del valor de la solución habitacional a la cual el hogar quiere acceder y por ende amplía la brecha entre el aporte de recursos propios del hogar y la cobertura del subsidio, en donde, si no es indexado se reduce dicho porcentaje.

### GRÁFICO 15

#### INDEXACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE URBANO POR MODALIDAD 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada 2024.

### COMPONENTE RURAL FOVIS

El componente rural cuenta con el 1% de las asignaciones de subsidios del Fondo de Vivienda de Interés Social distribuidos en tres modalidades: 1. construcción en sitio propio, 2. adquisición de vivienda nueva y 3. mejoramiento de vivienda. Las modalidades de mejoramiento de vivienda saludable, arrendamiento y adquisición de vivienda usada no se encuentran dentro de las modalidades habilitadas normativamente para recibir subsidios de vivienda rurales. En cuanto a la variación de subsidios en el último año se vio una disminución en el total de subsidios asignados con respecto al año 2022, con un -6.5%, dado por la menor asignación en las moda-



lidades de mejoramiento de vivienda y adquisición de vivienda nueva.

La formulación de proyectos para la construcción de viviendas en el componente rural tiene aspectos que son decisivos para la viabilidad de las obras como lo son: el traslado de materiales para la ejecución del proyecto, las densidades e índices de ocupación y dispersión de las viviendas, la infraestructura urbana y servicios públicos disponibles, la reglamentación en materia de ordenamiento territorial entre otros factores asociados que dificultan la factibilidad y la obtención del punto de equilibrio en los proyectos. Por lo mencionado anteriormente se explica la baja asignación en el componente rural y la variación presentada en el último año, especialmente para los proyectos de vivienda nueva, aun cuando el Gobierno Nacional ha hecho esfuerzo por incentivar la ruralidad como la inclusión del componente rural dentro del programa Mi Casa Ya, habilitando a su vez la concurrencia de subsidios con las Cajas de Compensación Familiar.

Al realizar una distribución geográfica se encuentra que en primer lugar los departamentos con mayor asignación de subsidios rurales son: Antioquia con un total de 863 subsidios de vivienda asignados en los últimos tres años, seguido de Cundinamarca con 721 subsidios y Valle del Cauca con 126 subsidios. Entre estos 3 departamentos se distribuyen el 72% de los subsidios rurales totales asignados en el país, lo anterior, aun cuando Antioquia presenta una disminución en la asignación de un -37% en relación con el año 2022.

**TABLA 16**

**ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR DEPARTAMENTO**

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS RURALES POR DEPARTAMENTOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Antioquia	↑ 321	\$8.354.304.318	↓ 314	\$8.539.783.188	↓ 228	\$10.511.537.466
Cundinamarca	↓ 207	\$10.186.947.380	↓ 219	\$14.136.968.930	↑ 295	\$22.979.547.402
Bolívar	↓ 0	-	↑ 6	\$330.000.000	↓ 0	-
Boyacá	↓ 4	\$199.875.720	↑ 13	\$835.000.000	↓ 6	\$487.200.00
Caldas	↑ 13	\$259.559.049	↓ 5	\$273.962.626	↑ 10	\$353.053.098
Casanare	↑ 36	\$1.728.016.452	↓ 26	\$1.604.000.000	↑ 34	\$2.315.360.000
Cauca	↑ 4	\$199.875.720	↘ 2	\$120.000.000	↓ 1	\$81.200.000
Cesar	↓ 0	-	→ 13	\$208.000.000	↑ 27	\$270.000.000
Córdoba	↓ 0	-	↑ 12	\$190.400.000	↓ 11	\$440.775.715
Huila	↓ 29	\$1.449.098.970	↑ 40	\$2.154.720.370	↓ 32	\$2.598.400.000
La Guajira	↓ 11	\$266.198.118	↑ 17	\$542.000.000	↓ 10	533.600.000
Magdalena	↓ 5	\$249.844.650			↑ 11	\$447.760.000

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS RURALES POR DEPARTAMENTOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES	NÚMERO ASIGNACIONES	VALOR ASIGNACIONES
Meta	↑ 4	\$199.875.720	↑ 5	\$275.000.000	↓ 0	-
N. de Santander	↑ 3	\$149.906.790	↓ 1	\$70.000.000	↓ 1	\$81.200.000
Nariño	↓ 5	\$81.767.340	→ 6	\$264.000.000	↑ 7	\$512.720.000
Orden Nacional	↓ 26	\$690.479.760	↑ 70	\$2.000.000.000	↓ 29	\$893.200.000
Quindío	→ 2	\$64.505.346	↑ 3	\$65.550.405	↓ 0	\$-
Risaralda	↓ 1	\$49.968.930	↑ 2	\$110.000.000	↑ 2	\$162.400.000
Santander	↑ 32	\$1.561.913.422	→ 28	\$1.762.000.000	↓ 27	\$2.035.800.000
Sucre	↓ 0	-	↓ 0	-	↑ 2	\$162.400.000
Tolima	→ 2	\$99.937.860	↑ 4	\$181.000.000	↓ 1	\$81.200.000
Valle del Cauca	↓ 32	1.599.005.760	↑ 48	\$2.823.000.000	↑ 46	\$3.345.440.000
<b>Total general</b>	<b>↓ 737</b>	<b>\$27.382.081.305</b>	<b>↑ 834</b>	<b>\$36.485.385.519</b>	<b>→ 780</b>	<b>\$48.292.793.681</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

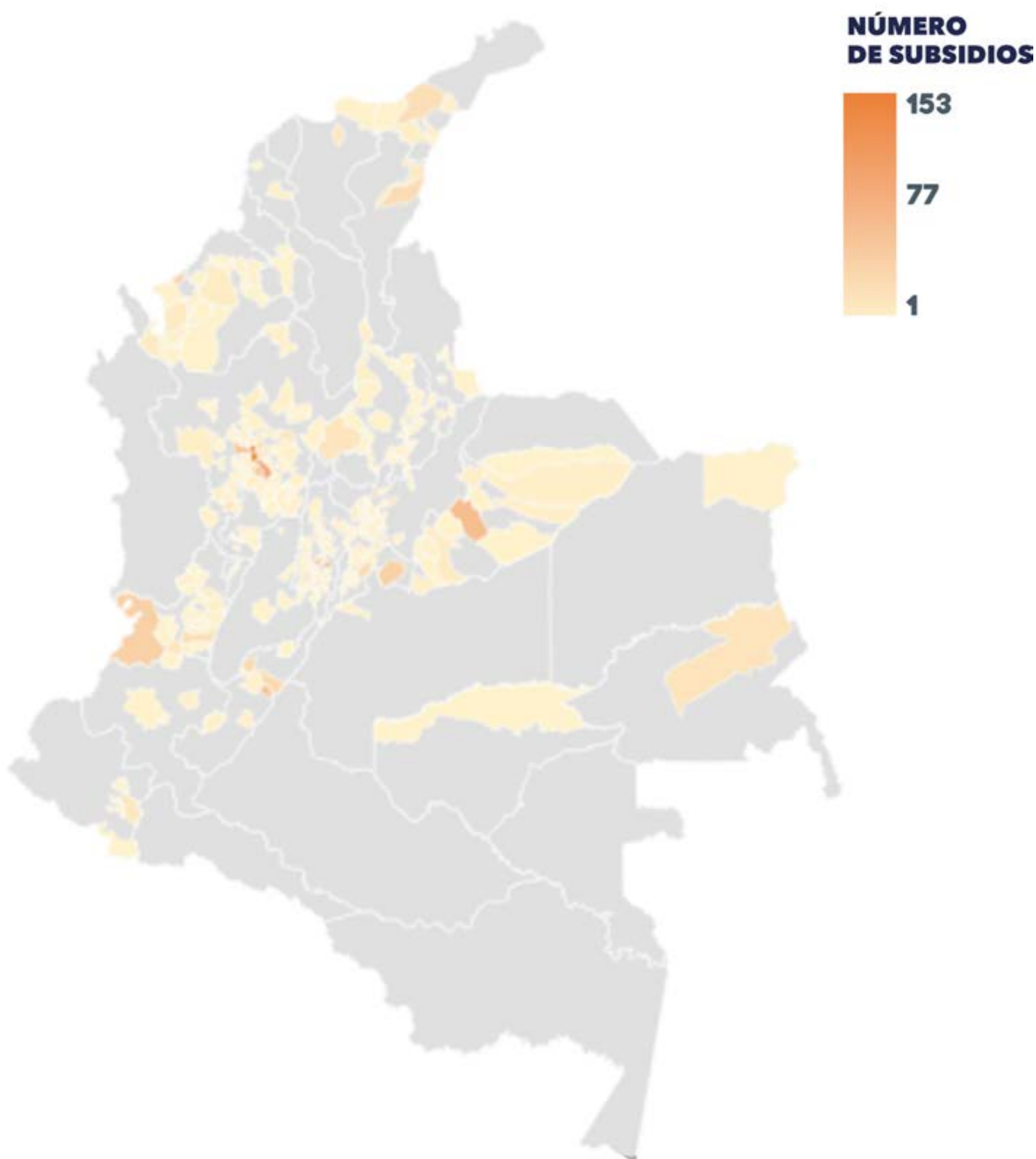
Los departamentos con mayor disminución en las asignaciones rurales fueron Bolívar, Quindío y Meta que para el último año no tuvieron ninguna asignación con una tasa de variación del -100%, después de estos se encuentra Tolima con un -75%, Orden Nacional con -58% y Boyacá con -53%. De otro lado, los departamentos con mayor incremento en la asignación fueron: Cesar con 107%, Caldas con un 100% y Cundinamarca con un 34% adicional. Respecto a las variaciones es importante resaltar que en cuanto al valor del subsidio tomado en precios constantes este es mayor al año anterior, por lo cual para el caso de Antioquia no hay una disminución real de la tasa de colocación de los subsidios, sino que el valor de los subsidios asignados es significativamente mayor que los subsidios del año anterior.

Ahora, en cuanto a la georreferenciación a nivel rural municipal, se registra que los municipios que mayor asignación presentan en Antioquia son: Guarne, Rionegro y Carmen de Viboral; en Cundinamarca son: San Antonio del Tequendama, La Mesa y Buenavista; y en Valle del Cauca son: Buenaventura, Palmira y Cali.



### ILUSTRACIÓN 3

#### DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS ASIGNADOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

La demanda que tienen las Cajas de Compensación de subsidios rurales es baja, por lo cual los municipios que cuentan con una alta asignación son aquellos en los cuales se ha hecho un proceso de acompañamiento social a los hogares afiliados para guiarlos en toda la ruta de obtención y legalización de una solución habitacional, cuya gestión comprende desde la búsqueda del lote, el licenciamiento urbanístico, el diseño de las intervenciones a realizar, el procesos de obtención del crédito, legalización de la vivienda hasta las garantías post entrega y legalización de los subsidios, lo cual, ha permitido incrementar la colocación efectiva de los subsidios.

**TABLA 17**

**ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR MODALIDAD**

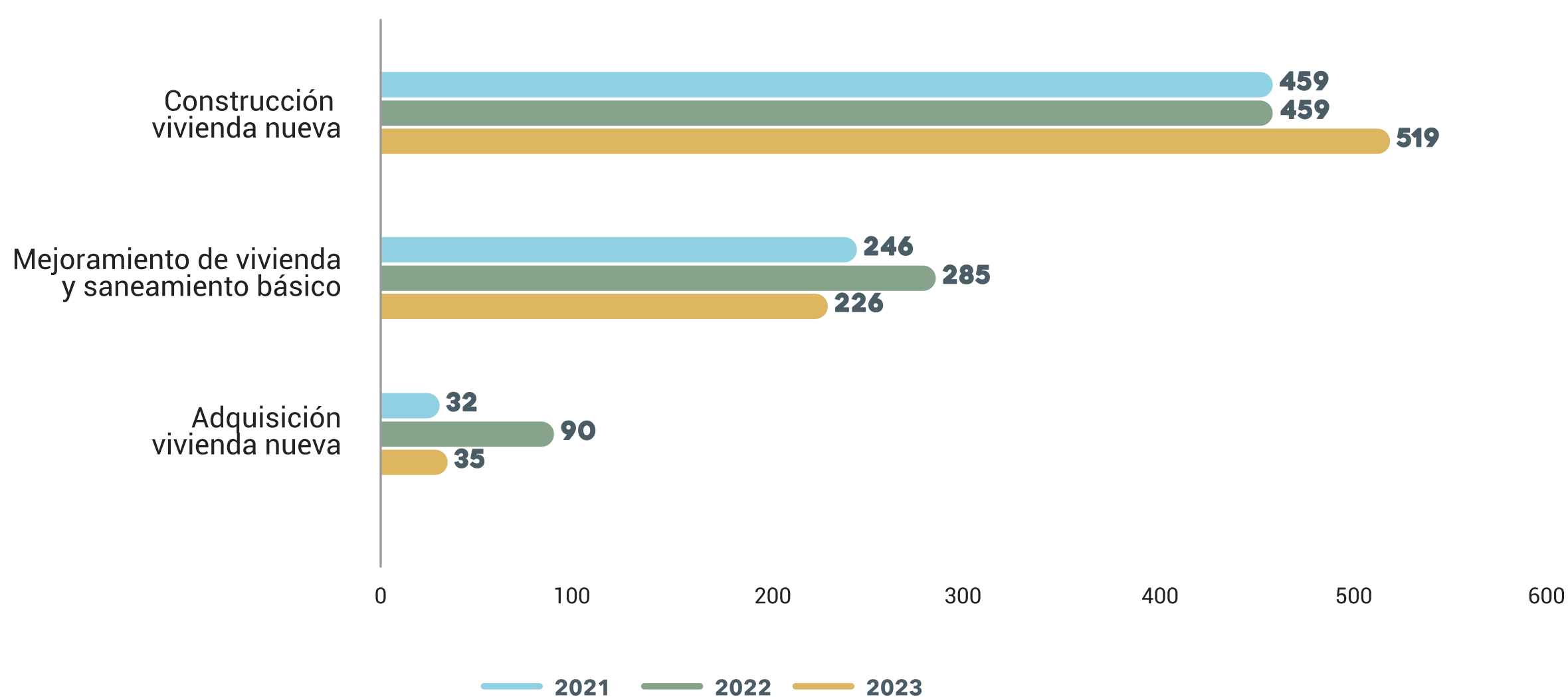
SUBSIDIOS ASIGNADOS	2021		2022		2023	
COMPONENTE RURAL	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	↓ 246	\$3.573.293.267	↑ 285	\$4.806.703.270	↓ 226	\$5.217.028.136
Construcción vivienda nueva	↓ 459	\$22.818.494.698	↓ 459	\$28.573.682.249	↑ 519	\$41.695.365.545
Adquisición vivienda nueva	↓ 32	\$990.293.340	↑ 90	\$3.105.000.000	↓ 35	\$1.380.400.000
<b>Total general</b>	<b>↓ 737</b>	<b>\$27.382.081.305</b>	<b>↑ 834</b>	<b>\$36.485.385.519</b>	<b>↓ 789</b>	<b>\$48.292.793.681</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

Ahora bien, como se puede apreciar en las tablas hay una disminución en la asignación de subsidios en las modalidades de mejoramiento de vivienda correspondiente al -20% y adquisición de vivienda nueva del -60% explicada en parte por los factores mencionados anteriormente, y relacionado con el incremento de la modalidad de construcción en sitio propio, la cual fue del 13% para el 2023, en donde esta última genera una mayor cobertura sobre el costo de la vivienda, al estar sobre los 70 SMMLV. Así, en primer lugar se genera un incentivo a la demanda de construcción en sitio propio como se evidencia en la asignación, y en segundo lugar se da una disminución en el alcance de colocación de subsidios de la Caja en las demás modalidades por agotamiento de los recursos.

**GRÁFICO 16**

**ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023**



Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.



En este mismo sentido, en cuanto a la disponibilidad de recursos desde el año 2023 se incorporó la indexación de subsidios, por primera vez, en el componente rural con 73 indexaciones por un valor de \$1.300 millones concentrados principalmente en la modalidad de construcción en sitio propio.

**TABLA 18**

**INDEXACIONES DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR MODALIDAD**

SUBSIDIOS ASIGNADOS INDEXADOS	2023	
	NÚMERO	VALOR
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	↑ 20	\$202.243.838
Construcción vivienda nueva	↑ 53	\$1.109.285.605
Adquisición vivienda nueva	↑ 0	-
<b>Total general</b>	<b>↑ 73</b>	<b>\$1.311.529.433</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

**DESEMBOLSO DE SUBSIDIOS RURALES**

En el año 2023 se presentó un incremento en el desembolso de los subsidios correspondiente al 21% en relación con el año anterior, el cual se ve principalmente marcado por la modalidad de construcción en sitio propio, la cual tuvo un incremento del 29% sobre el total de los desembolsos y la modalidad de mejoramiento de vivienda con un incremento del 8% con respecto al año 2022. Lo anterior puede estar relacionado con la reglamentación actual para la vivienda rural, en donde la legalización de los subsidios para mejoramiento de vivienda tiene menores restricciones para su ejecución en tanto no siempre requiere licenciamiento, lo cual se corrobora con el mayor número de desembolsos en esta modalidad, a pesar de tener una menor tasa de asignaciones

**TABLA 19**

**DESEMBOLSOS DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR MODALIDAD**

SUBSIDIOS DESEMBOLSADOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	↓ 105	\$1.338.554.260	↑ 220	\$3.174.848.400	↑ 238	\$3.930.696.905
Construcción vivienda nueva	↓ 481	\$20.242.288.845	↑ 484	\$19.994.158.211	↑ 5627	\$26.918.300.130
Adquisición vivienda nueva	↔ 25	\$615.718.135	↑ 27	\$688.507.690	↓ 20	\$618.294.165
<b>Total general</b>	<b>↓ 611</b>	<b>\$22.196.561.240</b>	<b>↑ 731</b>	<b>\$23.857.514.301</b>	<b>↑ 885</b>	<b>\$31.467.291.200</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

## RENUNCIAS Y VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS RURALES

Por último, en lo que respecta a los subsidios rurales, en el último año se notó una disminución generalizada en los vencimientos en un -27% y en las renunciaciones en un -28% las cuales fueron inferiores a los \$5 mil millones de pesos en el último año. En cuanto al comportamiento de las renunciaciones se encuentra que este es contrario al fenómeno que se da en el componente urbano, en el cual, en vez de disminuir, aumentaron las renunciaciones del año anterior; por otro lado, los vencimientos si presentaron un comportamiento similar en el componente urbano con una disminución del mismo porcentaje para cada componente. Ahora bien, en ambos componentes cuando se presenta alguno de estos dos factores en el proceso de los subsidios, se vuelve a asignar el subsidio a un nuevo solicitante en el mismo componente.

**TABLA 20**

### RENUNCIAS DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR MODALIDAD

SUBSIDIOS RENUNCIADOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	↑ 13	\$170.549.904	↓ 9	\$127.940.080	↑ 13	\$239.212.809
Construcción vivienda nueva	↓ 29	\$1.287.605.586	↑ 46	\$2.245.675.795	↓ 31	\$1.821.756.566
Adquisición vivienda nueva	↑ 30	\$909.124.513	↓ 26	\$814.146.240	↓ 15	\$479.925.210
<b>Total general</b>	<b>↓ 72</b>	<b>\$2.367.280.003</b>	<b>↑ 81</b>	<b>\$3.187.762.115</b>	<b>↓ 59</b>	<b>\$2.540.904.585</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.

**TABLA 21**

### VENCIMIENTOS DE SUBSIDIOS COMPONENTE RURAL 2021 - 2023 POR MODALIDAD

SUBSIDIOS VENCIDOS	2021		2022		2023	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	↓ 0	-	↑ 22	\$248.093.504	↑ 30	\$370.854.384
Construcción vivienda nueva	↓ 7	\$262.965.912	↑ 10	\$407.457.143	↑ 21	\$995.910.456
Adquisición vivienda nueva	↓ 14	\$169.002.925	↑ 61	\$1.446.333.376	↓ 16	\$743.393.255
<b>Total general</b>	<b>↓ 21</b>	<b>\$431.968.837</b>	<b>↑ 93</b>	<b>\$2.101.884.023</b>	<b>↓ 67</b>	<b>\$2.110.158.095</b>

Fuente: Cálculos Asocajas con información de SSF – SIGER consultada marzo de 2024.



El componente rural requiere un esfuerzo adicional de las instituciones que se encuentran en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para que tenga una incidencia en la calidad de vida de las personas que quieren habitar en la ruralidad, en donde, responder a las necesidades de los hogares en función de su composición familiar y sus actividades laborales y sociales se vuelve el factor fundamental para disminuir el déficit habitacional.

## 4.

### **DESAFÍOS DE LA VIVIENDA SOCIAL Y NUEVOS ESQUEMAS DE SUBSIDIO**

El sector constructor ha sido históricamente uno de los dinamizadores de la economía colombiana por su participación en el mercado de bienes y servicios, así, para el cierre del año 2023 su aporte fue del 4.3% al Producto Interno Bruto a nivel nacional lo cual lo ubica como el octavo sector más productivo del país según el DANE. De igual forma para esta misma fecha, según CAMACOL, el sector generó 1.5 millones de empleos directos e indirectos tanto en las actividades constructivas como en industria, comercio y servicios, aunado a ello el sector cuenta con una serie de encadenamientos productivos relacionados con el consumo de bienes externos como los servicios de construcción, la compra de materiales de cemento, concretos, vidrios, hierros, productos metálicos elaborados, maquinaria, entre otros productos químicos que generan un fortalecimiento de la dinámica productiva y permiten, una transformación de la economía, lo cual hace que el sector sea concebido como un motor para el desarrollo del país.

Ahora, al analizar el valor agregado por ramas de actividad, de acuerdo con los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) del DANE, se encuentra que el sector constructor para el tercer trimestre del año 2023 presentó una disminución del 8% en el valor agregado al PIB, con respecto al año 2022, debido a la reducción de construcción de edificaciones residenciales, carreteras y obras de ingeniería civil. En donde las edificaciones representan una disminución del -5% en el valor agregado.

Lo anterior guarda relación con la caída de las ventas de vivienda, en donde para el año 2023 se presentó una disminución de 44,9% según CAMACOL, debido a factores como el incremento de las tasas de interés para créditos hipotecarios que va de la mano de la Tasa de Intervención del Banco de la República la cual responde a la inflación y en los últimos dos años ha incrementado alrededor de 11 puntos porcentuales, afectando la financiación de viviendas de interés social.

De igual forma, la variación anual en el precio de venta de la vivienda nueva que fue del 12,40%, según la Superintendencia Financiera, lo cual genera una afectación a los hogares respecto a realizar el cierre financiero en tanto se incrementa la brecha entre el valor que pueden asumir como gas-

to soportable que es de hasta el 35% del ingreso y el valor de venta de la vivienda. A ello, se le agregan los altos costos y la disponibilidad del suelo urbanizable no urbanizado que encarece la producción de vivienda social y que por ende obliga a construir viviendas en un segmento de precio superior al que pueden acceder los hogares más vulnerables del país.

## POLÍTICA HABITACIONAL

La política habitacional de Colombia ha estado enfocada principalmente a subsidiar la demanda para la producción de vivienda nueva y el mejoramiento de las soluciones habitacionales de origen informal que denotan condiciones de déficit cualitativo. En torno a ello se han desarrollado una serie de lineamientos y beneficios que, si bien posibilitaron en su momento el crecimiento exponencial del sector de la construcción y la venta de viviendas en todo el país, actualmente enfrentan una crisis como se evidenciaba en el apartado anterior, que requiere nuevas estrategias para su reactivación.

Hoy, los hogares que se encuentren clasificados bajo la encuesta SISBÉN IV con un nivel por debajo del D20 o, para el caso de las Cajas de Compensación Familiar, que tengan ingresos inferiores a 4 SMMLV y quieran acceder a vivienda nueva de interés social cuentan con posibilidad de postularse a diferentes subsidios que cubren un porcentaje del valor de la solución habitacional. Ahora bien, como se ve en la tabla 22 Cobertura de Subsidios, el porcentaje que deben asumir los hogares para acceder a una vivienda nueva es del 80% del valor total de la solución, lo cual implica un gasto de alrededor del 40%<sup>11</sup> de los ingresos por hogar que deben ser destinados al pago de la cuota inicial de la vivienda por un periodo de tres años, que es el tiempo medio de vida de un proyecto.

**TABLA 22**

### COBERTURA DE SUBSIDIOS

MODALIDAD DE VIVIENDA	URBANO	RURAL
Vivienda nueva	20%	
Mejoramiento de vivienda	60%	73%

Fuente: Cálculos Asocajas.

11. Cálculos basados en un hogar con ingresos de 1 SMMLV con un promedio de \$541.667 mensuales de aporte a cuota inicial, los cuales por un periodo de 36 meses equivalen a \$19.500.000 el cual es el saldo restante entre el valor de la cuota inicial (30% del valor total) y el subsidio otorgado (30 smmlv).



Dichos costos, sumados a los gastos asociados al sitio de habitación del hogar implican un esfuerzo económico que excede el porcentaje del ingreso total presupuestado en la Ley de Vivienda y Hábitat como un gasto soportable para vivienda. Asimismo, el precio de la vivienda nueva, al estar atado al salario mínimo y por ende al incremento variable de este, que depende del índice de Precio al Consumidor, y que prevé compensar la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, se genera un desfase entre las proyecciones estimadas de venta de los proyectos sobre los cuales se calcula la cuota inicial que debe pagar el hogar y el valor real que se debe cubrir con recursos propios para poder lograr el cierre financiero y escriturar la vivienda, dicho desfase se ha encontrado en los últimos tres años en una tasa del 18%, lo cual representa aproximadamente un valor de \$30.000.000 de pesos adicionales que deben ser asumidos por el hogar.

Además del valor de la vivienda, los hogares deben tener en cuenta dos factores que representan un alto costo para ellos: el primero, los gastos notariales de escrituración que corresponden al 2.5% del valor total de la solución habitacional y para una vivienda de interés social ubicada en suelo urbano para el año en curso es de \$5.000.000; y el segundo, los acabados de la vivienda que le permitan al hogar contar con unas condiciones óptimas de habitabilidad de la misma, teniendo en cuenta que, según CAMACOL 9 de cada 10 viviendas de interés social comercializadas en Colombia se entregan en obra gris, lo cual implica que según la misma entidad se tenga que realizar una inversión adicional y gradual de acuerdo con las condiciones económicas del hogar que oscila entre el 10% y el 15% del valor de la vivienda, que para el año 2024 se estima entre \$19 millones y \$25 millones de pesos adicionales.

Así, el costo real de compra de una vivienda se ve incrementado en un 30%, por consiguiente, el subsidio de vivienda otorgado a los hogares pasa de tener una cobertura del 20% sobre el valor total de la vivienda al 17%, en el caso de que el subsidio otorgado tenga el valor del salario mínimo del año en curso, o, del 14% en promedio si el subsidio fue asignado durante los tres años anteriores a la entrega del inmueble y no es objeto de indexación.

Por todo lo mencionado, la adquisición de vivienda propia para los hogares colombianos con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos resulta un gran reto para aquellos que logran, con una estricta planeación financiera durante un tiempo continuado, acceder a un crédito hipotecario y lograr un negocio inmobiliario sin desistimientos, puesto que, de las viviendas vendidas en lo corrido del año 2023 se dieron aproximadamente 26.000 desistimientos de compra de vivienda de interés social, y 27.698 renuncias y vencimiento de subsidios, lo cual concuerda con la menor tasa de finalización de los negocios inmobiliarios.

Por ello, se deben plantear nuevos esquemas de subsidio que además de incrementar el valor de la cobertura para la cuota inicial, permitan otorgar a los hogares colombianos mejores condiciones de vida desde la construcción de las viviendas, el hábitat y el espacio público en el que se desenvuelven.



# NUEVOS ESQUEMAS DE SUBSIDIO

Las ciudades que cuentan con una mayor población son también aquellas que albergan los centros de producción y empleo que proveen de mayor competitividad a los territorios, por lo cual en dichas ciudades y municipios tiende a haber una menor disponibilidad de suelo residencial, y, por consiguiente, se requiere intervenir el territorio a través del ordenamiento territorial para generar un uso eficiente del mismo. En este sentido, los tratamientos urbanísticos tienen la función de orientar las intervenciones que se puedan realizar en el territorio en función del modelo de ordenamiento territorial planteado en el POT<sup>12</sup> y las necesidades de la población encontradas a través de una fase diagnóstica previa.

Dentro de los tratamientos urbanísticos se encuentran dos que cobran gran relevancia para la producción y oferta de la vivienda social en el país bajo las circunstancias descritas anteriormente: el primero de ellos es el de consolidación, el cual es el que mayor porción de suelo ocupa en las ciudades más pobladas y según el Decreto 1077 de 2015<sup>13</sup> corresponde a aquel tratamiento utilizado para regular la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada; el segundo, es el tratamiento de renovación urbana que busca la transformación de las zonas desarrolladas de la ciudad que en las que sus estructuras físicas existentes se encuentran bajo condiciones de subutilización y por ende requieren una revitalización o redesarrollo.

Como punto de convergencia entre los tratamientos mencionados se encuentra que al ser zonas que han tenido un desarrollo previo cuentan con sistemas urbanos consolidados como: servicios públicos, estructura ecológica principal, movilidad, espacio público e infraestructura de salud, recreación y deporte, ya que, según el BID<sup>14</sup>, el stock y la calidad de dicha infraestructura se convierte en un indicador fundamental para el nivel de bienestar y desarrollo que un espacio puede ofrecer a sus habitantes.

De igual forma, se encuentra que las principales tendencias en el desequilibrio territorial según Margarita Ortega<sup>15</sup>, se dan en torno al desbalance en la concentración de actividades económicas y la pérdida de funciones de determinadas áreas, que siendo opuestas, conllevan a buscar un enfoque de ordenamiento territorial más equitativo que permita reducir las brechas socioeconómicas de los hogares a partir de la intersección de elementos estratégicos del territorio como los sistemas urbanos y la vivienda social

---

12. El Plan de Ordenamiento Territorial - POT es el instrumento básico definido en la Ley 388 de 1997, para que los municipios y distritos del país planifiquen el ordenamiento del territorio. El POT contiene un conjunto de objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan el desarrollo físico del territorio y la utilización o usos del suelo.

13. Decreto 1077 de 2015

14. Brechas de infraestructura, crecimiento y desigualdad en los países andinos.

15. Arquitecta urbanista, diplomada en Ordenación del Territorio. Es jefa de área de la Unidad de Desarrollo Territorial del Ministerio de Medio Ambiente y miembro del Comité de Altos funcionarios de la Conferencia Europea de ministros de Ordenación del Territorio del Consejo de Europa. Formó parte del grupo de trabajo para la elaboración de la Estrategia Territorial Europea y participa en estudios de cooperación transnacional para su desarrollo.



de modo que se genere un equilibrio espacial y se impulse el desarrollo económico en el territorio.

Es por lo anterior que, incluir la vivienda usada y la vivienda de renovación urbana, las cuales se encuentran dentro de los tratamientos mencionados anteriormente, puede ayudar a reducir el impacto económico que tienen los hogares en términos de geolocalización y condiciones físicas que brindan este tipo de viviendas, en donde al incluirlas dentro del esquema de vivienda social, el cual, se encuentra regulado y cuyos valores máximos de venta para las viviendas están establecidos, se amplía la oferta de vivienda asequible para hogares con ingresos inferiores a 4 SMMLV y a su vez se generen nuevos mecanismos de acceso a vivienda que otorguen condiciones de calidad de vida óptimas para los hogares vulnerables en tanto se genera una dinamización de la económica y por ende una reactivación del sector edificador.

## **PROPUESTA E IMPACTO**

De acuerdo con los resultados presentados en el año 2022 por la Universidad de Los Andes en relación con la evaluación de impacto del programa "Mi Casa Ya", los subsidios a la vivienda de interés social generan un impacto positivo en la disminución del déficit habitacional y en la mejora de la calidad de vida de los hogares en tanto estos les permiten obtener disponibilidad de servicios públicos, reducir el hacinamiento crítico y viabilizar el acceso a empleos formales, al lograr el cierre financiero y por ende acceder a una vivienda en condiciones dignas.

Así, se encuentra que, dicho efecto se puede potenciar para los hogares si se les permitiese adquirir viviendas de interés social usadas y de renovación urbana teniendo en cuenta que dichas viviendas, además de contar con mejores características de habitabilidad tales como acceso a las viviendas en condiciones de obra blanca, mayores áreas de habitación y proximidad a redes de apoyo, se pueden encontrar por un menor valor de mercado por metro cuadrado que el de la vivienda nueva de interés social para el caso de la vivienda usada, y con una mejor ubicación y aprovechamiento de las infraestructuras existentes para ambos casos, lo cual a su vez propende por un modelo de territorial denso y compacto que trae consigo territorios más competitivos.

En consecuencia, al incorporar dichas modalidades dentro de las habilitaciones para la entrega de subsidios de vivienda, se permitirá que se disminuya la brecha económica de los hogares para acceder a viviendas de calidad y asimismo se generará un impacto sobre la segregación socio espacial, la cual, afecta los niveles de empleo, desempeño educativo, maternidad adolescente, exclusión y discriminación social, degradamiento ambiental y deterioro urbanístico-habitacional, desprotección social, de-

lincuencia y drogadicción (Vargas - Royuela, 2006)<sup>16</sup> y que al ser producida por el aumento excesivo de los costos del suelo, la urbanización informal, y el vínculo efímero con la empleabilidad puede verse mitigada por el aumento de oferta de vivienda asequible y adecuada para los hogares que lo requieran.

En este sentido, se propone en primer lugar universalizar normativamente la entrega de subsidios para compra de vivienda usada y en segundo lugar habilitar la entrega de subsidios por parte de las Cajas de Compensación Familiar a hogares que quieran acceder a viviendas de hasta 175 SMMLV, bajo el entendido de que estas son interés social de renovación, garantizando siempre el cumplimiento de la normatividad urbanística y respetando la autonomía de las cada una de las entidades para la entrega de los mismos.

Por último, es importante resaltar que, una política habitacional redistributiva permitirá que los recursos generados en torno a las cargas urbanísticas de los proyectos tales como la obligatoriedad de construcción de vivienda de interés social, la garantía de áreas mínimas en las viviendas, y la regulación de los precios de venta de las viviendas usadas subsidiadas, eviten la gentrificación y mejoren la oferta de los sistemas urbanos que serán rehabilitados por los hogares vulnerables. De igual forma, el mayor porcentaje de cobertura del costo de la vivienda a través subsidio al acceder a viviendas con un menor precio en relación con el mercado de la vivienda actual permitirá que los hogares puedan obtener mayor viabilidad en el cierre financiero y por lo tanto disminuir los costos de asociados a la carencia de vivienda proporcionando así mejores condiciones para su hogar.

---

16. Vargas y Royuela (2006)



## 5.1

**RESPECTO A LA DINÁMICA DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

- Los subsidios de vivienda interés social son asignados principalmente a los hogares cuyo jefe de hogar tiene sexo femenino con una asignación del 59% del total de los subsidios en los últimos tres años.
- Los subsidios llegan principalmente a los departamentos y municipios de categoría especial, 1 y 2, puesto que, en ellos es donde se concentra la mayor oferta de vivienda y de empleo.
- Conscientes de los esfuerzos realizados por los hogares para poder acceder a una vivienda, y del alto costo de la vivienda social en el país, las Cajas de Compensación Familiar, cada año ha aumentado progresivamente el número de subsidios indexados con el fin de cerrar la brecha entre los recursos propios que tienen que asumir el hogar y el valor subsidiado.
- La importancia del entendimiento de las dinámicas rurales ha llevado a que se aumente el nivel de asignación de subsidios a través de los años, y se otorguen soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de los hogares que habitan en suelo rural.

## 5.2

**RESPECTO A LOS DESAFIOS EN VIVIENDA SOCIAL**

- El trabajo interinstitucional y la unión de esfuerzos entre las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Vivienda son fundamentales para lograr que los hogares más vulnerables del país puedan alcanzar el cierre financiero.
- En cuanto a la disminución del déficit habitacional, es fundamental impulsar la reactivación económica del sector constructor a través de incentivos tanto a la demanda como a la oferta que permitan mantener la cadena de valor y a su vez brindar soluciones habitacionales enfocadas en la intervención a nivel cuantitativo y cualitativo de las viviendas.
- Para llegar a los territorios apartados y especialmente a las áreas rurales se requiere un mayor esfuerzo por parte de las entidades del sistema nacional tanto en términos de acompa-

ñamiento social y educación técnica y financiera para los hogares, como en la inversión de recursos e incentivos para la construcción de vivienda dotada de equipamientos de soporte e infraestructura.

### 5.3

## 5.3. RESPECTO A LOS NUEVOS ESQUEMAS DE SUBSIDIO

- Para la disminución del déficit habitacional se requieren nuevos esquemas alternativos de subsidios que permitan dar una respuesta rápida y eficiente a las problemáticas urbanas en materia de ordenamiento territorial y a su vez tengan en cuenta las condiciones socioeconómicas de los hogares.
- El ordenamiento territorial se convierte en un factor clave para poder ejecutar nuevos esquemas de vivienda, puesto que al impulsarse a través de los planes de ordenamiento territorial el reuso y la reactivación de edificaciones, se puede generar un mayor aprovechamiento del suelo.
- Por último, contar con el apoyo normativo del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio es esencial para la estructuración de nuevos programas que aporten al desarrollo de la ciudad y aumenten la accesibilidad de los hogares a vivienda con condiciones dignas de habitabilidad.



## 6.

## BIBLIOGRAFÍA

- CAMACOL (2024) "Informe de Cierre de Año Coordinada Urbana". Cámara Colombiana de Construcción Sostenible.
- BID (2011) Zambrano, O; Aguilera, G. "Brechas de infraestructura, crecimiento y desigualdad en los países andinos."
- DANE. (2024). Boletín Técnico. Cuentas Nacionales. Colombia Producto Interno Bruto (PIB). Obtenido de "<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>".
- DANE. (2024). Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>.
- DNP (2022). Departamento Nacional de Planeación. "Plan Nacional de Desarrollo Colombia Potencia Mundial de la Vida 2022 – 2026"
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio – MVCT (2015) Decreto Único Reglamentario 1007 de 2015. "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."
- ORTEGAD, Margarita (2003). "La ciudad y los sistemas urbanos desde una visión territorial"
- Universidad de los Andes (2022). Evaluación de impacto del programa "Mi Casa Ya".
- VARGAS, Miguel y ROYUELA, Vicente (2006). "Segregación Residencial Una revisión de la Literatura". Facultad de Economía y Empresa, Universidad Diego Portales. Santiago de Chile.



# CRÉDITOS

*Presidenta Ejecutiva*

**Adriana María Guillen Arango**

*Presidente Junta Directiva*

**Ernesto Herrera Diaz Granados**

*Gerente de Análisis e Investigaciones Económicas*

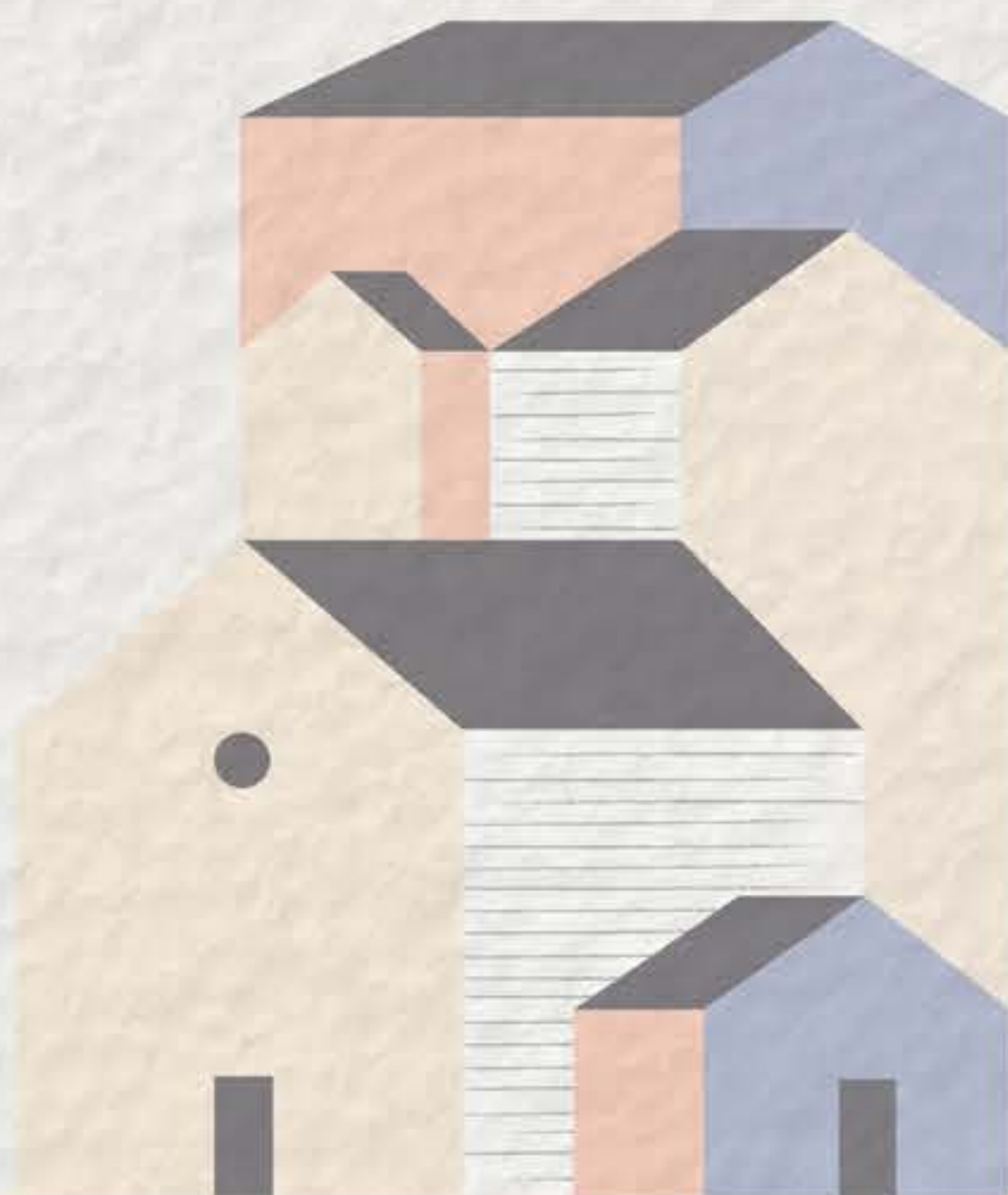
**Germán Augusto Cano Torres**

*Coordinador del Boletín*

**Germán Augusto Cano Torres**

*Equipo de Trabajo*

- **Germán Augusto Cano Torres**
- **Ana María Monroy**
- **Nicolás Sacristán Castañeda**







Asociación Nacional de Cajas  
de Compensación Familiar

