**CONTRIBUCIONES DEL ESTADO COLOMBIANO AL INFORME DEL RELATOR PARA EL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA AL CIERRE DE SU MANDATO**

**21 de octubre de 2020**

Con el propósito de aportar al trabajo del Relator Especial para el derecho a la vivienda adecuada, el Estado colombiano presenta la siguiente información en torno al cuestionario remitido para el análisis de las dos décadas que cumple el mandato del relator.

La información proporcionada a continuación, fue remitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, entidad competente en la materia.

**Lecciones aprendidas sobre el desarrollo del derecho al acceso a la vivienda adecuada en Colombia**

Uno de los deberes constitucionales a cargo del Estado es el de garantizar el acceso a la vivienda digna en Colombia, el cual se encuentra consagrada en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia. Sus atributos se encuentran estipulados en instrumentos internacionales que el Estado colombiano ha adoptado con el fin de desarrollar el marco normativo, las medidas administrativas y las políticas sociales destinadas a garantizar la satisfacción, goce y protección de este derecho en condiciones de igualdad.

En Colombia, el acceso a vivienda adecuada se mide a través del déficit habitacional, que tiene en cuenta dos componentes: 1) la diferencia entre la cantidad de viviendas existentes en el país y la totalidad de hogares que habitan en el mismo (déficit cuantitativo de vivienda) y 2) el número de viviendas existentes que no cumplen con estándares mínimos, no ofrecen adecuadas condiciones de habitabilidad para un hogar, y por tanto son sujetas de mejora (déficit cualitativo de vivienda).

La Política Nacional de Vivienda está sustentada fundamentalmente en el instrumento del Subsidio Familiar de Vivienda - SFV, el cual se constituye como una fuente complementaria de recursos para un hogar de bajos ingresos para la adquisición de una solución de vivienda, así como su mejoramiento.

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio a través de sus diferentes políticas y estrategias busca aportar a la reducción del déficit habitacional en Colombia. Para el año 2018, con base en las cifras del Censo Nacional de Población y Vivienda (en adelante CNPV), el 24,84% de los hogares en las zonas urbanas presentó necesidades habitacionales cuantitativas o cualitativas, es decir un total de 2,76 millones de hogares del país. En términos cuantitativos, el porcentaje de hogares en déficit urbano para 2018 fue del 6,12%, correspondiente a 680.381 hogares. Desde el componente cualitativo los hogares urbanos en esta condición son de 2,08 millones, los cuales representan el 18,72% de los hogares colombianos.

Adicionalmente, es importante resaltar que el déficit cuantitativo incluye los componentes de:

* Tipo de vivienda: Para 2018 el 0,10% de los hogares urbanos colombianos habitaban una vivienda en estas condiciones, es decir 11.519 hogares.
* Estructura (paredes): Para 2018 el 2,94% de los hogares urbanos colombianos habitaban una vivienda en estas condiciones, es decir 326.746 hogares.
* Cohabitación: Para 2018, el 2,30 % de los hogares urbanos cohabitaban una vivienda con una o más familias, es decir 255.760 hogares.
* Hacinamiento no mitigable: Según los resultados de la estimación, el 1,26% de los hogares viven en hacinamiento no mitigable en 2018, es decir 140.283 hogares.

A su vez, el déficit cualitativo incluye los siguientes componentes:

* Estructura (Pisos): Para el 2018, 2,36% de los hogares urbanos tenían pisos con estas características, es decir 262.548 hogares.
* Hacinamiento Mitigable: Según los resultados utilizando el CNPV, el 12,06% de los hogares urbanos vive en hacinamiento mitigable, es decir 1’341.135 hogares.
* Espacio Cocina: Para 2018, el 4,23% de los hogares urbanos se encontraban en esta condición, es decir 470.394 hogares

**Servicios públicos**

* Acueducto: En 2018, el 4,04% de los hogares rurales presentaron esta condición, es decir 449.293 hogares.
* Alcantarillado: En 2018, el 9,05% de los hogares rurales presentaron esta condición, es decir 1’006.298 hogares.
* Energía: en 2018, un 0,75% de los hogares no contaron con el servicio de energía eléctrica en su vivienda, es decir 82.874 hogares Basuras: en 2018, 3,32% de los hogares urbanos no cuentan con el servicio de recolección de basuras. Esto representó 369.622 hogares urbanos a nivel nacional.

La política pública de vivienda se enfocó en la provisión de vivienda nueva en adquisición, favoreciendo la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo, mediante la implementación de programas con focalización diferenciada, de acuerdo con las condiciones del hogar, lo que facilitó el acceso a vivienda de los hogares con bajos ingresos. Por otra parte, la disminución del déficit cualitativo se apoyó en proyectos que permitieron mejorar las condiciones de calidad de la vivienda.

1. **Desarrollos positivos**

* **Programa de vivienda gratuita**

El programa de las viviendas 100% subsidiadas nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado.

La asignación de las viviendas beneficia en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentren dentro del rango de pobreza extrema; b) que este en situación de desplazamiento; c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para la Fase I del Proyecto, vigencia 2015-2017, se tuvo una inversión por valor de USD$350 millones que corresponde a 32.281 hogares beneficiados. En su segunda fase, vigente a la fecha, se cuenta con muestra un total de recursos asignados por valor de USD$23 millones que corresponde a 16.476 hogares beneficiados.

* **Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)**

El programa fue creado en el año 2012 y tenía como propósito facilitar el acceso a crédito hipotecario a partir de la asignación de un subsidio y el otorgamiento de una cobertura a la tasa de interés a hogares con ingresos mensuales de hasta 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes[[1]](#footnote-1) (SMMLV) que contaran con un ahorro mínimo de 5 % del valor de la vivienda y que tuvieran dificultad para acceder a un crédito por situación de informalidad laboral.

Del 2015 a la fecha, se han asignado 48.591 subsidios, en el que se muestra un total de recursos asignados por valor de USD$267 millones.

* **Programa “mi casa Ya”**

El Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya” tiene como finalidad otorgar un subsidio en dinero destinado al pago de la cuota inicial de una vivienda nueva. Se implementa como un subsidio de vivienda que busca facilitar la adquisición de vivienda nueva urbana a familias que no tienen vivienda y cuyos ingresos no superen los 4 SMMLV.

El monto del subsidio se encuentra supeditado a los ingresos del hogar, por lo cual, si el hogar devenga hasta 2 (SMMLV), el monto del subsidio equivale a 30 SMMLV. Por su parte, si los ingresos del hogar son superiores a 2 y hasta 4 SMMLV, el monto del subsidio será el correspondiente a 20 SMMLV, previo cumplimiento de los requisitos que establece la norma. Asimismo, si el hogar tiene ingresos hasta 2 SMMLV y está afiliado a una caja de compensación familiar podrá hacer uso del subsidio concurrente (Decreto 1533 de 2019).

Adicional al subsidio, se otorga al hogar el beneficio de cobertura a la tasa de interés, que es un porcentaje de esta y lo asume el Gobierno Nacional. Este beneficio aplica dependiendo de la naturaleza de la vivienda objeto de compra, de la siguiente manera: i) Vivienda de interés Prioritario (VIP): Reducción de 5 puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional, según sea el caso; ii) Vivienda de interés social (VIS): Reducción de 4 puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional. La reducción porcentual que constituye el subsidio aplica por los primeros 7 años de ejecución del crédito o del contrato de leasing habitacional.

Finalmente, de acuerdo al Decreto 1533 de 2019 "Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones" las personas en condiciones de víctimas del conflicto armado que tengan un subsidio asignado que no haya sido aplicado, podrán sumar este valor al del programa *Mi Casa Ya* para que así puedan alcanzar el cierre financiero. Lo anterior, con el fin de que aquellas víctimas que no hayan accedido a vivienda a través de otros programas - a pesar de haber sido beneficiarias - , cuenten con los recursos para acceder a vivienda a través del programa Mi Casa Ya.

Como avances desde 2015 a la fecha se tiene a 116613 hogares beneficiados, lo que corresponde a una inversión superior a los $USD 611 millones.

* **Semillero de Propietarios**

El Semillero de Propietarios es un Programa de arrendamiento y ahorro que busca facilitar una solución de vivienda digna para la población con ingresos hasta los 2 SMMLV, formales e informales, no propietarios de vivienda, a partir de la asignación de subsidios para arrendamiento de vivienda nueva o usada, o subsidios de ahorro, como vehículo de transición hacia la propiedad.

El programa surge con tres principales propósitos: (i) dar una alternativa de acceso a una vivienda digna, contribuyendo a reducir el déficit habitacional, y ser un escalón que incremente las posibilidades para que estos hogares logren acceder a una vivienda en propiedad; (ii) fomentar la inclusión financiera y, (iii) mejorar la focalización de la política de vivienda.

De acuerdo con estos objetivos, Semillero de Propietarios cuenta con dos modalidades. La primera otorga un subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, por un periodo de 24 meses. La segunda modalidad, denominada “Semillero de Propietarios - Ahorradores”, consiste en la entrega de un subsidio que resulta de un proceso de ahorro por parte del hogar para complementar la adquisición de vivienda.

Al menos el 20 % de los cupos de Semillero de Propietarios (versiones arriendo y ahorro) son asignados con aplicación de criterios de enfoque diferencial, entre las que se encuentran las víctimas de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal, las madres comunitarias, las personas de la tercera edad, entre otros.

El programa ha beneficiado a 1556 hogares y supone una inversión superior a USD$515 millones.

* **Casa Digna Vida Digna**

“Casa Digna, Vida Digna” es una iniciativa del Gobierno del presidente Iván Duque para mejorar la calidad de vida de los colombianos a través del mejoramiento de sus viviendas y el entorno de las mismas. Este programa articula a tres entidades: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) y Prosperidad Social (PS).

Esta iniciativa se desagrega en los componentes: i) Titulación; ii) Mejoramiento Integral de Barrios y Equipamientos y iii) Mejoramiento de las viviendas. Este programa fue diseñado para ejecutarse a través de una secuencia escalonada de intervenciones que se adaptan a las necesidades particulares de mejoramiento de cada barrio y de cada vivienda.

Así, este programa promueve la tenencia formal de predios apoyando la titulación de estos; acceso a servicios públicos a través de conexiones intradomiciliarias (acueducto, alcantarillado y energía); intervención por etapas a través de la transformación de viviendas (muros, cocina, pisos y baños) y mejoramiento del entorno a través de la transformación de barrios (espacio público, bibliotecas, colegios y Centros de Desarrollo Infantil).

El programa ha beneficiado a 150 hogares con una inversión de USD$400mil dólares. Para mayor información de esta iniciativa, se puede consultar el siguiente enlace: <http://casadignavidadigna.minvivienda.gov.co/>

1. **Desafíos**
* **Continuar reduciendo el déficit de vivienda**

Disminuir las brechas en acceso y permanencia entre población rural-urbana, poblaciones diversas, vulnerables y por regiones, cerrando brechas de inequidad garantizando oportunidades de acceso y permanencia a la vivienda con un enfoque regional. Para el cumplimiento de este énfasis la Política de Vivienda se ha diseñado estrategias como: ampliación de la oferta focalizada, incentivo de la permanencia de las regiones con mayor deserción, aumento y mejoramiento de la infraestructura, ampliar y fortalecer la regionalización y la flexibilidad de la oferta de vivienda, así como el fomento de la oferta.

* **Medición del déficit habitacional**

Es importante señalar que frente a la evolución del déficit habitacional en los últimos años, el Gobierno Nacional elaboró una propuesta de una nueva metodología para la medición de este indicador mucho más exigente, que se convierte en la más estricta de América Latina, plenamente alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, armonizada con la medición del Índice de Pobreza Multidimensional y asimilada a las recomendaciones internacionales de la ONU y del Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano y Regional (CENAC). A partir de esta nueva metodología se podrá realizar seguimiento a la evolución del déficit, así como, el seguir robusteciendo la medición pasando el concepto de vivienda a un tema integral de vivienda y hábitat.

* **Acceso a hogares informales**

Por el lado regulatorio, se destaca la relevancia de revisar varios elementos que vienen heredados como respuesta a la crisis de finales de los noventas, en especial revisar parámetros como el LTI (relación cuota – ingreso del hogar), promover la discusión sobre el impacto que pueden tener los techos a la tasa de interés y la imposibilidad de pactar cláusulas compromisorias en el acceso a financiación de vivienda de los hogares informales; revisar lo correspondiente a la ejecución de las garantías en los procesos de recuperación de los inmuebles, y estimular alternativas de microfinanzas y esquemas de apoyo a los microcréditos en especial para facilitar el acceso a la población informal.

* **Industrializar los procesos y productos**

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio está promoviendo la metodología BIM (Building Information Modelling) o Modelo de Información del Edificio para dar el paso hacia la digitalización de esta industria, el reto es implementar herramientas innovadoras mediante éste software dinámico que procesa y gestiona los datos durante el ciclo de vida de un edificio en tiempo real y es uno de los mayores avances de la industria: ofrece acceso a diferentes integrantes de un proyecto y permite mejorar la eficiencia, rentabilidad y operación de los proyectos.

1. El valor del salario mínimo en Colombia es de $877399 pesos (aprox. USD$230 dólares) [↑](#footnote-ref-1)